



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

26 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიღამონიძე

მოსარჩელე - ნ--ა წ-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----კ-----ი

მოპასუხე - ი-----ბ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----რ ც-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე მოითხოვს 1985 წლის 10 იანვარს, ნ--ა წ-----ს და ზ-----ო დ-----ს შორის სანოტარო ფორმის დაუცველად შედგენილი წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას, ქ. თბილისში, გლდანის მასივი, მე-2 მ/რ, კორპუსი №3-, ბინა №---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: №0-----).

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებაზე: მოსარჩელე ნ--ა წ-----მა 1985 წლის 10 იანვარს, ქ. თბილისში, გლდანის მასივი მე-2 მ/რ, კორპუსი №3-, ბინა №---ში მდებარე უძრავი ქონება მესაკუთრე ზ-----ო დ-----ისგან შეიძინა 7000 მანეთად სანოტარო ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე. აღნიშნული პერიოდიდან ნ--ა წ-----ი ოჯახის წევრებთან - ბ----- დ-----თან, დ-----თან და გ-----

----ი დ-----თან ერთად ცხოვრობს ზემოაღნიშნულ მისამართზე. 2015 წლის 02 ივლისიდან ხსენებული უძრავი ქონების მესაკუთრეა ი-----ა ბ-----ი, რომელიც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წამოჭრილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე წარმოადგენს სათანადო მოპასუხეს. აღნიშნულის გათვალისწინებით მოსარჩელე მოითხოვს სადავო უძრავ ქონებაზე 1985 წლის 10 იანვრის სანოტარო წესის დაუცველად დადებული გარიგებიდან გამომდინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას, რაც შემდგომში საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს.

(იხ. - სარჩელი, ს.ფ. 2-14; 2018 წლის 28 მაისის სხდომის ოქმი, 10:12:27).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, სასარჩელო მოთხოვნა, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის მოთხოვნით ამოიწურება, შინაარსით აღიარებითი სარჩელია და ამ ფორმით დაკმაყოფილების შემთხვევაში მას სამართლებრივი შედეგი არ მოყვება. გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხეს არაფერი აკავშირებს იმ ხელშეკრულებასთან, რომლის დადებულად ცნობასაც მოითხოვს მოსარჩელე, ი-----ა ბ-----ი სადავო უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენს და მესაკუთრეა 2015 წლიდან.

მოპასუხემ ასევე განმარტა, რომ ხელწერილი, რომლის დადებულად ცნობასაც ეფუძნება სასარჩელო მოთხოვნა, ვერ ჩაითვლება ნასყიდობის ხელშეკრულებად, ვინაიდან ხელწერილში მხოლოდ ზ-----ო დ-----ის ნებაა გამოხატული და მასში არ არის გამოხატული ნ--ა წ-----ის ნება. მოპასუხის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში არ დგინდება არც ნასყიდობის და არც დათმობის შესახებ გარიგებების არსებობა. ამასთან, ი-----ა ბ-----ი და ზ-----ო დ-----ი წარმოადგენენ ნათესავებს და დღემდე ცხოვრობენ ერთად, ამასთან, თუ ზ-----ო დ-----მა 1985 წელს მართლაც დაუთმო საცხოვრებელი სადგომი ნ--ა წ-----ს, მაშინ რატომღა მოახდინა 1994 წელს ბინის პრივატიზება, შემდგომში საკუთრებაში აღრიცხვა და 2013 წელს კი იპოთეკით დატვირთვა მოპასუხისთვის გაურკვეველია.

ზემოაღნიშნული სარჩელი, ემსახურება ბინიდან გამოსახლების პროცესის გაჭიანურებას, ვინაიდან სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებულია ი-----ა ბ-----ის სარჩელი ზ-----ო დ-----ის, ნ--ა წ-----ის და სხვათა მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება ძალაში იქნა დატოვებული. ზ-----ო დ-----ის საკასაციო საჩივრის გამო საქმე იმყოფება საკასაციო სასამართლოში და შეჩერებული იქნა მოცემული საქმის განხილვამდე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოპასუხე მხარეს მიაჩნია, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელია და იგი არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული.

(იხ. შესაგებელი 43-53; 2018 წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი 10:15:12).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1977 წელს, ქ. თბილისის 5/ მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გაცემულ იქნა ორდერი ზ-----ო დ-----ის სახელზე, რომლის თანახმადც ზ-----ო დ-----ს მიეცა უფლება დაეკავებინა 3 ოთახი, ქ. თბილისში, მასივი გლდანი, მიკრო/რაიონი II, კორპუსი №3-, ბინა №---ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1977 წლის 16 ნოემბრის ორდერის ასლი (ს.ფ. 15).

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის თანახმად, ზ-----ო დ-----ს და ნ--ა წ-----ს შორის 1985 წლის 10 იანვარს ნოტარიულად დამოწმების გარეშე გაფორმდა შინაურული ხელწერილი, რომლის თანახმად, 1942 წლის 1 იანვარს დაბადებულმა ზ-----ო დ-----მა მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ. თბილისში, გლდანის 2 მ/რ, კორპ. 3-, ბინა №--, 7000 მანეთად დაუთმო 1963 წლის 21 ოქტომბერს დაბადებულ ნ--ა წ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელწერილი (ს.ფ. 15).

3.1.3. ზ-----ო დ-----მა - ქ. თბილისში, მასივი გლდანი, მიკრო/რაიონი II, კორპუსი №3-, ბინა №---ის (საკადასტრო კოდი №0-----) პრივატიზება მოახდინა 1994 წლის 10 მაისს (რეესტრის №3-9-3-2) და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ 2008 წლის 17 დეკემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17).

3.1.4. 2013 წლის 29 მარტს, ზ-----ო დ-----სა და ი-----ა ბ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა ზ-----ო დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 29 მარტის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება 9ს.ფ. 58-62).

3.1.5. ქ. თბილისში, მასივი გლდანი, მიკრო/რაიონი II, კორპუსი №3-, ბინა №---ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს ი-----ა ბ-----ი, უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2015 წლის 06 ივლისს, რომელსაც საფუძვლად დაედო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება №A1-----018/00-, დამოწმების თარიღი 01.07.2015.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18).

3.1.6. ნ--ა წ-----ი ქ. თბილისში, გლდანის 2 მ/რ, კორპ. 3--ში მდებარე №-- ბინაში (საკადასტრო კოდი №0-----) რეგისტრირებულია 1990 წლის 25 იანვრიდან ოჯახის წევრებთან-ბ----- დ-----თან, დ---- დ-----თან და გ-----ი დ-----თან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათები (ს.ფ. 21-25).

3.1.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ი-----ა ბ-----ის სარჩელი, მოპასუხეების: ზ-----ო დ-----ის, ა-----ე, ბ-----, დ-----, გ-----ი დ-----ებისა და ნ--ა წ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. თბილისში, გლდანის 2 მ/რ, კორპ. 3-, ბინა №-- ბინაში (საკადასტრო კოდი №0-----) და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს. აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში იქნა დატოვებული თბილისის საპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივლისის განჩინებით. საპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უძრავი ქონების მფლობელების მიერ გასაჩივრებული იქნა საკასაციო წესით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 09 მარტის განჩინებით, დაკმაყოფილდა ზ-----ო, ა-----ე, ბ-----, დ-----, გ-----ი დ-----აშვლების და ნ--ა წ-----ის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე და მითითებული საქმის წარმოება შეჩერდა, მოცემულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 09 მარტის განჩინება (ს.ფ. 55-56).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს 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).

მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო სარჩელში მითითებული გარემოებების დადასტურება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით. ვინაიდან, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება უნდა განხორციელდეს **მესაკუთრესა და მოსარგებლეს** შორის, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ზ-----ო დ-----ი არ წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეს, ის ორდერის საფუძველზე წარმოადგენდა ბინის დამქირავებელს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ 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. ჯღარკავა 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**.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი

ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელიმე მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავედროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც. მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა. მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის

ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულატიურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ნ--ა წ-----სა და ზ-----ო დ-----ს შორის დადებული, ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, რაც სპეციალური კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს. ამასთან, ამავე კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კანონი თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დღეის მდგომარეობით სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს ი-----ა ბ-----ი, სარჩელი წარმოდგენილია უფლებამონაცვლის მიმართ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

უნდა აღინიშნოს, რომ დასახელებული კანონის ნორმების შინაარსის გათვალისწინებით, ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის დადებულად ცნობასაც მოითხოვს მოსარჩელე შედგენილი უნდა იყოს საცხოვრებელი სადგომის **მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის**. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ზ-----ო დ-----ი 1977 წელს გაცემული ორდერის საფუძველზე წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებელს და მან აღნიშნული ბინის პრივატიზება მოახდინა 1994 წელს, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა უკვე 2008 წელს. ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის დადებულად ცნობაც წარმოადგენს სასარჩელო მოთხოვნის საგანს, დადებულია 1985 წელს, ე.ი. ნ--ა წ-----მა ე.წ. ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო ზ-----ო დ-----თან იმ დროს, როდესაც ზ-----ო დ-----ი არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს. სასამართლო ასევე მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ ზ-----ო დ-----მა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა 2008 წელს და შემდგომში მან, 2013 წელს აღნიშნული სადავო ბინა დატვირთა იპოთეკით მაშინ, როდესაც 1985 წელს მას უკვე აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი უკვე გასხვისებული ჰქონდა სხვა პირზე (მართალია, ის არ წარმოადგენდა ქონების გასხვისებაზე უფლებამოსილ პირს, მაგრამ 1985 წელს გაფორმებულ ხელწერილში გამოხატულია მისი ნება გაყიდვის და თანხის მიღების თაობაზე).

ამდენად, დასტურდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის დადებული მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის, ე.ი. იგი მოსარჩელისთვის არ წარმოშობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ მე-3 მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნის საფუძველს.

რაც შეეხება ზეპირი გარიგების საფუძველზე მოსარჩელის მოსარგებლეობის

სტატუსის დადგენას, აღნიშნულისათვის საჭიროა ორი პირობის კუმულატიურად არსებობა: მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა.

საქმეში მართალია წარმოდგენილია საინფორმაციო ბარათი, რომლითაც დასტურდება მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაციის ფაქტი, მაგრამ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე კანონის მოქმედების პერიოდში გადახდილი კომუნალური გადასახადების გადახდა. მართალია საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადახდის ქვითრები, მაგრამ აღნიშნული ქვითრები არ ასახავს 1997 წლის 25 ნოემბრამდე არსებულ მდგომარეობას, ასევე გაცემულია არა წ----ის არამედ დ-----ის სახელზე (ს.ფ. 25-30).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისგან.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ--ა წ-----ის სარჩელი ი-----ა ბ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

4. 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

თინა ვაშაყმაძე