



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

19 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - მ-----ი

წარმომადგენელი - ლ-----ძე

მოპასუხეები - მ-----ი, მ-----ი

წარმომადგენელი - დ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე მოითხოვს, 1975 წლის 2- თებერვალს, მოსარგებლე - მ-----ს, ბ-----ს გ-----სა და მესაკუთრე მ----- ი-----ს შორის საწოტარო ფორმის დაუცველად შედგენილი წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას, ქ. თბილისში, ქ---- ქუჩა №---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს.კ 0-----);

1.2. მოსარჩელე მოითხოვს, №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთში, მ----- ი-----ის უფლებამონაცვლებების - მ-----ის და მ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან, კერძოდ 864 კვ.მ ფართიდან

უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს, მის მფლობელობაში არსებული 518 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული 1-- კვ.მ შენობა - ნაგებობით, თანახმად ი/მ „მ-----ს“ მიერ 2015 წლის 1- ოქტომბერს მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

(იხ. დაზუსტებული სარჩელი, ტომი I, ს.ფ 160-174, 2018 წლის 19 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება, 1-:1-:44)

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მ-----ს და მის მეუღლეს ბ----ს გ-----ს, უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №-- სარგებლობის უფლებით მიღებული აქვს აწ/გარდაცვლილ მ----- ი-----ისგან შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც შედგენილია 1975 წლის 2- თებერვალს. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, მ-----ი (ქორწინებამდელი გვარი ჩ-----ი) ჩაწერილია ხსენებულ ბინაში ფართით 30 კვ.მ. (ამჟამად მიშენებული და გაუმჯობესებული ფართით 111 კვ.მ.) და მიწის ნაკვეთზე 60 კვ.მ. (ფაქტობრივი ფართი 518 კვ.მ.), რის სანაცვლოდაც მას და მის მეუღლეს ბ----ს გ-----ს მ----- ი-----ისთვის გადახდილი აქვთ 3500 მანეთი.

თავდაპირველად, ქ--- ქუჩა №---ში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ კი 1375 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე შენობა ნაგებობებით აღრიცხული იყო მ----- ი-----ის სახელზე (ს.კ. 0-----). ამავე ტერიტორიაზე, მ----- ი-----მა საკუთრების უფლებით ჯერ ცალკე დაარეგისტრირა და შემდეგ მის ფართს მიუმატა 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----) და 243 კვ.მ მიწის ფართი (ს.კ. 0-----), რომლებზედაც საკუთრების უფლება მოიპოვა ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული №64--6 და №44-6 საკუთრების მოწმობებით.

2010 წლის 7 ოქტომბერს, მ----- ი-----მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაყო 2 ნაწილად: 867 კვ.მ. მიწის ნაკვეთად (ს.კ. №0-----) და 891 კვ.მ. მიწის ნაკვეთად (ს.კ.№30-----); აღნიშნული ფართებიდან 891 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----) მ----- ი-----მა 2010 წლის 9 ოქტომბერს გააჩუქა ნ--- გ-----ზე, რომელმაც 2012 წლის 5 ოქტომბერს მის საკუთრებაში არსებული ფართი გაყო 2 ნაწილად: 27კვ.მ. მიწის ნაკვეთად (ს.კ. 01.1-.,08.0--.1-5) და 864 კვ.მ. მიწის ნაკვეთად (ს.კ.0-----).

2017 წლის 2- დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ--- გ-----მა გაასხვისა უძრავი ქონება (ს.კ 0-----) მი---ლ და მ-----ებზე, რა რომელშიც მოქცეულია მ-----ის კანონიერ სარგებლობაში არსებული და სადავოდ გამხდარი 518 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი 1966 წლის 19 მაისიდან რეგისტრირებულია და

დღემდე უწყვეტად ცხოვრობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ---- ქუჩა №---ში, სადაც იხდის ყველა სახის კომუნალურ გადასახადებს. ამასთან, მის მიერ გაუმჯობესებული და გაფართოებული იქნა 1976 წლის 26 თებერვალს, მ----- ი-----თან დადებული დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი უძრავი ქონება და მის მფლობელობაში არსებული ფართი დღეის მდგომარეობით შეადგენს 518 მ. კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მასზე მდებარე 111 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით.

(იხ. დაზუსტებული სარჩელი, ტომი I, ს.ფ 160-174, 2018 წლის 19 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი 11:12:44).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო. მოპასუხის წარმომადგენელის განმარტებით, ვინაიდან მ-----ა და მ-----ები არ წარმოდგენენ 1975 წლის 26 თებერვალს დადებული ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს, მათთვის საეჭვოა აღნიშნული ხელწერილის ნამდვილობა. ამასთან, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ მოსარჩელე მხარემ 3500 მანეთად შეიძინა 30 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 60 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა საკუთრებაში 518 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული 111 კვ.მ შენობა-ნაგებობის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ყოვლად უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია. მოპასუხე მხარე ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონი განსაზღვრავს საცხოვრებელ ფართზე და არა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას.

(იხ. შესაგებელი, ტომი III, ს.ფ 7-15, 2018 წლის 19 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება 11:19:25).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ---- ქუჩა №--, ნაკვეთის ფუნქცია - არასოსდლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1375.00 კვ.მ, შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6 (ს.კ. 0-----) წარმოდგენდა მ-----ი ი-----ის საკუთრებას, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იყო სააღრიცხვო ბარათი №04--0 (აღრიცხულია 1988 წელს).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დაზასიათება (ტომი I, ს.ფ 33)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 19.06.2009.წ (ტომი I, ს.ფ. 35);

3.1.2. მ----- ი-----მა ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 20 ივლისის გაცემული №42-6 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა ქ.თბილისი, ქ---- ქუჩა №---ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, დაზუსტებული ფართობი 1243 კვ.მ (ს.კ 01.1-.08.0--.081).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ.თბილისის საკრებულოს მიერ 2010 წლის 18 აგვისტოს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა #42-6 (ტომი I, ს.ფ 45);

-02.08.2010.წ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 48-49).

3.1.4. მ----- ი-----მა ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 18 აგვისტოს გაცემული №4--6 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა ქ. თბილისი, ქ---- ქუჩა №---ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, დაზუსტებული ფართობი 140 კვ.მ (ს.კ 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ.თბილისის საკრებულოს მიერ 2010 წლის 18 აგვისტოს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №4--6 (ტომი I, ს.ფ 39);

- 31.08.2010.წ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 43-44).

3.1.5. 2010 წლის 7 ოქტომბერს, მ----- ი-----მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი ქ---- ქუჩა №-- გაყო 2 ნაწილად: 891 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთად - ს.კ №0----- და 867 კვ.მ. მიწის ნაკვეთად, რომელსაც მიენიჭა საკადასტრო კოდი 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკადასტრო გეგმები (ტომი I, ს.ფ 50-55)

3.1.6. 2010 წლის 09 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ----- ი-----მა, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი „ქ----“ ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 891 კვ.მ, შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი №1, №2 და №3 (ს.კ. 0-----) საკუთრებაში გადასცა ნ---- გ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 09.10.2010 წლის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 56-57).

3.1.7. ნ---- გ-----მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ---- ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 891 გაყო ორ ნაწილად: 864 კვ.მ მიწის ნაკვეთად (ს.კ 0-----) და 27 კვ.მ მიწის ნაკვეთად (ს.კ. 0-----) .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 58-62)

3.1.8. ნ---- გ-----მა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----
ს და მ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება მდებარე
მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ---- ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი №864 კვ.მ
(ს.კ 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 67).

3.1.9. მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ მ-----
-----ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი მოიცავს მ-----
-----ის და მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას.
ამდენად, სასამართლო ამ ფაქტობრივ გარემოებას უდავოდ დადასტურებულად
მიიჩნევს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

მხარეთა ახსნა-განმარტება.

საინფორმაციო ბარათი (ტომი I, ს.ფ. 22-23)

3.1.10. ქ. თბილისში, ქ---- ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომში მ-----
-----ი რეგისტრირებულია 1966 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- პირადობის მოწმობის ასლი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს
თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ტომი I ს.ფ.
21-22).

3.1.11. მ-----ი რეგისტრირებულია კომუნალური გადასახადების
გადამხდელ აბონენტად მისამართზე: ქ.თბილისი, ქ---- ქუჩა №--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

კომუნალური გადახდის ქვითრები (ტომი I, ს.ფ 24 -26)

3.1.12. მოსარჩელე მ-----ს და მის მეუღლე ბ----ს გა-----ს შორის
რეგისტრირებული ქორწინება შეწყდა 2009 წლის 19 ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

განქორწინების მოწმობა (ტომი I, ს.ფ 75)

3.1.13. მოსარჩელე მ-----ის შვილი ჯ---- გ-----ი გარდაიცვალა

2012 წლის 23 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

გარდაცვალების მოწმობა (ტომი I, ს.ფ 70)

3.1.14. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 23/01/2018 წლის N00-----8 დასკვნით, ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №---ში/ ქ--- ქუჩა №---ის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული და ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი უძრავი ქონების (111 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის და 518 კვ.მ მიწის ნაკვეთის) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 22 იანვრის მდგომარეობით შეადგენს 79 316 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა (ტომი I, ს.ფ. 77-88);

3.1.15. ი/მ „მ-----ს“ მიერ 2015 წლის 12 ოქტომბერს შესრულებულ მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ.თბილისი, ქ--- ქუჩა №--/ქ--- ქუჩა №---ის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული და მ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული სადგომის განაშენიანების ფართობი არის 111.12 კვ.მ, საიდანაც 103.82 კვ.მ არის საცხოვრებელი დანიშნულების (შენობა-ნაგებობა №1), ხოლო 7.30 კვ.მ არასაცხოვრებელი (შენობა-ნაგებობა №2).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტომი I, ს.ფ 90-91)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის თანახმად, მოსარჩელე მ-----ს (ქორწინებამდელი გვარი ჩ-----ი), მის მეუღლე ბ----ს გ-----ს და მ-----ი ი-----ს შორის 1975 წლის 2- თებერვალს, ნოტარიულად დამოწმების გარეშე გაფორმდა შიანურული ხელწერილი, რომლის თანახმად მ-----ი ი-----მა 3500 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ, ბ----ს გ-----ს და მის ოჯახს (მეუღლეს - მარიამ ჩ-----ს და შვილს ჯ---- გ-----ს) დაუთმო საცხოვრებელ ბინა - ფართობით 30 კვ.მეტრი და მიწის ნაკვეთი 60 კვ. მეტრი. ხელწერილის თანახმად, აღნიშნული შეთანხმების საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ მ-----ი ჩაწერილი იყო სადავო ბინაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელწერილი (ტომი I, ს.ფ 144)

სასამართლო განმარტავს, 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).

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

მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება, უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ დადებული ფორმდაუცველი ხელშეკრულება, ასევე ზემოთ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სასამართლოს უქმნის რწმენას იმისათვის, რომ გაიზიაროს მოსარჩელის პოზიცია და დადგენილად მიიჩნიოს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი 1975 წლის 26 თებერვლის ხელწერილი თავისი შინაარსით წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლის საფუძველზეც მ-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლება მოიპოვა მესაკუთრესთან - მ-----ი ი-----თან შეთანხმებით.

ვინაიდან, მოპასუხე მხარემ აღნიშნულის საწინააღმდეგო გარემოების დადასტურება სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვერ შეძლო, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოსარგებლე, რომელიც 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობს

საცხოვრებელ სადგომს და მასზე უნდა გავრცელდეს ზემოხსენებული კანონის მე-3 მუხლი.

3.2.2. მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (კერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ შეძლო ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №---ში/ ქ--- ქუჩა №---ის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული, უძრავი ქონების, კერძოდ 111 კვ.მ საცხოვრებელი საცხოვრებელი სადგომის ფლობის დადასტურება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით, რაც მესაკუთრედ ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ 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. *გლარკავა 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.

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 ამავდროულად 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 მეძვიდრეებზე 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **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 მეორე ნაწილის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეებზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №--, ნაკვეთის ფუნქცია - არასოსდლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1375.00 კვ.მ, შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6 (ს.კ. 0-----) წარმოადგენდა მ-----ი ი-----ის საკუთრებას, რომელმაც შემდგომში მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ 891 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადასცა ნ--- გ-----ს. ნ--- გ-----მა თავის მხრივ, მის საკუთრებაში არსებული 891 კვ.მ მისი ნაკვეთი გაყო ორ ნაწილად: 864 კვ.მ მიწის ნაკვეთად (ს.კ 0-----) და 27 კვ.მ მიწის ნაკვეთად (ს.კ. 0-----).

ასევე დადგენილია, რომ ნ--- გ-----მა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ს და მ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი №864 კვ.მ (ს.კ 0-----).

განსახილველ შემთხვევაში, მ-----ის მიერ დაკავებული და სადავოდ გამხდარი საცხოვრებელი სადგომი მოიცავს მი---ლ და მ-----ების საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, რაც მოპასუხე მხარის მიერ არ გამხდარა სადავო. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილია მ----- ი-----ის უფლებამონაცვლეების მიმართ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება** არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის **გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.**

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1975 წლის 26 თებერვალს, მ-----ს, ბ-----ს გ-----სა და მესაკუთრე მ----- ი-----ს შორის სანოტარო წესის დაუცველად დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მ----- ი-----მა, ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №--ში მდებარე საცხოვრებელ ბინა - ფართობით 30 კვ.მეტრი და მიწის ნაკვეთი 60 კვ. მეტრი დაუთმო ბ-----ს გ-----ს და მის ოჯახს (მეუღლეს - მ-----ს და შვილს ჯ--- გ-----ს). ნასყიდობის საფასურმა შეადგინა 3500 მანეთი, რომელიც გადახდილი იქნა მოსარჩელის

მიერ.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარგებლეს, 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 დადებულიად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობის შესახებ სარჩელი).

სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ მ-----ი 1966 წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თბილისში, ქ--- ქუჩა №--. საქმეში, ასევე წარმოდგენილია კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრები, რომლებითაც დასტურდება, რომ მისამართზე - ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №-- აბონენტად რეგისტრირებულია მოსარჩელე მხარე.

ვინაიდან სახეზეა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ დადებულიად უნდა ჩაითვალოს ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავო უძრავ ქონებაზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად - საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილის, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული ის გარემოება, რომ მოსარჩელის და მოპასუხეების უფლებრივ წინამორბედს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელწერილი 30 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომსა და 60 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო შემდგომში ფაქტობრივი მდგომარეობით არსებული დანარჩენი ფართობი აშენდა უშუალოდ მოსარჩელის მიერ და ეს ფაქტობრივი მდგომარეობა, თანახმად ი/მ „მ-----ს“ 2015 წლის 12 ოქტომბერს შესრულებულ მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზისა, მოიცავს 111.12 კვ.მ-ს, საიდანაც 103.82 კვ.მ არის საცხოვრებელი დანიშნულების (შენობა-

ნაგებობა №1), ხოლო 7.30 კვ.მ არასაცხოვრებელი (შენობა-ნაგებობა №2).

ვინაიდან, საცხოვრებელი სადგომის ცნება მოიცავს იმ მიწის ნაკვეთსაც, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც არის საცხოვრებელი სახლი, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარადგენდა ის გარემოება, რომ მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 111.12 კვ.მ შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა სასარჩელო მოთხოვნაში მითითებულ 516 კვ.მ-ს, რაც მან ვერ უზრუნველყო სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით, რაც გახდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლებიანი მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ვინაიდან იგი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტისა, მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 100 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ - უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 06 მარტის განჩინებით მ-----ის სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხეებს: მ-----სა (P/N:0-----) და მ-----ს (P/N:0-----)

აეკრძალათ მათ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №-- , ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქსანი №---ის მიმდებარე ტერიტორია, ს/კ 0---, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0---, დაზუსტებული ფართობი - 864 კვ.მ-დან 518 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მასზე მდებარე 01/1 და 02/1 მდებარე შენობის, 111 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ვინაიდან, მ-----ის მოთხოვნა უძრავი ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის საფუძველზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 06 მარტის განჩინებით გამოყებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს ეთქვა უარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 243-244, 248-249-ე, 257-ე, 259¹ -ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მ-----ის სარჩელი მ-----ის და მ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის და უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ აღიარების თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1. დადებულად იქნას ცნობილი მოსარგებლე ბ----ს გ-----ს, მ-----ს და მესაკუთრე მ-----ი ი-----ს შორის 1975 წლის 26 თებერვალს სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება - ქ. თბილისში, ქ--- ქუჩა №---ის მიმდებარე ტერიტორიაზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე;

1.2. №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთში, მ----- ი-----ის უფლებამონაცვლეების - მ-----ის და მ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან, კერძოდ 864 კვ.მ ფართიდან, მოსარგებლე მ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს, ი/მ „მ-----ს“ მიერ 2015 წლის 12 ოქტომბერს შესრულებულ მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №--/ქ--- ქუჩა №---ის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული 111.12 კვ.მ, საიდანაც 103.82 კვ.მ არის საცხოვრებელი დანიშნულების (შენობა-ნაგებობა №1), ხოლო 7.30 კვ.მ. არასაცხოვრებელი (

შენობა-ნაგებობა №2).

1.3. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოპასუხეებს მ-----ს და მ-----ს სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ - 100 ლარის გადახდა;

3. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 06 მარტის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინება, რომლის თანახმად მოპასუხეებს - მ-----ს (პ.ნ 0-----) და მ-----ს (პ.ნ 0-----) აეკრძალათ მათ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ქ--- ქუჩა №--, ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქსანი №---ის მიმდებარე ტერიტორია, ს/კ 0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 864 კვ.მ-დან 518 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა და გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება შენარჩუნდეს დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-1- კმ. №6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

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

თინა ვაშაყმაძე