



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მაია სვინაძე
სხდომის მდივანი ხატია გაგელიძე

მოსარჩელები - თე-----ი, და-----ი

წარმომადგენელი - ნა-----ი

მოპასუხეები - მზი-----ი, ნა-----ძე

წარმომადგენელი - მაი-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

დადებულად იქნას ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელების თე-----ისა და და-----ის სასარგებლოდ, მოპასუხეების მზი-----ისა და ნა-----ძის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თ----- (ყოფილი ა----- N-----ში (ს/კ N01.10-----35.0-- და ს/კ N01.10-----35.0--), ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს NO----- ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ფაქტობრივად დაკავებული ფართის შესაბამისად.

მოსარჩელეთა წარმომადგენლის განმარტებით, თე-----ი და და-----ი არიან 1----- გარდაცვლილი ზაქ-----ის შვილი და შვილიშვილი. ზაქ-----მა 19-----ს სანოტარო წესის

დაუცველად დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება გ-----თან და შეიძინა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. თბ----- N--. მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდგომ საცხოვრებელი სახლი გადავიდა მისი კანონიერი მემკვიდრეების, კერძოდ მოსარჩელების მფლობელობასა და სარგებლობაში.

ქონების მესაკუთრე გიორ-----ი გარდაიცვალა 1-----ს და მის კანონიერ მემკვიდრეებს და უფლებამონაცვლეებს წარმოადგენენ მზი-----ი და ნა-----ძე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა წარმოდგენილ შესაგებელში არ ცნეს სარჩელი. მათი განმარტებით, მოსარჩელები და გარდაცვლილი ზ-----ი ცხოვრობდნენ და ცხოვრობენ მათ საკუთრებაში მდგმურის სტატუსით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ----- N--, საკადასტრო კოდით N01.10----35.0-- თანასაკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მზი-----ისა და ნა-----ძის (1-----ს გარდაცვლილი გიორ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეების - შვილების) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა 0-----. დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა N----. (ს.ფ. 25, 26)

დღევანდელი მდგომარეობით მზი-----ის სახელზე ირიცხება უძრავი ნივთი მდებარე: ქ----- ქუჩა N--ა-ში (ყოფილი ა-----, ს/კ N01.10----35.0--, ხოლო და ნა-----ძის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბ----- N--ში, ს/კ N01.10----35.0-- (ს.ფ.59)

3.2.2. 29.03.1947 წლის ხელწერილის შესაბამისად დგინდება, რომ გიორ-----მა შ-----ს მიჰყიდა ფართით 20 კვ.მ ფართი, 3 000 მანეთად. (ს.ფ. 13) ხელწერილში მითითებული შ-----ი არის იგივე ზ-----ი, რაც დასტურდება სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის გადაწყვეტილება თ-----ის დაბადების აქტის ჩანაწერის შესწორების თაობაზე. (ს.ფ. 18-19)

3.2.3. ზ-----ი გარდაიცვლილია 1-----. (ს.ფ. 14) 28----- ნოტარიუს ნ-----იას მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობით, სამკვიდრო მიიღო ზ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, შვილმა - თე-----მა. (ს.ფ. 20-21). ხოლო მოსარჩელე და-----ი კი არის ზ-----ის შვილის - შო-

-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე, შვილი. (ს.ფ. 22-24).

3.2.4. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის საბინაო წიგნით და მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ სადავო საცხოვრებელი სახლის მოსარგებლებს.

3.2.5. საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზებით, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით და მხარეთა ახსნაგანმარტებებით დგინდება, რომ დროთა განმავლობაში საცხოვრებელ სადგომზე განხორციელდა მიშენებები და დღევანდელი მდგომარეობით მოსარჩელის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი შეადგენს 97.43 კვ.მ ფართს. (ს.ფ. 152-157)

3.2.6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 05.11.2018წ. N0----- დასკვნით ექსპერტმა დაადგინა შემდეგი: (ს.ფ. 139-149)

ქ-----ვ----- ქუჩა (ყოფილი ა----- N-- და N--ა-ში (ს/კ 01.10-----35.0-- და 01.10-----35.0--)) მოქ. დ-----ებს ფაქტობრივად დაკავებული აქვთ 97.43 კვ.მ, საიდანაც: 55.8 კვ.მ განთავსებულია მზი-----ის სახელზე N01.10-----35.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე N1/1 შენობა-ნაგებობის ნაწილში, 31.5 კვ.მ ნა-----ძის სახელზე N01.10-----35.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე N1/1 შენობა-ნაგებობაში მთლიანად და 10-13 კვ.მ N2/1 შენობა-ნაგებობის ნაწილში. ასევე მათ ფაქტობრივ მფლობელობაშია N01.10-----35.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ნაწილი.

3.2.7. მხარეთა ახსნა-განმარტებით, საბინაო წიგნით, ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით, საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელების და მათი მამკვიდრებლის ცხოვრების და რეგისტრაციის ფაქტით დგინდება, რომ საცხოვრებელი სადგომიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტებს, თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლეებს წარმოადგენენ მოსარჩელები, რომლებიც 30 წელზე მეტია უწყვეტად ფლობენ სადგომს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათ, საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი 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“ და „გ“ ქვეპუნქტები ადგენენ, რომ 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; **საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლს ან მის ნაწილს, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის.** 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 სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა მამკვიდრებელს - ზაქ-----ს და უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს - გიორ-----ს შორის არსებობდა ე.წ. ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: აკუ-----ში,

რომლის მესაკუთრესაც დღევანდელი მდგომარეობით წარმოადგენენ მოპასუხეები. ასევე უდავოა, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მოსარგებლის უფლებამონაცვლებს, რომლებიც ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეთა სახელზე რეგისტრირებული საცხოვრებელი სადგომის იმ ნაწილს, რაც განსაზღვრულია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით. 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, მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახ. ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის შესაბამისად, 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.

ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა არ არსებობს 2017 წლის 21 ივლისის განჩინების საფუძველზე სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 199¹-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. თე-----ის და და-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. დადებულია იქნას ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელების თე-----ისა და და-----ის სასარგებლოდ, მოპასუხეების მზი-----ისა და ნა-----ძის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თ----- (ყოფილი ა----- N-----ში (ს/კ N01.10----35.0-- და ს/კN01.10----35.0--), ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ფაქტობრივად დაკავებული ფართის შესაბამისად.
3. მზ-----ს და ნა-----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 100 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