



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

10.12.2018
ქ.თბილისი

წელი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გიორგი გოგიჩაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე ქ----- ფ-----,
წარმომადგენელი მ----- ა-----, ქ----- ე-----,
მოპასუხე ს----- ს-----,
მოპასუხე გ----- ს-----,

დავის საგანი: საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რ----- ფ-----სა და გ-----, ასევე ს----- ს-----ს შორის (რომელიც გარიგებაში წარმოდგენილია წარმომადგენლის, გ----- ს-----ს მეშვეობით), ქ. თ-----ში, კ-----ს ჩიხი N--ში განთავსებული და ს----- ს-----ს სახელზე ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრირებული საცხოვრებელი სადგომის თაობაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, ქ----- ფ-----ს მიერ უძრავი ქონების ღირებულების 10%-ის, კერძოდ 1850 ლარის კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხეებს ს----- ს-----ს და გ----- ს-----ს სარჩელთან დაკავშირებით შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ, ამასთან არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულან, ამიტომაც მათი პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოსათვის უცნობია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ხელწერილის მიხედვით: ხელწერილის შემდგენად მითითებულია გ----- ს-----ს ძე ს-----, ხელწერილს ხელს აწერს ასევე ე. ზ-----, ხ-----, მ. კ----- და ფ----- . ხელწერილი შეიცავს შემდეგ ტექსტს: "მე გ----- ს-----ს ძე ს----- ვიძლევი ხელწერილს მასზედ, რომ გავყიდე მამაჩემის სახელზე რიცხული ბინა მდებარე ქ. თ-----ში, კ-----ს ჩიხი #--ში, ქ. თ-----ში მცხოვრებ რ. ფ-----ს 1600 დოლარად, საიდანაც მივიღე 13000 დოლარი, ხოლო 300 დოლარი რომელიც დარჩა ვალად რ----- ფრაქეს მოსაცემი მომცემს(არ იკითხება დაზიანების გამო) წლის აგვისტოს ბოლოსათვის. რასაც ვადასტურებთხელის მოწერით. ხელწერილი დათარიღებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ხელწერილი ს. ფ. 17;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.09.2015 წლის TT2----- ცნობა დახაისათებით თ-----ში, კ-----ს ჩიხი #--ში ნაკვეთის ფუნქციაში მითითებულია არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი 137 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართების აღწერის გრაფაში ლიტერი "ა" (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 59 კვ.მ., ლიტერი "ვც, ბ" (დამხმარე), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 6 კვ.მ., ლიტერი მესაკუთრის/მოსარგებლის აღწერა ს----- ს-----, სააღრიცხვო ბარათი, აღრიცხულია 1986 წელს, ნაკვეთის მესაკუთრე/მოსარგებლის აღწერა ს----- ს-----, მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე 137 კვ.მ., სააღრიცხვო ბარათი , აღრიცხულია 1986 წელს.

საინვენტარიზაციო გეგმით სადაო სახლთმფლობელობა აღრიცხულია ს----- მ----- ძე ს-----ზე, გეგმა მოიცავს 1986-1989 წლის მონაცემებს, რომლითც საერთო სასარგებლო ფართი 46.19 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 40.91 კვ.მ.,

რომელიც შედგება სამი ოთახისაგან მთლიანად უკანონო მშენებლობაა.

საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში სადაო სახლთმფლობელობა აღრიცხულია ს----- ს----- მ-----ის ძის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ცნობა-დახასიათება ს.ფ. 18.

საინვენტარიზაციო გეგმის ასლი ს. ფ. 19.

სააღრიცხვო ბარათის ასლი ს. ფ. 36-42.

მხარეთა ახსნა-განმარტება, მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.3. რ----- ფ-----, ზ----- ფ-----, ე----- ფ----- და რ----- ზ-----ს ძე ფ----- სადაო სამოთახიან სადგომში ფართით 40.19 კვ.მ. დარეგისტრირდნენ 2002 წლიდან, ხოლო გ----- ფ----- 2000 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ცნობა ოჯახური მდგომარეობის შესახებ ს. ფ. 20;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.4. სადაო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაა 18500 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

შპს „ი----- ა-----ს“ დასკვნა ს. ფ. 21-25;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.5. სადაო საცხოვრებელი სადგომი შედგება 2 საცხოვრებელი ოთახისაგან, სამზარეულოსაგან და ეზოში მდგომი დამხმარე სათავსოსაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

შპს „ი----- ა-----ს“ დასკვნა ს. ფ. 21-25;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.6. რ----- ფ----- გარდაიცვალა 21.02.2011 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

გარდაცვალების მოწმობის ასლი ს. ფ. 27;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.7. რ----- ფ-----ს შვილი და მემკვიდრეა ქ----- ფ-----, რომელმაც რ----- ფ-----ს სამკვიდროზე 13.09.2011 წელს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა მოსარჩელეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

სამკვიდრო მოწმობის ასლი ს. ფ. 28-31;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.8. მოსარჩელე არ არის საქართველოს მოქალაქე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

თურქეთის რესპუბლიკის მოქალაქის მოწმობის ასლი ს. ფ. 32-35;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადაო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ----- ფ-----ს სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლოს სხდომაზე არ გამოცხადდება მოპასუხე, რომელსაც გაეგზავნა შეტყობინება ამ კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით, და მოსარჩელე შუამდგომლობს დაუსწრებელი

გადაწყვეტილების გამოტანაზე, მაშინ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დამტკიცებულად ითვლება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას, სარჩელი დაკმაყოფილდება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლო უარს ეტყვის მოსარჩელეს მის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას შემდეგ გარემოებათა გამო:

„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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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; „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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 4.1 მუხლის მიხედვით, მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის

პირობით.

ამავე კანონის 4.3., 4.4. და 4.5. პუნქტების თანახმად, სასამართლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შემთხვევაში წყვეტს აგრეთვე მოპასუხისათვის კომპენსაციის მიკუთვნების საკითხს. თუ სასამართლოს მიერ განსაზღვრული კომპენსაცია აღემატება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დეკონირებულ თანხას, მათ შორის სხვაობის ფარგლებში სასამართლო ადგენს მოპასუხის იპოთეკას საცხოვრებელ სადგომზე. ეს იპოთეკა შეწყდება კომპენსაციის სრულად გადახდის მომენტიდან. ეს წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ამ მუხლის შესაბამისად წარდგენილი სარჩელის განხილვისას დაადგენს, რომ მოსარჩელე არის არა ამ მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე, არამედ ამ კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია. თუ ამ გადაწყვეტილებით დადგენილია აგრეთვე მოპასუხის იპოთეკა, საკუთრების უფლება და იპოთეკის უფლება ერთდროულად რეგისტრირდება, მიუხედავად იმისა, რომელი მხარე განხორციელებს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით დადგენილი წესები გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ამ მუხლის შესაბამისად წარდგენილი სარჩელის განხილვისას დაადგენს, რომ მოსარჩელე არის არა ამ მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე, არამედ ამ კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი 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 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს საცხოვრებელ სადგომზე

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას, მაგრამ სანოტარო წესის დაუცველად დადებული საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელის მამკვიდრებელს და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს შორის წარმოდგენილი არ არის. უფრო ზუსტად, საქმეში წარმოდგენილია ხელწერილი, რომლის მხარესაც წარმოადგენს გ----- ს-----, როგორც ს----- ს-----ს შვილი. ამასთან არც ს----- და არც გ----- ს----- არასდროს არ ყოფილან საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეები. იმისათვის, რომ მოსარჩელე მხარეზე გავრცელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოსარგებლეობის უფლება ფორმალური წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უნდა არსებობდეს ტექნიკენტარიზაციის არქივში ან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს და მოსარგებლეს შორის შეთანხმება საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ (იხ. სუსგ #ას-1691-1675-2011; 09.01.2012).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სადგომი აღრიცხულია უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე (მიტაცებული მიწა, უნებართვო მშენებლობა). შესაბამისად ვერც ს----- ს----- და ვერც გ----- ს----- გინდა იგი ს----- ს-----ს შვილად ან წარმომადგენლად მივიჩნიოთ არარსებულ საკუთრების უფლებას ვერ განკარგავდნენ. გ----- ს-----ს მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სამართლებრივი შედეგის მომტანი ვერ იქნებოდა და იმჟამად მოქმედ ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში დარეგისტრირებას (საკუთრების უფლების წარმოშობა მყიდველისათვის) არ დაექვემდებარებოდა, გინდა ფორმის დაცვით მომხდარიყო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება. აღნიშნულის გარდა სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხვას ექვემდებარებოდა როგორც კანონიერი სალთმფლობელობები ასევე უკანონო საკლთმფლობელობები, რის გამოც მხოლოდ ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხვა არ ნიშნავს აღრიცხული სადგომის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმციას. აღნიშნულის გარდა მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ ახსნა-განმარტებისას რამდენიმეჯერ იქნა განმარტებული რომ სავარაუდოდ ს----- ს----- უკვე გარდაცვლილია, მისი ასაკიდან გამომდინარე აღნიშნულის მიუხედავად მოსარჩელემ არ მოახდინა ს----- ს-----ს გარდაცვლილ პირად აღიარება და სარჩელის სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს მიმართ შემოტანა, ვინაიდან მას არ გააჩნია ს----- ს----- თან დადებული ნასყიდობის წერილობით მტკიცებულება, ასევე მოსარჩელე და მისი წინამორბედი მხოლოდ 2002 წლიდან არიან რეგისტრირებული სადაო სადგომში, შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ უთარილო ხელწერილი 1993 წელს შესრულებული ვერ იქნებოდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, მას სახელმწიფო ბაჟი სახელმწიფო ხაზინის სასარგებლოდ გადასახდელად არ დაეკისრება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 46-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.
2. მოსარჩელე ქ----- ფ-----ს დაუბრუნდეს ქ----- ე-----ს მიერ ქ----- ფ-----ს სასარგებლოდ 15.11.2017 წელს სს თიბისი ბანკის მეშვეობით #1811255562 სალარო შემოსავლის ორდერით სსიპ. საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე დეპონირებული 1850 ლარი.
3. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
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
გოგიჩაშვილი**

გიორგი