



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე ლალ-----ძე

წარმომადგენელი ცია-----ი

მოპასუხეები რო-----ვა, ვი-----ა,

ლი-----, ოლ-----ე

წარმომადგენელი სო-----ძე

დავის საგანი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

დადებულად იქნას ცნობილი თა-----სა და დუ-----ას შორის 1963 წლის 22 მაისს უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება. რო-----ვას, ვი-----ას და ლი-----ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილის, ფართით 16 კვ.მ მდებარე: ქ. თ----- (ს/კ 01.-----0--0--) მესაკუთრედ ცნობილი იქნას ლალ-----ძე.

მოსარჩელის განმარტებით, თა-----მა ანდერძით მის დისშვილს - ლალ-----ძეს უანდერძა ქონება, კერძოდ, ქ. თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მისი წილი, 16 კვ.მ. ფართი. აღნიშნულ უძრავ ქონებას თავად თა-----ი ფლობდა შინაურული ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მასსა და დუ-----ას შორის დადებულია 1963 წლის 22 მაისს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა - ვი-----ამ, ლი-----მა და ოლ-----ემ სარჩელი

არ ცნეს. რო-----ვა სარჩელს ცნობს.

მოპასუხეთა განმარტებით, თა-----მა მოსარჩელეს ის ქონება უანდერძა, რაც მას თავად არ ეკუთვნოდა, ვინაიდან არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელწერილი, რომელიც საქმეშია წარმოდგენილი, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას მტკიცებულებად, რადგან მოსარჩელეს მისი ავთენტურობა არ დაუდასტურებია. მოპასუხე ასევე არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ლალ-----ძე ცხოვრობს სადავო მისამართზე. მითითებულ სადავო გარემოებებს არ ეთანხმება რო-----ვა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----გო-----, საკადასტრო კოდით: №01.-----0---0--, თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება ვი-----ას (1/8 ნაწილი), რო-----ვას (1/8 ნაწილი), ლი-----ს (2/8 ნაწილი), ნა-----ძე (3/8 ნაწილი) და და-----ის (1/8 ნაწილი) სახელზე.

მოსარჩელე ითხოვს აღნიშნული უძრავი ქონების ვი-----ას, რო-----ვას და ლი-----ს ნაწილიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას 16 კვ.მ. ფართზე.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 23 დეკემბერს გაცემული ინფორმაცია, რომლის მიხედვითაც დასტურდება, რომ მოსარჩელე მხარის მითითებული სადგომი მოქცეულია შენობა-ნაგებობის იმ ნაწილში, რომლის მესაკუთრედაც მითითებულია ვა-----ა.

3.2.2. მოპასუხეები - ვი-----ა, ლი----- და ოლ-----ე წარმოადგენენ ვა-----ას შვილებს, ხოლო რო-----ვა - მეუღლეს. ვა-----ა წარმოადგენს დუ-----ას შვილს.

3.2.3. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 1963 წლის 22 მაისს ერთი მხრივ დუ-----ას და მეორეს მხრივ თა-----ს შორის დადებული იქნა უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის სანაცვლოდაც დუ-----ამ 2300 მანეთის სანაცვლოდ თა-----ს გადასცა საცხოვრებელი სადგომი, ერთი ოთახი - 16 კვ.მ ფართი. ხელწერილის შინაარსიდან ირკვევა, რომ იგი შედგენილია თა-----ის კარნახით და მისივე თანხმობით ხელს აწერს ვა-----ა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პრეტენზიას ხელწერილის ავთენტურობის სადავოობასთან დაკავშირებით. სასამართლო განმარტავს,

რომ მოსარჩელეს ეკისრება მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენის ვალდებულება. აღნიშნულის საწინააღმდეგოზე მოპასუხის მითითების შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე. მოცემულ შემთხვევაშიც, მოსარჩელემ წარმოადგინა ხელწერილი და თუ აღნიშნულს სადავოდ ხდის მოპასუხე მხარე, მას უნდა წარმოედგინა ექსპერტიზის დასკვნა ან სხვა ადეკვატური მტკიცებულება საპირისპიროს დასადასტურებლად.

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. ამავ 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.

3.2.4. დუ-----ა გარდაიცვალა 26-----7 წელს, ხოლო ვა-----ა - 2-----
-----ს.

3.2.5. თა-----ი გარდაიცვალა 20-----ს, რომლის ანდერძისმიერ მემკვიდრეს წარმოადგენს დისშვილი - ლალ-----ძეს.

3.2.6. ლალ-----ძე წარმოადგენს თა-----ის უფლებამონაცვლეს.

3.2.7. ლალ-----ძის ქორწინებამდე გვარს წარმოადგენდა მი----ძე (იხ. ქორწინების მოწმობა, ს.ფ. 18). ის ფაქტი, რომ ლალ-----ძე წარმოადგენს მამკვიდრებელ თა-----ს დისშვილს, დასტურდება ლა----ი----ძის დაბადების მოწმობით (დედა - ეთ-----ი), ეთ-----ის ქორწინების მოწმობით (ქორწინების შემდგომი გვარი - ბა-----ი) და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 16 ივნისის დადგენილებით, რომლითაც დადგინდა თა-----ის და ეთ-----ის დობის ფაქტი.

3.2.8. თა-----ის ანდერძისმიერი მემკვიდრის - ლალ-----ძის მინდობილმა პირმა ილ-----ა 2014 წლის 25 სექტემბერს მიმართა ნოტარიუს და განაცხადა, რომ სურდა მიეღო თა-----ის დანაშთი ქონება.

ნოტარიუსმა 20.11.2014 წელს გამოსცა დადგენილება სანოტარო მოქმედების

შესრულებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მიზეზით, რომ ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ განცხადება სამკვიდროს მიღებაზე დაგვიანებით შეიტანა, ანუ მაშინ, როდესაც უკვე გასული იყო სამკვიდროს მიღების კანონით დადგენილი ვადა.

3.2.9. მხარეთა ახსნა-განმარტებებით და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრებით, სს „თ-----ის“ მიერ გაცემული ინფორმაციით, საბინაო წიგნით, მეზობლების ხელწერილებით (მათ შორის რო-----ვას ხელწერილით, ს.ფ. 160-161) და მოწმე ნან-----ის ჩვენებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მამკვიდრებელი თა-----ი 1963 წლიდან გარდაცვალებამდე - 20----- ცხოვრობდა გორ----- ქ-----ში მდებარე სადავო უძრავ ქონებაში. ასევე დგინდება, რომ მასთან ერთად მთელი ამ ხნის განმავლობაში ცხოვრობდა მოსარჩელე ლალ-----ძეც.

შესაბამისად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ თა-----ი წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტს - მოსარგებლეს, რომლის უფლებამონაცვლეა მოსარჩელე ლალ-----ძე.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათ, საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არის დასაბუთებული და უნდაა 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 დუ----- ასა და თა-----ს შორის არსებობდა ფორმის დაცვის გარეშე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გორ----- ქ-----ში მდებარე 16 კვ.მ-ზე, რომლის მესაკუთრედაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ვა-----ა, დღეის მდგომარეობით კი მისი უფლებამონაცვლეებს წარმოადგენენ რო----- ვა, კი-----ა და ლი-----.

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. ამასთან, კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

მოცემულ დავაშიც, ლალ-----ძე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, როგორც თა-----ის უფლებამონაცვლემ, რაც საჯარო რეესტრში საკუთრების აღრიცხვის საფუძველია სადავო 16 კვ.მ. ფართზე.

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 100 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. ლალ-----მის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. დადებულად იქნეს ცნობილი თა-----სა და დუ-----ას შორის 1963 წლის 22 მაისს უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება. რო-----ვას, ვი-----ას და ლი-----ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილის, ფართით 16 კვ.მ მდებარე: ქ. თ-----— (ს/კ01.-----0---0--) მესაკუთრედ ცნობილი იქნას ლალ-----ძე
3. რო-----ვას, ვი-----ას და ლი-----ს, ლალ-----მის სასარგებლოდ დაეკისროთ მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახ. ბაჟი 100 ლარი.
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.

