



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 დეკემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

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

პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელები: პა---- გა-----ი, პ/ნ 0-----, რო----
გა-----ი, პ/ნ 0----- ნი--- გა-----ი, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: ნი--- გოგოლაძე

პირვანდელი სარჩელის მოპასუხეები: გო-- ფი-----ი, პ/ნ 0-----, ლე--ნ
ფი-----ი, რუსეთის ფედერაციის მოქალაქე, პასპორტი 7-----

ლე--ნ ფი-----ის წარმომადგენელი: ეთერი გულიშვილი

პირვანდელი სარჩელის დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი
ნივთის გამოთხოვა

შეგებებული სარჩელის მოსარჩელები: გო-- ფი-----ი, პ/ნ 0-----, ლე--ნ
ფი-----ი, რუსეთის ფედერაციის მოქალაქე, პასპორტი 7-----

ლე--ნ ფი-----ის წარმომადგენელი: ეთერი გულიშვილი

შეგებებული სარჩელის მოპასუხეები: პა---- გა-----ი, პ/ნ 0-----, რო---- გა--
-----ი, პ/ნ 0----- ნი--- გა-----ი, პ/ნ 0-----

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი: საცხოვრებელი საგომის გამოსყიდვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. პირვანდელი სასარჩელო მოთხოვნა

გო-- ფი-----ისა და ლე--ნ ფი-----ის უკანონო მფლობელობიდან

გამოთხოვილ იქნეს მოსარჩელეთა საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N---1, საკადასტრო კოდი NO-----, და მოპასუხეთა მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელებს.

მოსარჩელებმა განმარტეს, რომ სადავო უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელეთა თანასაკუთრებად, მაგრამ, მიუხედავად აღნიშნულისა, სადავო უძრავ ნივთს ფლობენ ლე--ნ და გო-- ფი-----ები, რომლებიც უარს აცხადებენ სადავო ფართის დაცლასა და მის თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელებისთვის გადაცემაზე.

1.2. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა

საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, გო-- ფი-----ი და ლე--ნ ფი-----ი ცნობილ იქნენ მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N--ში მდებარე, საჯარო რეესტრში NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, შპს ატ-----ის მიერ 2018 წლის 17 სექტემბერს ქ. თბილისში, კვ-----ის ქ. N---1-ში შესრულებულ აზომვით ნახაზზე გამოსახული 3 ფართის, რომელთა ჯამური ფართობი შეადგენს 68.42 კვ.მ. ფართს, და ამ ფართის წილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად (იხ. 2019 წლის 20 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი და ს. ფ. 275, 276, 277).

მოსარჩელებმა განმარტეს, რომ მათმა პაპამ პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელების პაპას 1975 წელს თანხა გადაუხადა და სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება მოიპოვა. მას შემდეგ, ფი-----ების ოჯახი სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობს, როგორც საკუთარში. მიუხედავად აღნიშნულისა, პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელებმა სადავო საცხოვრებელ სადგომი ჩაკეტეს, რის შემდეგადაც, მოსარჩელებს აღარ აქვთ წვდომა არც თავიანთ საცხოვრებელზე და არც თავიანთ კუთვნილ ნივთებზე.

2. მოპასუხეთა პოზიციები

2.1. პირვანდელი სარჩელის მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელებს უარი უნდა ეთქვას სადავო უძრავი ნივთის მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვაზე, რადგან მოპასუხეები „საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისას წარმოშობლი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეები არიან და სადავო უძრავი ნივთის ფლობის უფლება აქვთ.

2.2. შეგებებული სარჩელის მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეებმა მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელებს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მოსარჩელები არ არიან „საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისას წარმოშობლი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეები. მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ

ლე--ნ და გო-- ფი-----ებს სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრების უფლება ქირის გადახდის სანაცვლოდ მიეცა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N---1, დაზუსტებული ფართობი 1330 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2015 წლის 27 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია პა---- გა-----ის, რო---- გა-----ისა და ნი--- გა-----ის თანასაკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია 2015 წლის 18 თებერვლისა და 2015 წლის 22 ოქტომბრის სამკვიდრო მოწმობები (ს. ფ. 134-135). მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი 1975 წელს საკუთრების უფლებით პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელების პაპას ეკუთვნოდა და ეს საცხოვრებელი სადგომი პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელებზე საკუთრების უფლებით სამკვიდრო მოწმობების საფუძველზე დარეგისტრირდა.

3.1.2. ლე--ნ და გო-- ფი-----ების ახსნა-განმარტებით დადგენილია და პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელებს სადავოდ არ გაუხდიათ ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი შეადგენს ფართს, რომელიც ასახულია შპს ატ-----ის მიერ 2018 წლის 17 სექტემბერს მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქ. N---1 შესრულებულ აზომვით ნახაზებზე. კერძოდ, სადავო ფართებია შენობა N1/1-ის 23.75 კვ.მ. (ს. ფ. 275), შენობა N4/1-ის ქვეშ 22.03 კვ.მ. ნახე--რსარდაფი (ს. ფ. 276) და შენობა N4/1-ის I სართულზე მდებარე 22.64 კვ.მ. ფართი, ჯამში - 68.42 კვ.მ. ფართი (ს. ფ. 277).

3.1.3. ლე--ნ ფი-----ისა და გო-- ფი-----ის ახსნა-განმარტებებით დადგენილია და პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ პირვანდელი სარჩელის აღძვრამდე რამდენიმე თვით ადრე, პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელებმა სადავო საცხოვრებელი სადგომი ჩაკეტეს, რის გამოც, ლე--ნ და გო-- ფი-----ებს აღარ აქვთ წვდომა სადავო საცხოვრებელ სადგომზე და მასში განთავსებულ, ლე--ნ და გო-- ფი-----ების კუთვნილ პირად ნივთებზე.

3.1.4. დაბადების მოწმობით დადგენილია, რომ გო-- ფი-----ი არის ლე--ნ გიორგის ძე ფი-----ისა და პელაგია ქოქოე--ს შვილი (ს. ფ. 136, 142). აბონენტის ბარათით დადგენილია, რომ 2008 წლის 13 მაისიდან 2018 წლის 20 ნოემბრამდე, მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N-, გაზის აბონენტად მითითებულია ფი-----ი, აბონენტის ნომერი 432577 (ს. ფ. 172-174).

3.1.5. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2019 წლის 1 მარტის საინფორმაციო ბარათით დადგენილია და პირვანდელი სარჩელის

მოსარჩელები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ პელაგია ქოქოე-- 1976 წლის 24 სექტემბრიდან 2017 წლის 9 ნოემბრამდე რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N-. ამავე საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ პელაგია ქოქოე--ს სადავო მისამართზე რეგისტრაცია გაუქმდა მისი გარდაცვალების გამო (ს. ფ. 168-167). საბინაო წიგნის ჩანაწერით დადგენილია, რომ პელაგია ქოქოე-- სადავო მისამართზე მუდმივად ჩაეწერა 1976 წელს (ს. ფ. 138-139). გარდაცვალების მოწმობით დადგენილია, რომ პელაგია ქოქოე-- გარდაიცვალა 2017 წლის 7 ნოემბერს (ს. ფ. 167). ლე--ნ და გო-- ფი-----ების ახსნა-განმარტებით დადგენილია და პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ პელაგია ქოქოე-- გარდაცვალებამდე მუდმივად ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში.

3.1.6. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2019 წლის 20 თებერვლის საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ 1976 წლის 6 ივლისიდან დღემდე, ლე--ნ ფი-----ი რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N--ში (ს. ფ. 47). საბინაო წიგნის ჩანაწერით დადგენილია, რომ ლე--ნ ფი-----ი სადავო მისამართზე მუდმივად ჩაეწერა 1976 წელს (ს. ფ. 138-139).

3.1.7. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2019 წლის 18 თებერვლის საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ გო-- ფი-----ი რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N-, 2001 წლის 10 მაისიდან (ს. ფ. 48). საბინაო წიგნის ჩანაწერით დადგენილია, რომ გო-- ფი-----ის სადავო მისამართზე მუდმივად ჩაეწერა 1986 წელს (ს. ფ. 140-141). რო---- გა-----ის ახსნა-განმარტებით დადგენილია და პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელების მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის ჩაკეტვამდე, გო-- ფი-----ი მუდმივად სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობდა.

3.1.8. სს „თელასის“ 2019 წლის 26 ნოემბრის ინფორმაციით დადგენილია, რომ ლ. გ. ფი-----ი სს „თელასის“ აბონენტად რეგისტრირებული იყო ჯერ 1996 წლიდან 2015 წლის 10 ნოემბრამდე, ხოლო შემდეგ - 2015 წლის 18 დეკემბრიდან 2019 წლის 15 მარტამდე პერიოდში, მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N-. ამავე ცნობით დადგენილია, რომ 1996 წლამდე ინფორმაცია სს „თელასში“ არ ინახება ხანდაზმულობის გამო (ს. ფ. 302, 171).

3.1.9. სადაზღვევო მოწმობით დადგენილია და პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 1991-1995 წლებში, ლე--ნ ფი-----ი სადავო საცხოვრებელი სადგომის დაზღვევის თანხას იხდიდა (ს. ფ. 160, 161).

3.1.10. კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი

ქვითრებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია და პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელების მიერ ჩაკეტვამდე, სადავო საცხოვრებელ სადგომში მუდმივად გო-- ფი-----ის ოჯახი ცხოვრობდა (ს. ფ. 197-202, რო---- გა-----ის ახსნა-განმარტება).

3.1.11. სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის ინფორმაციით დადგენილია, რომ სამინისტროს კომპიუტერულ მონაცემთა ბაზაში, 1976-1996 წლებში საქართველოს სახელმწიფო საზღვარზე მოქალაქეთა გადაადგილების შესახებ ინფორმაცია არ ფიქსირდება (ს. ფ. 278-279).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და მოწმე თი-----ნ კი-----ის ჩვენების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ლე--ნ ფი-----ი 1976 წლიდან დღემდე, და მისი შვილი, გო-- ფი-----ი, 1986 წლიდან დღემდე, მუდმივად ჩაწერილები არიან საბინაო წიგნში, მუდმივად ცხოვრობენ სადავო საცხოვრებელ სადგომში და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს. შესაბამისად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ლე--ნ და გო-- ფი-----ები სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეებს წარმოადგენენ, რომლებიც 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობენ სადავო საცხოვრებელ სადგომს ამ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი, აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, რომ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება 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.

განსახილველ შემთხვე--ში, პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელებმა განმარტეს, რომ ლე--ნ და გო-- ფი-----ები სადავო საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ არა როგორც „საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლები, არამედ, როგორც ამ ფართის დამქირავებლები. ამდენად, პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელების მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა იყო. თუმცა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომელიც მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობის არსებობას დაადასტურებდა და ამით არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში ლე--ნ და გო-- ფი-----ების საბინაო წიგნში ჩაწერას, ლე--ნ ფი-----ის სადავო მისამართზე რეგისტრაციასა და ლე--ნ და გო-- ფი-----ების მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდას ახსნიდა.

ყოველვე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ლე--ნ და გო-- ფი-----ები სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლებს წარმოადგენენ, რომლებიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობენ სადავო საცხოვრებელ სადგომს ამ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მხარეთა მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ პირვანდელ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე მოთხოვნის უსაფუძვლობის გამო, ხოლო შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. გო-- ფი-----ისა და ლე--ნ ფი-----ის სარჩელის სამართლებრივი შეფასება

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე

წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 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 თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი განმარტავს, თუ ვინ მიიჩნევა-- მოსარგებლედ და მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან, ე. ი. 2016 წლის 24 ივნისისათვის, 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 ადმინისტრაციული აქტით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ მოპასუხისთვის კომპენსაციის მიკუთვნების საკითხს წყვეტს სასამართლო; თუ სასამართლოს მიერ განსაზღვრული კომპენსაცია აღემატება მოსარჩელის მიერ დეკონირებულ თანხას, მათ შორის სხვაობის ფარგლებში სასამართლო ადგენს მოპასუხის იპოთეკას საცხოვრებელ სადგომზე; ეს იპოთეკა შეწყდება კომპენსაციის სრულად გადახდის მომენტიდან; ეს წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ამ მუხლის შესაბამისად წარდგენილი სარჩელის განხილვისას დაადგენს, რომ მოსარჩელე არის არა ამ მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე, არამედ ამ კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე.

საქმეზე დადგენილი უდავო და სადავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საბინაო წიგნში ჩაწერის, სადავო მისამართზე რეგისტრაციისა და სადავო საცხოვრებელი სადგომის კომუნალური მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელები სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეებს წარმოადგენენ, რომლებიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობენ სადავო საცხოვრებელ სადგომს და, შესაბამისად, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმომოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის საფუძველზე, უფლებამოსილები არიან, მოითხოვონ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეებად ცნობა, ამ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის მოსარჩელებმა წარმოადგინეს სადავო საცხოვრებელი სადგომის აზომვითი ნახაზი და მისი შეფასება 2019 წლის 14 მაისის მდგომარეობით, რომლის თანახმადაც, სადავო 68.42 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება არის 10263 ლარი (ს. ფ. 177, 275-277). ამდენად, სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25 პროცენტი შეადგენს 2565,75 ლარს.

ყველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს - საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის ოდენობით კომპენსაციის - 2565,75 ლარის - გადახდის სანაცვლოდ, სადავო საცხოვრებელი სადგომი შეგებებული სარჩელის მოსარჩელებს საკუთრებაში უნდა გადაეცეს.

სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ შეგებებული სარჩელის მოსარჩელების მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის შეფასების წარმოდგენის შემდეგ, შეგებებული სარჩელის მოპასუხეებმა წარმოადგინეს ექპერტის დასკვნა, რომლის თანახმადაც, საჯარო რეესტრში NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილის ღირებულებაა 18773 ლარი, თუმცა, წარმოდგენილი მტკიცებულება სასამართლოს მიერ ვერ იქნება შეფასებული, როგორც შეგებებული სარჩელის მოსარჩელების მიერ წარმოდგენილი შეფასების საპირწონე მტკიცებულება, რადგან აღნიშნულ ექსპერტიზის დასკვნაში შეფასებულია მხოლოდ ორი - 24,55 კვ.მ. და 22.9 კვ.მ. - ფართი, რომელთა მონაცემებიც არ ემთხვევა სადავო ფართის მონაცემებს (ს. ფ. 331).

6.2. პა---- გა-----ის, რო---- გა-----ისა და ნი--- გა-----ის სარჩელის სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს 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 მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირის არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა შესაბამისი უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვე--ში, მოსარჩელეების საკუთრებად რეგისტრირებული სადავო უძრავი ნივთი ლე--ნ და გო-- ფი-----ების მფლობელობაშია. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლე--ნ და გო-- ფი-----ები სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეებს წარმოადგენენ, რომლებიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობენ სადავო საცხოვრებელ სადგომს ამ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე (იხ. ზევით, პ. 3.2.).

ვინაიდან სადავო უძრავი ნივთი მოპასუხეთა მართლზომიერ მფლობელობაშია, მოსარჩელეებს უარი უნდა ეთქვას უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

7. პროცესის ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან

გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის, 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ დავაზე შეადგენს 60 ლარს. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა სარჩელზე შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

ამდენად, განსახილველ შემთხვე--ში, პირვანდელ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 60 ლარს, ხოლო შეგებებულ სარჩელზე - დავის საგნის ღირებულების, 10263 ლარის, 3 პროცენტს - 307,89 ლარს.

მოცემულ შემთხვე--ში, პა---- გა-----ს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირვანდელ სარჩელზე გადახდილი აქვს 240 ლარი (ს. ფ. 26). ამასთან, პა---- გა-----ი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებს საარსებო შემწეობას (ს. ფ. 18).

შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, რომლითაც დადგენილია, რომ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნაზე. პა---- გა-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, რომელითაც დადგენილია, რომ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით.

ვინაიდან პირვანდელ სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე, პა---- გა-----ს უკან უნდა დაუბრუნდეს სარჩელზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 240 ლარის ოდენობით, ხოლო რო---- გა-----სა და ნი--- გა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60

ლარის ოდენობით.

ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და პა---- გა-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან, რო---- გა-----ს და ნი--- გა-----ს ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათი წილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 205,26 ლარის ოდენობით (307,89 ლარის 2/3).

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. პირვანდელი სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. პა---- გაბშვილს, რო---- გა-----ს და ნი--- გა-----ს უარი ეთქვას ლე--ნ ფი-----ის და გო-- ფი-----ის უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვაზე.
3. პა---- გა-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით 2019 წლის 4 მარტს სარჩელზე სს „თიბისი ბანკის“ მეშვეობით გადახდილი 240 ლარი. გადახდის რეკვიზიტებია: მიმღების ანგარიშის ნომერი 300773150, ბანკის კოდი TRESGE22.
4. რო---- გა-----სა და ნი--- გა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.
5. შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
6. 2565,75 (ორი ათას ხუთას სამოცდახუთი ლარი და სამოცდათხუთმეტი თეთრი) ლარის პა---- გა-----ისთვის, რო---- გა-----ისთვის და ნი--- გა-----ისთვის გადახდის სანაცვლოდ, გო-- ფი-----ი და ლე--ნ ფი-----ი ცნობილ იქნენ მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N----1-ში მდებარე, საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით პა---- გა-----ის, რო---- გა-----ის და ნი--- გა-----ის თანასაკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილის, კერძოდ - შპს ატ-----ის მიერ 2018 წლის 17 სექტემბერს ქ. თბილისში, კვ-----ის ქ. N----1-ში შესრულებულ აზომვით ნახაზზე გამოსახული 3 ფართის, რომელთა ჯამური ფართობი შეადგენს 68.42 კვ.მ. ფართს, და ამ ფართის წილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად.
7. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული თანხა გადახდილად ჩაითვალოს ლე--ნ ფი-----ის, ან გო--

- ფი-----ის მიერ პა---- გა-----ის, რო---- გა-----ის და ნი--- გა-----ის სასარგებლოდ სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე ჯამში 2565,75 (ორი ათას ხუთას სამოცდახუთი ლარი და სამოცდათხუთმეტი თეთრი) ლარის განთავსებით. მითითებული თანხის სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსების შემთხვე--ში, პა---- გა-----ი უფლებამოსილია, მიიღოს 855,25 ლარი, რო---- გა-----ი უფლებამოსილია მიიღოს 855,25 ლარი და ნი--- გა-----ი უფლებამოსილია მიიღოს 855,25 ლარი.

8. ლე--ნ ფი-----ი და გო-- ფი-----ი დარეგისტრირდნენ მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N---1-ში მდებარე, საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით პა---- გა-----ის, რო---- გა-----ის და ნი--- გა-----ის თანასაკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილის, კერძოდ - შპს ატ-----ის მიერ 2018 წლის 17 სექტემბერს ქ. თბილისში, კვ-----ის ქ. N---1-ში შესრულებულ აზომვით ნახაზზე გამოსახული 3 ფართის, რომელთა ჯამური ფართობი შეადგენს 68.42 კვ.მ. ფართს, მესაკუთრეებად.

9. მისამართზე ქ. თბილისი, კვ-----ის ქუჩა N---1-ში მდებარე, საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილზე, კერძოდ - გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტის შესაბამისად ლე--ნ ფი-----ისა და გო-- ფი-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულ ფართზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს იპოთეკა პა---- გა-----ის, რო---- გა-----ის და ნი--- გა-----ის სასარგებლოდ.

10. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული თანხის სრულად გადახდის მომენტიდან, შეწყდეს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით დადგენილი იპოთეკა.

11. პა---- გა-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

12. რო---- გა-----ს და ნი--- გა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 205,26 (ორას ხუთი ლარი და ოცდაექვსი თეთრი) ლარის ოდენობით.

13. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-14 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

14. 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 შემთხვე--ში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
დობორჯგინიძე

ვერა