



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

24 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე

სხდომის მდივანი - ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე - იზ-----ია

მოსარჩელის წარმომადგენლები - მ-----ია

მოპასუხე - რო-----ძე

მოპასუხის წარმომადგენლები - დავ-----ძე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

დადებულად იქნას ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება რო-----ძის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე ქ. თ-----, კაკ----- მდებარე 33.98 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართზე, მოსარჩელე იზ-----იას სასარგებლოდ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა).

მოსარჩელის განმარტებით, 1983 წელს მასსა და დევ-----ს შორის შედგა შეთანხმება ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თ-----, კაკ----- არსებულ 18 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის, დამხმარე სათავსოებისა და ეზოს 60 კვ.მ.-ის გაყიდის თაობაზე. ხელწერილის საფუძველზე, მოსარჩელის მიერ გადახდილ იქნა ჯერ 6 000 მანეთი, შემდგომ 2 000 მანეთი, 1983 წლის სექტემბრის დასაწყისში. აღნიშნულის შემდგომ, დევ-----მ საკუთრებაში გადასცა მოსარჩელეს ნასყიდობის საგანი და 1983 წლის 13 სექტემბერს დაარეგისტრირა იგი საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მისამართზე. 19-----ს დევ----- გარდაიცვალა.

საცხოვრებელ სადგომზე ჩატარებული სამუშაოებით დამხმარე სათავსოები გადაკეთდა საცხოვრებელ ფართად და 2016 წლის 22 ივლისს შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის საერთო ფართმა შეადგინა 33.98 კვ.მ. მოსარჩელე რეგისტრირებულია ელექტროენერგიის და ბუნებრივი აირის მომხმარებლად და იხდის გადასახადებს.

2----- დე-----ის მემკვიდრე რო-----ქემ საკუთრებაში დაირეგისტრირა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თ-----
-----.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე რო-----ქე სარჩელს არ ცნობს და უთითებს, რომ დოკუმენტი, რომელზეც მოსარჩელე ამყარებს მოთხოვნას, არც ფორმალურადაა და არც ფორმის დაცვით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. არამედ, სახეზეა ხელწერილი, რომლითაც დ.კო----- პირობას დებს თავისი უძრავი ქონებიდან გამოუყოს 18 კვ.მ. (და არა 33.98 კვ.მ) იზ-----იას. ამასთან, ხელწერილს არ აწერია თარიღი და გაურკვეველია მისი შედგენის დრო. გარდა ამისა, მოპასუხე აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილი არაა 8000 მანეთის სრულად, კერძოდ 2000 მანეთის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება. იზ-----იას ფაქტობრივად დაკავებული აქვს ფართი, რომელზეც არაერთხელ შესთავაზა მოპასუხემ გონივრული თანხის სანაცვლოდ დათმობა, თუმცა მორიგება ვერ შედგა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----
----- საკუთრების უფლებით ირიცხება რო-----ძის სახელზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობა N--
--, დამოწმების თარიღი: 1-----.

3.2.2. რო-----ქე წარმოადგენს დე-----ის შვილს/კანონისმიერ მემკვიდრეს. დევ----- გარდაცვლილია 27.07.1-----.

3.2.3. მოსარჩელე იზ-----ია სადავო მისამართზე: თ-----, კაკ-----ში რეგისტრირებულია 13.09.1983 წლიდან.

3.2.4. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 1983 წელს იზ-----იასა და დევ-----ს შორის გაფორმდა ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თ-----, კაკ----- მდებარე 18 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართზე, დამხმარე სათავსოებსა და ეზოს 60 კვ.მ.-ზე.

ნასყიდობის საფასური შეადგენს 8 000 მანეთს, რაც სრულად გადაიხადა მოსარჩელემ.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სწორედ 1983 წელი არის ხელწერილის გაფორმების თარიღი, რადგან ამ წლიდან არის მოსარჩელე რეგისტრირებული სადავო უძრავ ქონებაში. ამდენად, მოპასუხის პრეტენზია ხელწერილზე თარიღის არარსებობაზე სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია. სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ სახეზე არაა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ასევე, რომ არ არის თანხა სრულად გადახდილი. მოსარჩელემ წარმოადგინა ხელწერილი, რომელიც მისი შინაარსით სწორედ ფორმის დაცვის გარეშე დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას წარმოადგენს. ამასთან, ამავე ხელწერილით და მასზე გაკეთებული მინაწერით ადგენს სასამართლო, რომ თანხა მყიდველმა სრულად გადაიხადა. აღნიშნულის გარემოების საპირისპირო მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის 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 რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, კი თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

3.2.5. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 22.07.2016წ. ი/მ მი-----ის მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე მოცემული ფართი - 33.98 კვ.მ. მისამართზე, თ-----, წარმოადგენს სადავო ხელწერილის საფუძველზე მოსარჩელისთვის საკუთრებაში გადაცემულ ფართს, 2016 წლის მდგომარეობით.

3.2.6. მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრებით, ასევე ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით, საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელის ცხოვრების და რეგისტრაციის ფაქტით დგინდება, რომ საცხოვრებელი სადგომიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტს -

მოსარგებლეს წარმოადგენს მოსარჩელე, რომელიც 30 წელზე მეტია უწყვეტად ფლობს სადგომს. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარგებლეობის ფაქტს მოპასუხე მხარეც არ ხდის სადავოდ.

3.2.7. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის აპელირებას მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, გამომდინარე „საცხოვრებელი სადგომის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლიდან.

მოპასუხე განმარტავდა, რომ მან არაერთხელ შესთავაზა მოსარჩელეს კომპენსაცია ფართის დათმობის შესახებ, თუმცა, მას არ წარმოუდგენია აღნიშნული შეთავაზების დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება, მით უფრო, რომ ამ გარემოებას არ ადასტურებს თავად მოსარჩელე. შესაბამისად, სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმით დადგენილ ხანდაზმულობის 3 წლიან ვადაზე ვერ იმსჯელებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არის დასაბუთებული და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით 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.

6.2 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ მოსარგებლე არის – პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან 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 მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

6.3 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის 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).

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელესა და უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის არსებობდა ე.წ. ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: კ-----, რომლის მესაკუთრესაც დღევანდელი მდგომარეობით წარმოადგენს მოპასუხე. ასევე უდავოა, რომ მოსარჩელე ფლობს მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული საცხოვრებელი სადგომის ნაწილს - საცხოვრებელ ფართს, დამხმარე ფართს და ეზოს ნაწილს, რეგისტრირებულია იმავე მისამართზე და იხდის გადასახადებს. სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ ხელწერილში მითითებული 18 კვ.მ.-ის ნაცვლად მოსარჩელე რეალურად დაეუფლა 33.98 კვ.მ.-ს, რაც დასტურდება ახალი აზომვითი ნახაზით.

ამდენად, აღნიშნული გარემოებები წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის და მოსარგებლის მიერ დაკავებული ფართის მესაკუთრედ ცნობის საფუძველს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ

უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახ. ბაჟი 120 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244, 248-249-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. იზ-----იას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. დადებულია იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება რო-----ძის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე ქ. თ-----, კაკ----- მდებარე 33.98 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართზე, მოსარჩელე იზ-----იას სასარგებლოდ.
3. რო-----ძეს იზ-----იას სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახ. ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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 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

მაია სვიანაძე