



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

05 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური**

მოსარჩელე - ხა-----ა

წარმომადგენელი - პა-----ე

მოპასუხეები - იბა „ვე-----“ (თავმჯდომარე და წევრი ფა-----ი), გი-----

ე, თა-----ე, ია-----ი, ირ-----ი, ქე-----ი

ფა-----ის წარმომადგენელი - მზ-----ა

ქე-----ის და თა-----ის წარმომადგენელი - და-----ი

ია-----ის, ირ-----ისა და გი-----ის წარმომადგენელი -
როინ გელაშვილი

დავის საგანი - უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ქ. თბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-5 სართულზე განთავსებული 170 კვ.მ უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

მოსარჩელე ხა-----ას ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საკუთრებაში უნდა მიეღო ქ.თბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-5 სართულზე განთავსებული 170 კვ.მ ფართის უძრავი ნივთი.

ბინის მშენებლობა განახორციელა იბა „ვე-----“ (თავმჯდომარე ფა-----ი). ეს ამხანაგობა იმ მიზნით იყო დაფუძნებული, რომ ქ.თბ-----ში ბინათმშენებლობა ეწარმოებინა ქ. თბ-----ის 17.12.2003 წ. ბრძანებით შეთანხმებული პროექტით გაცემული ნებართვის თანახმად. ამხანაგობის წევრებს წარმოადგენდნენ მოპასუხეები: გი-----ე, თა-----ე, ია-----ი, ირ-----ი და ქე-----ი; ამ პირებს ამხანაგობასთან იგივე ტიპის ნარდობის ხელშეკრულებები აქვთ გაფორმებული, რაც მოსარჩელეს.

იბა „ვე-----“ მა მშენებლობა იმგვარად აწარმოა, რომ საცხოვრებელი სახლი განთავსდა ქ. თბ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მოსარჩელის

კუთვნილი ბინა კი მოქცეულია N26-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, რაც წარმოადგენს გი-----ის, თა-----ის, ია-----ის, ირ-----ის და ქე-----ის სახელზე რეგისტრირებულ საკადასტრო ერთეულს.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ბინაზე, რომლის მესაკუთრედ ცნობასაც მოითხოვს, მისი უფლებრივი სტატუსი განსაზღვრულია იბა „ვე-----“-თან 2004 წლის 27 აპრილს დადებული ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მის მიერ სრულად არის გადახდილი უძრავი ნივთის შესაძენად შეთანხმებული ღირებულება, ხოლო ქონება უკვე გადაცემული აქვს ფაქტობრივ მფლობელობაში. სარჩელის აღძვრას განაპირობებს ის, რომ მოპასუხე მხარე, კერძოდ კონკრეტული საკადასტრო ერთეულის მესაკუთრე ფიზიკური პირები არ უზრუნველყოფენ ბინაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების გაფორმებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი პროცედურების განხორციელებას, თანხმობას.

მოსარჩელე ბინაზე მართხომიერი მფლობელობის არსებობის დასადასტურებლად მიუთითებს როგორც აღნიშნულ ნარდობის ხელშეკრულებაზე, ისე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 0--08.2017 წ. N2----- გადაწყვეტილებასა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 18.07.20--წ. N2ბ----- განჩინებაზე, როგორც პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტებზე.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხე იბა „ვე-----“-ის თავმჯდომარე ფა-----მა სარჩელი ცნო.

მოპასუხეებმა: გი-----ემ, ირ-----მა, ია-----მა, თა-----ემ და ქე-----მა სხვადასხვა დროს წარმოდგენილ შესაგებებებში სარჩელი არ ცნეს.

მოპასუხეებს ბინაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების სადვოობასთან დაკავშირებული შედავება არ წარმოუდგენიათ.

მოპასუხე ფიზიკურმა პირებმა სადავო გახადეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფასის გადახდა. ამასთან უარყვეს გარმოება, რომ მათი სადავო მიწის ნაკვეთი გადაცემული ჰქონდა ამხანაგობას. მიიჩნევენ, რომ მიწის ნაკვეთის მათ საკუთრებაში არსებობისას, დაუშვებელია მასზე განთავსებული ბინა იყოს სხვა პირის საკუთრებაში. თა-----ემ შესაგებელში აღნიშნა, რომ მას მოსარჩელეზე ადრე ჰქონდა გაფორმებული ხელშეკრულება იბა „ვე-----“-თან, რომლის მიხედვითაც, მშენებლობის დამთავრებამდე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უნარჩუნდებოდათ მესაკუთრეებს და ამხანაგობას არ გააჩნდა რაიმე ქონებრივი უფლება. ქე-----მა ასევე განმარტა, რომ იბა „ვე-----“-ს მოპასუხეების მიმართ შესასრულებელი აქვს ვალდებულება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებთან, ისინი მხოლოდ მათი მთხოვნების დაკმაყოფილების შემდეგ გადასცემდნენ მიწის ნაკვეთს ამხანაგობას და ამის შემდეგ გახდებოდა შესაძლებელი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ხა-----ას მიერ სარჩელის აღძვრისა და სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროისთვის უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი) მდებარე ქ. თბ-----თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულია გი-----

-ის, თა-----ის, ია-----ის, ქე-----ის და ირ-----ის
სახელზე (ტ. I. ს.ფ. 9-10).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17)
- მხარეთა- ახსნა განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.2. 2004 წლის 27 აპრილს იბა „ვე-----“-სა და მოსარჩელე ხა-----ას შორის დაიდო ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელისთვის ქ. თბ-----ში/16-22-ში აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 170 კვ.მ ფართის ბინის გადაცემა, ხოლო მოსარჩელის ვალდებულებას წარმოადგენდა შესაბამისი სასყიდლის 42 000 აშშ დოლარის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 1-16);
- ხელშეკრულება (ს.ფ. 19, 257).

3.1.3. 2004 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელეს მშენებლობის დასრულებისთანავე ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაეცა 166.17 კვმ ფართის ბინა. მაგრამ არ იქნა უზრუნველყოფილი ბინის საკუთრებაში გადაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ.1-16);
- ხელშეკრულება (ს.ფ. 257);
- უძრავი ქონების შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 18);

3.1.4. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამ-----“-სა (თავმჯდომარე/მ. გ-----ი) და მოპასუხეებს: გი-----ეს, თა-----ეს, ირ-----ს, ია-----სა და გო-----ს (ქე-----ის მამკვიდრებელი) შორის დადებული ნარდობის ხელშეკრულებების თანახმად, მოპასუხე ფიზიკურმა პირებმა „ვე-----“-ს თავისი კუთვნილი სახლის დანგრევის უფლება მისცეს, სანაცვლოდ „ვე-----“ ჯ-----ში აშენებულ სახლში მათ საცხოვრებელ ფართს, ავტოსადგომსა და სარდაფს უსასყიდლოდ გადასცემდა.

ამავე ხელშეკრულებების 4.2. პუნქტის თანახმად, მშენებლობის დამთავრებამდე და სახლის მთლიანად ჩაბარებამდე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების და მისი განკარგვის უფლება მესაკუთრეებს რჩებოდათ. ხელშეკრულების 4.5. პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე და მასზე არსებულ ნაგებობაზე არავითარი მატერიალური პრეტენზია ამხანაგობას არ ექნებოდა და იგი რჩებოდა მესაკუთრეებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულებები (ს.ფ. 113-115, 139-141);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 23-26).

3.1.5. ამ-----“-ის მიერ აშენებულ იქნა მრავალბინიანი კორპუსი, თუმცა მოპასუხე ფიზიკურ პირებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ ბინები არ გადაცემიათ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოპასუხე ფიზიკურ პირებს უნარჩუნდებათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17)
- მხარეთა- ახსნა განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ შეასრულა 42 000 აშშ დოლარის გადახდის ფულადი ვალდებულება. შესაბამისად, არ იზიარებს მოპასუხე ფიზიკური პირების შედავებას ხელშეკრულებაში მითითებული ფასის გადახდასთან დაკავშირებით, რაც ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი საბუღალტრო დოკუმენტი.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის გადახდა დადასტურებულია თვით 2004 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულების ტექსტით, ასევე, ხელშეკრულების მეორე გვერდზე არსებული მინაწერით და ხელმოწერით, ამასთან თანხის გადახდა სადავო არ გაუხდია და სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა მოპასუხე ფა-----მა. იმის გათვალისწინებით, რომ 2004 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულებას ამ-----“-ის სახელით, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარე, ხელს აწერს თვითონ ფა----- ----ი.

სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლზე დაყრდნობით, რომლის მიხედვითაც, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის, ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას, განმარტავს, რომ მოპასუხის ამგვარი აღიარება სასამართლოსთვის საკმარისი საფუძველია, დადგენილად მიიჩნიოს მოსარჩელის მიერ ფასის გადახდის ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ.1-16);
- ხელშეკრულება (ს.ფ. 257).

3.2.2. მოსარჩელის მითითებით საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელშიც მოსარჩელისთვის გადაცემული ბინა მდებარეობს, იბა „ვე-----“-მა იმგვარად აწარმოა, რომ საცხოვრებელი სახლი განთავსდა ქ. თბ----- და 26-ში/ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელის კუთვნილი ბინა სივრცობრივად მოთავსებულია N26-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, რაც წარმოადგენს გი-----ის, თა-----ის, ია-----ის, ირ-----ისა და ქე-----ის სახელზე რეგისტრირებულ საკადასტრო ერთულს.

მართალია, მოპასუხეებმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 18.07.20-- განჩინებაზე დაყრდნობით, სადავო გადახადეს ეს საკითხი და მიუთითეს, რომ მთელ სახლს ჰქონდა ერთი სადარბაზო, შესაბამისად, საქმეში მოპასუხეებად ჯა-----ის მესაკუთრეებიც უნდა ყოფილიყვნენ ჩაბმული, მაგრამ აღნიშნულზე არ წარმოუდგენიათ იმგვარი შესაგებელი, რაც გამოირიცხავდა მათ მოპასუხედ დასახელებას. ასევე ვერ უარყვეს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ბინა მდებარეობდა ჯა-----ში. მოპასუხეებმა როგორც შესაგებლებით, ისე სასამართლო სხდომაზე დაადასტურეს, რომ თვითონ გააჩნდათ მოთხოვნის უფლება იბა „ვე-----“-ის მიმართ, როგორც ჯ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს და მხოლოდ მათი დაკმაყოფილების შემდეგ იქნებოდა შესაძლებელი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე უკვე წლებია დაუფლებულია კონკრეტულ უძრავ ნივთს და ეს ფლობა რომ კანონიერია, დადასტურებულია კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის ბინა მდებარეობს ჯ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 1-16);
- გი-----ის, ირ-----ის, ია-----ის შესაგებელი (ს.ფ. 69-77);
- თა-----ის შესაგებელი (ს.ფ. 89-99);
- ქე-----ის შესაგებელი (ს.ფ. 123-133).
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 23-26).

3.2.3. სასამართლო ადგენს, რომ ქ. თბ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, რა მისამართზეც ხა-----ას უნდა გადასცემოდა ბინა და იმავე მისამართზე მდებარე კორპუსი წარმოადგენს ერთსა და იგივე უძრავ ნივთს.

მოპასუხე ფიზიკურმა პირებმა სადავო გახადეს ხა-----ასთვის მფობელობაში გადაცემული ნივთის მისამართი და მისი ადგილმდებარეობა. წარმოადგენდა, თუ არა ქ. თბ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, რა მისამართზეც ხა-----ას უნდა გადასცემოდა ბინა და სვ----- ერთსა და იგივე უძრავ ნივთს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ა) ფაქტები, რომლებსაც სასამართლო საყოველთაოდ ცნობილად მიიჩნევს; ბ) ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ. ამავე კოდექსის 266-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების

კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, **აგრეთვე სადავო განადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.**

ამგვარად, სასამართლო ამ საქმესთან მიმართებით უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტებს, რომლებიც საქმეში წარმოდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 0--08.2017წ. N2----- გადაწყვეტილებითა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 18.07.20--წ. N2ბ----- განჩინებით იქნა დადგენილი. სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულ განჩინებაზე წარდგენილი საკასციო საჩივარი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 20-- წლის 2 ნოემბრის განჩინებით დარჩა განუხილველი დაუშვებლობის გამო და შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 18.07.20-- წ. განჩინებით დადგინდა ამ საქმესთან მიმართებით მნიშვნელოვანი ფაქტები:

- ხა-----ა ფართს სადავო ბინაში 2004 წლის 27 აპრილის ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს.
- ჯა-----ნ და სვ----- წარმოადგენს ერთი და იგივე მისამართს.
- ხა-----ა წარმოადგენს ბინის მართლობიერ მფლობელს.

ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 1-16);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 0--08.2017 წ. N2----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 23-36);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 18.07.20-- წ. N2ბ----- განჩინება (ს.ფ. 27-32);
- თა-----ის შესაგებელი (ს.ფ. 89-99);
- ქე-----ის შესაგებელი (ს.ფ. 123-133).

საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებებზე მხარეებს არ მიუთითებიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი,

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1-ლი ოქმის 1-ლი მუხლი,

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე, 115-ე, 158-ე, 170-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე, 319-ე, მუხლები.

სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ეკონომიკური თავისუფლების ფუნდამენტია. მისი წარმოშობის ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს შორის დადებული სახელშეკრულებო პირობების შესრულება წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლში ასახული ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის თითოეულ მხარეს თავისუფლად შეუძლია შეთანხმდეს სახელშეკრულებო პირობებზე, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ცალკეული შეზღუდვის გათვალისწინებით. ამგვარი შეზღუდვები უძრავ ნივთთან მიმართებით უკავშირდება ხელშეკრულების ფორმას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

გარიგების წერილობით ფორმასთან დაკავშირებულ დათქმას შეიცავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა.

სასამართლო, მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ამგვარად, საჯარო რეესტრი საქართველოს კანონმდებლობით წარმოადგენს იმ მონაცემთა ერთობლიობას, სადაც სხვა სანივთო უფლებებთან ერთად რეგისტრირდება საკუთრების უფლება, ხოლო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოსაშობად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, აუცილებელია ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

თუ მოძრავ ნივთებთან მიმართებით კანონმდებელი მოქნილია, უძრავ ნივთებთან მიმართებით, უფრო მკაცრ წესს ადგენს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის თანახმად, 1. ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. 2. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად,

რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრი წარმოადგენს გარანტს პირთა დასაცავად, იმ მიმართებით, რომ მათ სამოქალაქო ურთიერთობაში შესვლამდე, სამომავლო კონტრაქტის სანივთო უფლებების შესახებ ინფორმაცია საჯარო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით მოიპოვონ ან გადაამოწმონ. უძრავ ნივთებთან მიმართებით, უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა დაცულობის უზრუნველყოფი, დამატებითი გარანტიაა. საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს იმ ფორმალობას, რომლის გარეშეც სხვა პირებთან ურთიერთობაში მესაკუთრე საკუთრების უფლებას ვერ დაამტკიცებს.

ამგვარად, რადგან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება პირმა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე უნდა ამტკიცოს. მფლობელობის დადასტურება არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების მტკიცების საკმარის საფუძველს.

ამასთან ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ნივთზე, მათ შორის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება თავისთავად არ შეიძლება გადაეცეს, ან წარმოეშვას პირს გარიგების, ან სხვა სამართლებრივი საფუძვლით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამგვარად, სხვა სანივთო უფლებებისგან განსხვავებით, მხოლოდ საკუთრების უფლება წარმოშობს ნივთის განკარგვის უფლებას და სწორედ ამ მიზანს უკავშირდება მესაკუთრის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

მოსარჩელე მესაკუთრედ ცნობას მოითხოვს 2004 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მისივე მითითებით და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 0--08.2017წ. გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებული შეფასების მიხედვით, წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების თანახმად, ამ-----“-მა, რომელიც ახორციელებდა ბინათმშენებლობას ინდივიდუალური პროექტით, იკისრა ვალდებულება, ხა-----ასთვის გადაეცა 170 კვ.მ „სივრცის ფართი“, შესაბამისი ფულადი ვალდებულების, 42 000 აშშ დოლარის გადახდის, შესრულების სანაცვლოდ.

სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ხა-----ამ ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა გადაიხადა. სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, ასევე, რომ მოსარჩელემ საცხოვრებელი ბინა მიიღო და ფაქტობრივად ფლობს არაერთი წელია.

იმ ფაქტობრივ გარემოებასთან მიმართებით, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს ბინის მართლზომიერ მფლობელს, რაც დადგენილად იქნა მიჩნეული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 0--08.2017წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

მფლობელობა წარმოადგენს ფაქტობრივ მდგომარეობას, რომელიმე სანივთო უფლების განხორციელების ფორმას. ასეთი სანივთო უფლება შეიძლება იყოს: საკუთრება, აღნაგობა, უზუფრუქტი, იჯარა, ქირავნობა, სერვიტუტი, თხოვება; ნივთი პირის მფლობელობაში ასევე შეიძლება აღმოჩნდეს რომელიმე არასანივთო უფლების ფარგლებში, როგორც შეიძლება იყოს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ნივთის გამოყენება. საკუთრების უფლების გარდა, ყველა სხვა სანივთო უფლების რეალიზაციის შედეგად, მფლობელობა გარკვეული ვადით მოიპოვება. მხოლოდ საკუთრების უფლება წარმოშობს ნივთის უვადოდ ფლობის უფლებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2004 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულების მიზანი შეუძლებელია განმარტოს სხვაგვარად, თუ არა აშენებულ ბინაზე მოსარჩელისთვის საკუთრების უფლების გადაცემა. ხელშეკრულებაში არაფერი მიუთითებს იმაზე, რომ მოსარჩელეს ბინა რაიმე პირობით, ან გარკვეული ვადით უნდა გადასცემოდა.

მოსარჩელის განმარტებით, სარჩელის აღძვრა განაპირობა იმან, რომ მოსარჩელე მოპასუხეთა მხრიდან თანხმობის გამოუცხადებლობის გამო, რომლებიც იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, რომელზე აღმართულ შენობაშიც არის განთავსებული მისი ბინა, ვერ ახორციელებს ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ბინაზე საკუთრების უფლების აღრიცხვას საჯარო რეესტრში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრება იმასთან ერთად, რომ სანივთო უფლებას წარმოადგენს და სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეთათვის უმნიშვნელოვანესი ქონებრივი სიკეთეა, ის ადამიანის ერთ-ერთი ძირითად უფლებადაც არის აღიარებული. საკუთრების უფლება დაცულია საქართველოს კონსტიტუციით და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით, როგორც ადამიანის ერთ-ერთი და ფუნდამენტური უფლება, რომლის უზრუნველყოფის გარანტი სახელმწიფოა.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ქვეყნის კონსტიტუციით უფლების ამგვარი აღიარება სახელმწიფოს ავალდებულებს შექმნას შესაბამისი მექანიზმი, რაც რეალურად დაიცავს პირის საკუთრების უფლებას. ამ დაცვისთვის კი, მესაკუთრეს პირველ რიგში საკუთრების აღიარებისთვის ქმედითი, რეალურად მოქმედი შესაძლებლობა უნდა ჰქონდეს.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1-ლი ოქმის 1-ლი მუხლის თანახმად,

„ყოველ ფიზიკურ, ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის

ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად.“

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ, რომელიც კონვენციით დაცული უფლებების განმარტების ძირითადი წყაროა, არაერთ საქმეში, მათ შორის, კონვენციის 1-ლი ოქმის 1-ელ მუხლთან მიმართებით, საქმეში ბილანი ნადი უნგრეთის წინააღმდეგ (*Bélané Nagy v. Hungary*) [დიდი პალატა], N53080/13, §99, ECHR 2016, აღნიშნა შემდეგი: „99 ... სასამართლო მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნავს, რომ კონვენციის მიზანია უზრუნველყოს უფლებები, რაც „პრაქტიკული და ეფექტურია“ და არა თეორიული და ილუზორული (იხ. პერჯიგო პორტუგალიის წინააღმდეგ (*Perdigão v. Portugal*) [დიდი პალატა], N 24768/06, § 68, 16 ნოემბერი 2010).“

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ქვეყნის სამართლით აღიარებული საკუთრებითი ინტერესი, თუნდაც, გარკვეულ ვითარებაში ის გაუქმებული ყოფილიყო, შეიძლება წარმოადგენდეს „საკუთრებას“ 1-ლი ოქმის 1-ლი მუხლის მიზნებისთვის (იხ. მაგალითად, ბაიელერი იტალიის წინააღმდეგ (*Beyeler v. Italy*) [დიდი პალატა], N 33202/96, § 105, ECHR 2000-I).

ევროპული სასამართლოს პრაქტიკიდან გამომდინარე, სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ გარკვეული ფორმალური საფუძვლით პირი ვერ ახერხებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ქვეყანაში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ეს არ უნდა შეფასდეს იმგვარად, რომ მას საკუთრების უფლება არ გააჩნია. პირიქით, ევროპული სასამართლოს პრაქტიკიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება იმ შემთხვევაშიც არის დაცული, თუკი ის შეიძლება გარკვეულ ვითარებაში არ იყოს ფორმალურად აღიარებული, ან გარკვეული ვადის შემდეგ გაუქმდეს.

ამგვარად, სახელმწიფოს აკისრია პასუხისმგებლობა უზრუნველყოს საკუთრების უფლება იმგვარად, რომ ის იყოს რეალური და პირმა შეძლოს ამ უფლების ეფექტურად განხორციელება.

როგორც ევროპულმა სასამართლომ განმარტა საქმეში რისოვსკი უკრაინის წინააღმდეგ (*Rysovskyy v. Ukraine*), N 29979/04, § 70, ECHR 2012

„70. ... როდესაც ზიანი ადგება ადამიანის ისეთ ფუნდამენტურ უფლებას, როგორიცაა საკუთრების უფლება, საჯარო მოხელეებმა უნდა იმოქმედონ დროულად, შესაბამისი და, უპირველეს ყოვლისა, თანმიმდევრული ფორმით (იხ. ბაიელერი იტალიის წინააღმდეგ (*Beyeler v. Italy*) [დიდი პალატა], N 33202/96, § 120, ECHR 2000-I; ონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ (*Öneryıldız v. Turkey*) [დიდი პალატა], N 48939/99, § 128, ECHR 2004-XII; *Megadat.com S.r.l.* მოლდოვას წინააღმდეგ (*Megadat.com S.r.l. v. Moldova*), N 21151/04, § 72, 8 აპრილი 2008; და მოსკალი პოლონეთის წინააღმდეგ (*Moskal v. Poland*), N 10373/05, § 51, 15 სექტემბერი 2009).“

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს როლი უნდა იყოს ქმედითი მაშინ, როდესაც პირი ვერ ახერხებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს, რომ პირმა რეალურად შეძლოს საკუთრების უფლებით სარგებლობა, რაც, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან არის დაკავშირებული და ამ რეგისტრაციის გარეშე წარმოშობილად არ მიიჩნევა.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოპასუხე ფიზიკურ პირებს არ წარმოუდგენიათ კვალიფიციური შესაგებელი, იმ მიმართებით, რომ შეცილებოდნენ მოსარჩელის საკუთრების უფლებას. მათ სადავოდ არ გაუხდიათ კონკრეტული ნარდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა. მათ ასევე სათანადოდ არ დაუდასტურებიათ, რომ ხა-----ას მიერ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად შეიძლება შეილახოს, ან საფრთხე შეექმნას მათ საკუთრების უფლებას.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა პოზიციას და ხა-----ას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძვლად ვერ მიიჩნევს მოპასუხეთა იმ არგუმენტს, რომ მოსარჩელის ბინა მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობაშია განთავსებული და შესაბამისად, მათი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია. სასამართლო სრულად იზიარებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 20-- წლის 18 ივლისის განჩინებაში განვითარებულ მსჯელობას მასზედ, რომ იმ დავაში მოპასუხეებს და მათ შორის მოსარჩელე ხა-----ას, სადავო ბინების თაობაზე ნარდობის ხელშეკრულება იმ ამხანაგობასთან აქვს დადებული, რომლის კონტრაქტორებს, ნარდობის საფუძველზე, თავად მოსარჩელები (ამ დავაში მოპასუხეები) წარმოადგენენ. **გარდა ამისა, ამ-----“-თვის ნაგულისხმევი თანხმობა იმაზე მეტი ბინის გასხვისების თაობაზე, ვიდრე აღნიშნული მიწის მესაკუთრეთა ინტერესების დაკმაყოფილებას მოემსახურებოდა, სამოქალაქო კოდექსის 102-ე და 103-ე მუხლის მოთხოვნებს აკმაყოფილებს, კერძოდ, მიწის მესაკუთრეებმა ისეთი გარემოებები შექმნეს, რომ მესამე პირებს აღნიშნულ ქონებაზე ამ-----“**
---“-ის მხრიდან ნარდობის ხელშეკრულების დადების უფლებამოსილების ვარაუდი შექმნეს. ამგვარი დასკვნა ემყარება ფაქტებს მასზედ, რომ მოსარჩელებს (ამ დავაში მოპასუხეებს) ამ-----“-თან იგივე ხელშეკრულებები აქვთ დადებული. მათვე მოითხოვს აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობების დანგრევა და მრავალსართულიანი მშენებლობის ნებართვა, რომლის უფლება „ვე-----“-ს მიენიჭა. შესაბამისად, მოპასუხეებმა (ამ დავაში ხა-----ამ) **ბინაზე ნარდობის ხელშეკრულება მესაკუთრეთა კონკლუდენტური ქცევით ნაგულისხმევი თანხმობის პირობებში დადეს.** ნარდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ხა-----ას მხრიდან სრულად არის შესრულებული, ამ-----მა“ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება იმგვარად შეასრულა, რომ ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცა უძრავი ნივთი მოსარჩელეს და დადგენილია, რომ იგი ნივთის მართლზომიერი მფლობელია. თუმცა იმის გამო, რომ კონკრეტულ საკადასტრო ერთეულზე, საკუთრების უფლება მოპასუხე ფიზიკურ პირებს ეკუთვნით და სარჩელის განხილვის დროისთვის უარს აცხადებენ ხა-----

ასთვის ქონების საკუთრებაში გადაცემაზე, ის ფაქტი, რომ მათ თავის მხრივ კონკლუდენტური მოქმედებებით დაადასტურეს აშენებულ კორპუსში განთავსებულ ბინებში მესამე პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობა საკმარის საფუძვლად უნდა იქნეს მიჩნეული მოსარჩელის საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ საჯარო რეესტრში.

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო უფლების რეალიზაციის ზოგად წესზე, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლშია ჩამოყალიბებული. ამ ნორმის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. ამგვარად, ნებისმიერი სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს ლეგიტიმურ ფარგლებში, რაც სხვისთვის ზიანის მიყენებისგან თავის შეკავებაში გამოიხატება. საკუთრების უფლებასთან მიმართებით, კი სასამართლო ზემოთ ციტირებულ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლიდან გამომდინარე, განმარტავს, რომ მესაკუთრე საკუთრების უფლების რეალიზაციისას არ არის შეუზღუდავი. იგი საკუთრების უფლებას ახორციელებს კანონისმიერი, ან სახელმწიფოებრივ შეზღუდვების ფარგლებში, ანუ მესაკუთრის თავისუფლება კანონმდებლის დანაწესებით ან სახელმწიფოებრივ დათქმებით არის შეზღუდული. ამასთან ნივთის განკარგვის უფლებამოსილება მესაკუთრეს ენიჭება იმ შეზღუდვით, რომ მან არ უნდა შელახოს მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან მისი მხრიდან უფლების განხორციელება არ უნდა მოხდეს იმგვარი ფორმით, რომ ეს წარმოადგენდეს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

მოცემულ საქმესთან მიმართებით სასამართლო აღნიშნავს, რომ უფლების ბოროტად გამოყენებას უნდა გაუტოლდეს ის ვითარება, როდესაც მესაკუთრეები, იმ მიზეზით, რომ მათ წინაშე არსებობს შეუსრულებელი ვალდებულება, რის გამოც ვერ სარგებლობენ თავიანთი საკუთრების უფლებით, მოსარჩელეს არ აძლევენ საკუთარი უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობას.

უფლების ბოროტად გამოყენების აკრძალვა უნდა განმარტოს იმგვარად, რომ მესაკუთრეების მხრიდან საკუთრების უფლების გამოყენებას არ უნდა ჰქონდეს იმგვარი ელფერი, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც თვითონ ეშლებათ ხელი თავიანთი უფლებით სარგებლობაში, სხვას უშლიდნენ ხელს იგივეში.

იმ ვითარების გათვალისწინებით, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 0--08.2017წ. გადაწყვეტილებით მოსარჩელეებს: ქე-----ს, გი-----ეს, თა-----ეს, ირ-----ს და ია-----ს, რომლებიც ამ საქმეში მოპასუხეებად არიან დასახელებული, უარი ეთქვათ მოპასუხეების, მათ შორის ხა-----ას უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვაზე, დადასტურებულ იქნა, რომ ამ მესაკუთრეების საკუთრების უფლება არ ირღევს ხა-----ას მიერ საკუთარი ბინის ფაქტობრივ ფლობით.

სასამართლო ასევე ეყრდნობა, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მსჯელობას რომელიც სასამართლომ ჩამოაყალიბა 18.07.20--განჩინებაში, დაეთანხმა რა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.08.2017 გადაწყვეტილებას. კერძოდ, საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „მესაკუთრეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება არა ნებისმიერი არამედ, მხოლოდ ისეთი პირებისგან აქვს, რომლებიც სადავო ქონებას არამართვლომიერად, შესაბამისი სამატრთლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ“.

ამრიგად, პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონე გადაწყვეტილებების საფუძველზე დადასტურებულ იქნა, რომ ხა-----ა წარმოადგენს იმ ბინის მართვლომიერ მფლობელს, რაც 2004 წლის 27 აპრილის ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა.

ამასთან, სასამართლომ ამ საქმეზე დაადგინა, რომ რეალურად ხა-----ამ 2004 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულების საფუძველზე ბინაზე მოიპოვა საკუთრების უფლება.

სასამართლო ასევე დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ უძრავი ქონების შიდა აომვითი ნახაზი (ს.ფ. 18) ასახავს მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემული ბინის რეალურ მახასიათებლებს და შიდა აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილია სწორედ იმ ბინის მონაცემები, რაც მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა აღნიშნული ნარდობის ხელშეკრულებით. კერძოდ, სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით სათანადო შესაგებლის წარმოუდგენლობის ვითარებაში, მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხა-----ას უძრავი ნივთი, რომელზე მესაკუთრედ ცნობაც წარმოადგენს სარჩელის საგანს, მდებარეობს ქ. თბ-----ი, ჯა-----ში, მდებარე საცხოვრებელ შენობაში, განთავსებულია მე-5 სართულზე, ფართობით 166.17 კვ.მ.

შესაბამისად არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. ხა-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის

მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იყო 3000 ლარი, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, უნდა დაეკისროთ მოპასუხე ფიზიკურ პირებს სოლიდარულად. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, ფა-----ი, როგორც იბა „ვე-----“-ის თავმჯდომარე და წევრი, რომელმაც სარჩელი ცნო სასამართლოს მთავარ სხდომამდე, სახელმწიფო ბაჟისგან გათავისუფლებულია.

ზემოთ ციტირებული ნორმის თანახმად, წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, ქონებრივ დავაში, სასამართლო მოწინააღმდეგე მხარეს აკისრებს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტის ოდენობით. კანონმდებლობის ამ ჩანაწერიდან გამომდინარე, სასამართლო უფლებამოსილია განსაზღვროს, თუ რა წარმომადგენლობაზე გაწეული ხარჯის რა ოდენობა ჩაითვლება გონივრულად კონკრეტული საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. დავის საგნის და ამ საქმეზე მოსარჩელისთვის იურიდიული დახმარების გაწევასთან დაკავშირებული თავისებურებების გათვალისწინებით, სასამართლო მოსარჩელის წარმომადგენლისთვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად, გონივრულ ოდენობად მიიჩნევს 2 000 ლარს, რაც უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

8.სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 49-ე, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ხა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ხა-----ა (პ/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თბ-----ი, ქუ----- (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 0--1--0-----0--), სართული 5, ფართი 166.17 კვ.მ, მესაკუთრედ;

3. გი-----ეს, თა-----ეს, ია-----ს, ირ-----ს და ქე-----
-----ს ხა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი
სახელმწიფო ბაჟის - 3 000 ლარის გადახდა.

4. იბა „ვე-----“-ს, გი-----ეს, თა-----ეს, ია-----ს, ირ-----ს
და ქე-----ს ხა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროთ იურიდიული
მომსახურების ხარჯის - 2 000 ლარის გადახდა.

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

6. 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

ხათუნა კაკაბაძე