



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ბ - 717

20 სექტემბერი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი: მირანდა ირემაძე

საჩივრის ავტორი: ი----- მ-----ი

წარმომადგენელი: გ----- გ-----ე

მოპასუხეები: გ----- ც-----ი; ი--- გ-----ი

წარმომადგენელი: ი--- ბ-----ე

დავის საგანი: არბიტრაჟის გადაწყვეტილების გაუქმება

სააპელაციო პალატამ გამოარკვია:

2018 წლის 10 ივლისს, ი----- მ-----ის წარმომადგენელმა გ----- გ-----ე -

ბათხაძემ საჩივრით მომართა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს. მოწინააღმდეგე მხარედ გ----- ც-----ი და ი--- გ-----ი მიუთითა და შპს „არბიტრი 2007-ის“ 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება მოიტხოვა;

საჩივრის ავტორის განმარტებით: გასაჩივრებული საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება უკანონოა და იგი უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: არბიტრაჟმა განიხილა დავა გ----- ც-----სა და ი--- გ-----ს შორის, ამშინ, როცა რეალურად ამ მართა შორის არანაირ დავას ადგილი აქ რონია, რაც იმითაც დასტურდება, რომ ი--- გ-----მა საარბიტრაჟო განხილვისას სარჩელი ცნო.

თავად განმცხადებელი კანონისმიერი მემკვიდრეა უ----- მ-----ისა (პირველი რიგის მემკვიდრე), მიღებული აქვს სამკვიდრო თავისი მამისაგან. გ----- ც-----ი, კი მამამისის გერი იყო.

მამის გარდაცვალების შემდეგ განმცხადებელი ფიქრობდა, რომ ქონება, რომელიც მამამისს დარჩა მამის სახელზე ირიცხებოდა და თავად დაირეგისტრირებდა მას, თუმცა, როგორც გაირკვა ეს ასე არ იყო. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით გაარკვია, რომ თურმე გ----- ც-----ს მამისაგან უყიდია სადავო ბინა, რისი დამადასტურებელი მტკიცებულებაც ბუნებაში არ არსებობს, და რაც მთავარია, განმცხადებელი მიუთითებს, რომ საარბიტრაჟო განხილვაში მონაწილე მხარე ი--- გ-----ი არის გ----- ც-----ის მეუღლე და იგი არანაირად არ იყო უფლებამოსილი იმ დავის განხილვაში მონაწილეობის მისაღებად, რომელიც უ----- მ-----ის სამკვიდრო ქონებას შეეხებოდა.

საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება არ პასუხობს საქართველოს კანონის "არბიტრაჟის შესახებ" - მოთხოვნებს;

უ----- მ-----სა და გ----- ც-----ს შორის არ არსებობს შეთანხმება საარბიტრაჟო წარმოებით განხილვის შესახებ, საკითხი, რომელიც არბიტრაჟმა განიხილა, სცილდება მის კომპეტენციას;

დგინდება, რომ არანაირი დავა გ----- ც-----სა და ი--- გ-----ს შორის არ არსებობდა.

საქმეში მოპასუხედ ჩართული იყო არასათანადო პირი, რომელიც უ----- მ-----
—ის უფლებამონაცვლე არ არის და ვერც იქნებოდა (ი--- გ-----ი).

საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ უკანონოა არბიტრაჟის გადაწყვეტილება, რის
გამოც ის ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

მოპასუხე მხარის პოზიცია:

მოპასუხეებმა ი--- გ-----მა და გ----- ც-----მა ი----- მელაშვლის
საჩივარი არ ცნეს და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვეს. ამასთან
განმარტეს, რომ ი----- მ-----ს არანაირი პრეტენზია არ ქონდა და ვერც ექნებოდა ქ.
ქუთაისში წ----- ქ. 1---ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე, ვინაიდან მისთვის
ცნობილი იყო, რომ გ----- ც-----მა 1999 წელს ნამდვილად იყიდა საცხოვრებელი
სახლი მდებარე ქ. ქუთაისში, წ----- ქ. 1---ში უ----- მ-----ისაგან, ამასთან
სახლი, რომელიც გ----- ც-----მა უ----- მ-----ისაგან იყიდა იყო გ----- ც-----
ის დედისა და უ----- მ-----ის დედის ერთად ცხოვრების პერიოდში აგებული,
ხოლო ის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც უ----- მ-----ისა და ი----- მ-----ის
დედის - დ----- პ-----ის მიერ არის შეძენილი თანაცხოვრების პერიოდში- დგას იმავე
საცხოვრებელი სახლის ეზოში გვერდით - რომელიც ასევე შედის ნასყიდობის
ხელშეკრულებაში.

შესაგებელთა ავტორებმა განმარტეს, რომ უ----- მ-----ი გარდაიცვალა 2000
წლის 5 აგვისტოს, ამბროლაურის რაიონის სოფელ წესში, ის დაკრძალული იქნა
ამავე სოფელში. ი----- მ-----ს არ მიუღია და არ დაუფლებია უ----- მ-----ის
სამკვიდრო ქონების აქტივებსა და პასივებს. ერთი ნივთიც კი არ მიუღია მამის
სამკვიდროდან, სოფელი წესიდან. იქ არსებულ ნივთებს ისინი თავად დაუფლნენ,
რაც შეეხება უძრავ ქონებას, მდებარეს -ამბროლაურის რაიონის სოფელ წესში, ის
დღემდე აწ. გარდაცვლილი უ----- მ-----ის სახელზე ირიცხება საკუთრების
უფლებით.

შესაგებლის ავტორებს შპს „არბიტრი 2007“-ის გადაწყვეტილება კანონიერად
მიაჩნიათ, განმარტავენ, რომ გ----- ც-----მა ნამდვილად შეიძინა უ----- მ-----

ისაგან სადავო საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ.ქუთაისი, წ----- ქ. 1---ში - 1999 წელს, შესაბამისად მითითებული ქონება კანონიერად აღირიცხა გ----- ც-----ის სახელზე.

გასაჩივრებული საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

გამომდინარე იქედან, რომ გასაჩივრებულია შპს „არბიტრი 2007“-ის 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება შესაბამისად მოცემულ საქმეზე სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს „კერძო არბიტრაჟის შესახებ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე რეგულაციებით.

პალატას მიაჩნია, რომ საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

საქმეში წარმოდგენილია შპს „არბიტრი 2007-ის“ 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ----- ც-----ის სარჩელი და 1999 წელს დადებული სახლის ყიდვა - გარიგება ერთის მხრივ გ----- ც-----სა და მეორეს მხრივ უ----- მ-----ს შორის ცნობილი იქნა დადებულად აწ. გარდაცვლილი უ----- მ-----ის სახელზე რიცხული სახლი, მდებარე ქუთაისი, წ----- ქ. 1---ში რაც შეადგენს საერთო ფართი 68.94კვ.მ. საცხ. ფართი 57.71კვ.მ. დამხმარე ფართი 11.23 კვ.მ. სამეურნეო ფართი 68.04კვ.მ. საზაფხ.ფართი 60.05 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობა ბ-27,60 კვ.მ. გ-5.88 კვ.მ. ე - 12.10 კვ.მ. დ-1.00 კვ.მ. (სულ 46.58 კვ.მ.), რაც განლაგებულია მიწის ნაკვეთზე ფართით 668.00 კვ.მ. - ცნობილი იქნა გ----- ც-----ის საკუთრებად.

საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ შპს „არბიტრი 2007-ის“ კერძო არბიტრაჟის დირექტორმა ზურაბ ჭრელაშვილმა, 2009 წლის 5 აგვისტოს, მხარეების გ----- ც-----ის, ი--- გ-----ის, გ----- მეტრეველის და გელა რამიშვილის მონაწილეობით №/99 საარბიტრაჟო შეთანხმების საფუძველზე განიხილა საქმე გ----- ც-----ის სასარჩელო განცხადება უძრავი ქონების ყიდვა -

გაყიდვის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის და ქუთაისში, წ----- ქ. N1---ში მდებარე სახლის და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

გადაწყვეტილების ავტორი გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში მიუთითებს საარბიტრაჟო სარჩელის საფუძვლებზე და აღნიშნავს, რომ 1999 წლის იანვარში, გ----- ც-----მა იყიდა საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. ქუთაისში, წ----- ქ. N1-- უ----- მ-----ისაგან. შეთანხმების თანახმად გამყიდველს თავისი ხარჯებით უნდა გადაეფორმებინა სახლი მყიდველის სახელზე, მაგრამ ეს არ მოხერხდა მისი გარდაცვალების გამო. უ----- მ-----ი გარდაიცვალა 2000 წლის 5 აგვისტოს, რის გამოც სახლი ირიცხება კვლავ გამყიდველის - უ----- მ-----ის სახელზე. ნასყიდობის არსებობის ფაქტი არბიტრაჟმა დადასტურებულად მიიჩნია მოწმეთა გ----- მეტრეველისა და გელა რამიშვილის ჩვენებებით, ამასთან მიუთითა, რომ მოპასუხე მხარემ ი--- გ-----მა ცნო სარჩელი.

არბიტრაჟმა მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით დააკმაყოფილა გ----- ც-----ის სარჩელი და 1999 წელს დადებული სახლის ყიდვა - გარიგება ერთის მხრივ გ----- ც-----სა და მეორეს მხრივ უ----- მ-----ს შორის ცნო დადებულად, ამასთან აწ. გარდაცვლილი უ----- მ-----ის სახელზე რიცხული სახლი, უძრავი ქონება მდებარე ქუთაისი, წ----- ქ. 1---ში რაც შეადგენს საერთო ფართი 68.94კვ.მ. საცხ. ფართი 57.71კვ.მ. დამხმარე ფართი 11.23 კვ.მ. სამეურნეო ფართი 68.04კვ.მ. საზაფხ.ფართი 60.05 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობა ბ-27,60 კვ.მ. გ-5.88 კვ.მ. ე - 12.10 კვ.მ. დ-1.00 კვ.მ. (სულ 46.58 კვ.მ.), რაც განლაგებულია მიწის ნაკვეთზე ფართით 668.00 კვ.მ. - ცნო გ----- ც-----ის საკუთრებად.

საქმეში, ს.ფ. 35-ზე განთავსებულია იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარი---ციის არქივის მიერ გაცემული ამონაწერი, რომლის თანახმადაც დადგენილია, რომ უ----- მ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე ქ.ქუთაისი, წ----- ქ. N1---ში.

საქმეში ს.ფ.91-ზე განთავსებული დაბადების მოწმობით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ი----- მ-----ი არის აწ გარდაცვლილი უ----- მ-----ის შვილი.

უ----- მ-----ი გარდაიცვალა 2000 წლის 5 აგვისტოს.

საქმეში, ს.ფ. 108-ზე განთავსებული სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ი----- მ-----მა, რომელიც არის უ----- მ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე - შვილი, სამკვიდრო მიიღო სრულად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით, კერძოდ ქონების ფაქტობრივი დაუფლებით. აღნიშნული საფუძველზე, ნოტარიუსის მიერ 2018 წლის 9 ივლისს, ი----- მ-----ის სახელზე გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა.

საქმის მასალებით დაუდატურებელია უ----- მ-----თან და მის საკუთრებასთან რა უფლებრივი მდგომარეობა აკავშირებდა საარბიტრაჟო სარჩელის მოპასუხეს ი--- გ-----ს, რომლის მიერ სარჩელის ცნობაც დაუდო საფუძველად არბიტრაჟმა გ----- ც-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

საქმეში არ მოიპოვება წერილობითი ფორმით გაფორმებული გარიგება ნასყიდობის ხელშეკრულებისა, რომლითაც დადასტურებული იქნებოდა გ----- ც-----სა და უ----- მ-----ს შორის ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა. ამასთან 1999 წელს მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გარიგების რთულ ფორმას ითვალისწინებდა, რაც გულისხმობს იმას, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გარიგება მხარეთა შორის მოითხოვდა წერილობით ფორმას, სანოტარო წესით დამოწმებას და ამის შემდგომ მის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

უდავოდ დგინდება, რომ გ----- ც-----ისათვის არბიტრაჟის გადაწყვეტილებით სადაო უძრავი ქონების მისთვის მიკუთვნება არ მომხდარა სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით.

კერძო არბიტრაჟის შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, პირებს შორის წამოჭრილი **სამოქალაქო დავა**, მათივე შეთანხმებით, განსახილველად გადაეცემა მუდმივმოქმედ ან ამ დავისათვის საგანგებოდ შექმნილ დროებით კერძო არბიტრაჟს. შეთანხმება არბიტრაჟის განსახილველად დავის გადაცემის შესახებ (საარბიტრაჟო შეთანხმება) იდება წერილობით.

აქედან გამომდინარეობს, რომ საარბიტრაჟო განხილვის მხარეებად

უნდა ჩაითვალოს ის პირები, რომელთა შორისაც არსებობს სამოქალაქო დავა და რომელთა უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებსაც, უშუალოდ, ეხება მიღებული გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ არბიტრაჟის გადაწყვეტილებით განიკარგა აწ გარდაცვლილი უ----- მ-----ის ქონება.

დადგენილია, რომ საარბიტრაჟო მოპასუხეს არანაირი კანონით მინიჭებული უფლება უ----- მ-----ის ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით - არ გააჩნია.

ამასთან დადგენილია, რომ საჩივრის ავტორი ი----- მ-----ი როგორც უ----- მ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე არ მონაწილეობდა მითითებული საკითხის განხილვაში. შეთანხმება დავის არბიტრაჟისათვის გადაცემის შესახებ მას არ დაუდია გ----- ც-----თან. საარბიტრაჟო პრეტენზია მას არ გაგზავნია და არბიტრაჟში საქმის განხილვაზე ის მიწვეული არ ყოფილა. შესაბამისად პალატა თვლის, რომ არბიტრაჟში საქმის განხილვის დროს დაირღვა კერძო არბიტრაჟის შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების, მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტისა და მე-20 მუხლის 1-ლი პუნქტის მოთხოვნები - რაც გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

კერძო არბიტრაჟის შესახებ საქართველოს კანონის 43-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო უფლებამოსილია განიხილოს მხარის სარჩელი და შეცვალოს საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება იმ შემთხვევაში, თუ დარღვეულია არბიტრაჟის მიერ საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მხარეთა შეთანხმებით ან ამ კანონით დადგენილი წესები.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს ი----- მ-----ის საჩივარი;
2. გაუქმდეს შპს „არბიტრაჟი 2007-ის“ 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. დაეკისროს მოპასუხეებს გ----- ც-----სა და ი--- გ-----ს ი----- მ-----ის სასარგებლოდ 1150 ლარისგადახდა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის

სანაცვლოდ და 100 ლარი ადვოკატისათვის გადახდილი თანხის სანაცვლოდ.

4. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ი---- პერანიძე