

330210017001977199
საქმე №2/16329-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელები ბ-----ი, გ-----ი

წარმომადგენელი მიხეილ ელიკაშვილი

მოპასუხე კ-----ი, ვ-----ი, დ-----ი, ნ-----ი

მოპასუხე კ-----ის წარმომადგენლები ხატია კვასტიანი, ზურაბ ქსოვრელი

მოპასუხე ვ-----ის წარმომადგენელი მალხაზ პატარაია

დავის საგანი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების მოპოვება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. არუსიაკა კ-----ს, ც-----სა და მ-----ს შორის 1961 წლის 10 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა - უძრავ ნივთის (მდებარე ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა 13/12, ს/კ 0-----) 27.19 კვ.მ-ზე.

1.2. ბ-----ისა და გ-----ის აღირიცხვა უძრავი ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა 13/12, ს/კ 0-----) 27.19 კვ.მ ფართზე.

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა, იხ.18.10.2018წ. და 27.12.2018წ. სასამართლო

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1940 წლის 8 მაისს ხელშეკრულებით მალააკ და არუსიაკ კ-----ებს, ასევე პ-----ს მიეცათ უფლება აეშენებინათ ფართი მიწის ნაკვეთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა N13-ში.

დღეის მდგომარეობით, უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, ა----ის ქ. N13/12, რეგისტრირებულია რამდენიმე პირის თანასაკუთრებაში, რაც გამოწვეულია სხვადასხვა კანონისმიერ, თუ სახელშეკრულებო საფუძვლებიდან გამომდინარე, კერძოდ:

- 1990 წლის 11 აპრილის თბილისის ორჯონიკიძის რაიონის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილებით 1963 წელს გარდაცვლილი არუსიაკ კ-----ის სამკვიდრო ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა N13-ში განაწილდა საკუთრების უფლებით ვ-----ზე, მარია კ-----ი-მარველოვაზე, შოლაკატ კ-----ზე და კ-----ზე.

- 1995 წლის 17 აგვისტოს კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის შესაბამისად დასტურდება, რომ 1994 წლის 21 აპრილს გარდაცვლილი შოლაკატ კ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება მიიღო მ-----მა.

- 2009 წლის 15 აპრილს დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად გარდაცვლილი მ-----ას (იგივე მ-----ას) დანაშთი სამკვიდრო ქონება მიიღო მისმა შვილიშვილმა - რუბენ მარველაშვილმა, რომელმაც 2013 წლის 25 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მემკვიდრეობით მიღებული ქონება გადასცა დ-----ს (ქონების 2/18 ნაწილი).

- 1947 წლის 24 აპრილს დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად, პ-----მა გიორგი ბ-----ეს საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, ა----ის ქ. N13-ში მდებარე ქონების კუთვნილი წილი.

- 2005 წლის 11 მარტს დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მზია და ნელი ბ-----ებმა მემკვიდრეობით მიიღეს თავისი მამის - გიორგი ბ-----ის დანაშთი ქონება.

- 2005 წლის 18 აპრილს მზია და ნელი ბ-----ებმა მიყიდეს მათზე რეგისტრირებული 6/18 წილი ბ-----იას, ხოლო ამ უკანასკნელმა 2006 წლის 15 სექტემბერს მიყიდა კუთვნილი წილი ნ-----ს.

1961 წლის 10 ივლისს, არუსიაკა კ-----სა და ც-----ს, ასევე მ-----ს (დედა-შვილი) შორის გაფორმდა წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება სანოტარო წესის დაუცველად, რომლითაც მესაკუთრემ - არუსიაკ კ-----მა მოსარგებლე - ც-----ს და მ-----ს მუდმივ საცხოვრებლად გადასცა ქალაქ თბილისში, ა----ის ჩიხი N12-ში მდებარე პირველი სართული (14 კვ.მ) ყოველთვიურად 3 მანეთის გადახდის პირობით, რომელიც წარმოადგენდა

არა ქირავნობის თანხას, არამედ ნასყიდობის თანხას. მოსარჩელეთა მითითებით, ქონება გადაცემულ იქნა მუდმივ საცხოვრებლად, რაც კიდევ ერთხელ გამორიცხავს ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობას და სახეზეა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანი თანხის მიღების სანაცვლოდ გადაეცა მ-----ს და მის შვილს ც-----ს. მითითებული ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ სადავო ფართი ყ-----ების ოჯახის მფლობელობაშია, ამავდროულად მ-----ი გარდაცვალებამდე რეგისტრირებული იყო კონკრეტულ მისამართზე.

მოსარჩელები გ-----ი და ბ-----ი არიან მ-----ის შთამომავლები, კერძოდ შვილიშვილები. გ-----ი არის უშუალოდ ც-----ის (ყოფ. ყ-----ის) შვილი, ხოლო ბ-----ი არის ც-----ის ძმის - ზვიად ყ-----ის შვილი და შესაბამისად მ-----ის შვილიშვილი.

დღეის მდგომარეობით, სადავო უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქ. N13/12 არის მოპასუხეების - კ-----ის, ვლადიმერ ზ-----ის, ნ-----ისა და დ-----ის თანასაკუთრებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე კ-----მა თავდაპირველად წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, ამასთან სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტების ფარგლებში მოპასუხემ გ-----ისა და ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ცნო სრულად.

2.2. მოპასუხეებმა ვ-----მა და კ-----მა წარმოადგინეს ერთობლივი შესაგებელი, რომლითაც განმარტეს, რომ მოსარჩელებს ბ-----ს და გ-----ს არასწორად მიაჩნიათ, რომ 1961 წლის 10 ივლისის „შეთანხმება“, დადებული მესაკუთრეს, ა. კ-----ს და მოქ. ც. ყ-----ს შორის, წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რამდენადაც ქონება ც-----ს გადაეცა ყოველთვიური ქირის გადახდის საფუძვლით. გარემოებას, რომ კონკრეტული გარიგება არის ქირავნობის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება არ ცვლის არც ის ფაქტი, რომ ქონება გადაცემული იყო განუსაზღვრელი ვადით, საგულისხმოა, რომ სადავო გარიგებაში არც ნასყიდობის ფასი არის მითითებული.

მოპასუხეთა მითითებით, გ-----ი, ც-----ის შვილი, არ არის რეგისტრირებული სადავო მისამართზე, რაც უსაფუძვლოს ხდის მის მოთხოვნას მესაკუთრედ ცნობასთან მიმართებით. ასევე, მოპასუხეების განმარტებით, მ-----ი კონკრეტული გარიგების მონაწილე არ ყოფილა, არ ფიქსირდება მისი ხელმოწერა ხელშეკრულებაზე, შესაბამისად მისი შვილიშვილი ბ-----ი ვერ მოითხოვს ქონების მესაკუთრედ ცნობას.

მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ ზვიად ყ-----ი (მოსარჩელე ბ-----ის მამა) მართალია გარდაცვალებამდე (2016წ.) რეგისტრირებული იყო სადავო მისამართზე, მაგრამ 1978 წლიდან, როგორც კი მოიყვანა ცოლი მასთან გადავიდა საცხოვრებლად და გარდაცვალებამდე არ უსარგებლია სადავო ფართით. რაც შეეხება, მოსარჩელეს ბ. ყ-----ს, ისიც მართალია რეგისტრირებულია 1996 წლიდან სადავო სადგომზე, მაგრამ დაბადებიდან დღემდე არ სარგებლობს სადავო ფართით, რადგან ის მოკლებულია ყველანაირ საცხოვრებელ პირობებს.

2.3. მოპასუხე ვ-----მა წარმოადგინდა დამატებითი შესაგებელი და განმარტა, რომ არუსიაკ ვ-----ის სამკვიდრო ქონება შეადგენდა მთელი სახლთმფლობელობის 1/3 წილს. ვ-----მა შესაგებლით სადავო გახადა 1961 წლის 10 ივლისის შეთანხმების ნამდვილობა და განმარტა, რომ არუსიაკ ვ-----მა არ იცოდა რუსული. შესაბამისად, ის ამ ტექსტს ვერ გაიგებდა და საბუთზე ხელმოწერასაც ვერ შეასრულებდა. მოპასუხის განმარტებით, გაუგებარია, რა ენაზე არის შესრულებული ხელმოწერა და დანამდვილებით შეიძლება ითქვას, რომ იგი არ არის რუსულ ენაზე შესრულებული. ამასთან, მხარემ მიუთითა ხელშეკრულების შინაარსზე და განმარტა, რომ მხარეთა შორის იყო არა ნასყიდობის, არამედ ქირავნობის ურთიერთობა, რასაც ადასტურებს სიტყვა „ვაქირავებ“, ასევე ხელშეკრულებაში ც-----ის სტატუსი „დამქირავებელი“ და გადასახადის სახე „თვიური გადასახადი“, თანხის ოდენობა 3 მანეთი და „დამქირავებლის“ წასვლის ან „დამქირავებლის“ შეცვლის შესაძლებლობა მესაკუთრის თანხმობით.

მოპასუხის განმარტებით, გ-----ი დაიბადა 1973 წელს. მას მითითებულ მისამართზე არასოდეს არ უცხოვრია. გარკვეული პერიოდი ის საქართველოს მოქალაქეც არ იყო და ცხოვრობდა აშშ-ში. ც-----ი 1999 წლიდან გარდაცვალებამდე 2012 წლამდე რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისი, ოთარ თაქთაქიშვილის ქ. 12/12ა (ყოფ. რიგის ქ. N12), იქვე არის რეგისტრირებული გ-----ი 1998 წლიდან.

2.4. მოპასუხე ნ-----ის მიერ შესაგებელი არ არის წარმოდგენილი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ა-----ის ქ. N13/12-ში მდებარე უძრავი ნივთი მოიცავს 418 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს - ა) N1 (საერთო ფართობით 281.84 კვ.მ, მათ შორის: I სართული - საერთო ფართობით 86.66 კვ.მ., II სართული - საერთო ფართობით 97.49 კვ.მ., III სართული - საერთო ფართობით 97.69 კვ.მ.), ბ) საერთო

სარგებლობის სადარბაზო ზომით 2.65*5.15, ასევე - გ) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობები: N2, N3 და N4.

3.1.2. მითითებული ქონება (ს/კ 0-----) ირიცხება მოპასუხეთა თანასაკუთრებაში, კერძოდ:

- კ-----ის საკუთრებაშია ქონების - 1/18 ნაწილი;
- ვ-----ის საკუთრებაშია ქონების - 9/18 ნაწილი;
- ნ-----ის საკუთრებაშია ქონების - 6/18 ნაწილი;
- დ-----ის საკუთრებაშია ქონების - 2/18 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.3. ქ. თბილისში, ა----ის ქ. N13/12-ში განთავსებული მიწის ნაკვეთი, თავდაპირველად - 1940 წლის 8 მაისს მალააკ კ-----ს, არუსიაკ კ-----სა და ვ-----ს აღნაგობის უფლებით გადაეცათ 60 წლის ვადით, კერძოდ 1940 წლიდან 2000 წლის 10 აპრილამდე.

3.1.4. მითითებული ხელშეკრულებით თითოეულ მეაღნაგეს მიეკუთვნა ქონების 1/3 ნაწილზე შესაბამისი უფლებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება;

3.1.5. 1961 წლის 10 ივლისს, ერთ-ერთ მეაღნაგეს არუსიაკ კ-----სა და ც-----ს შორის დაიდო შეთანხმება 14 კვ.მ ოთახის (მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ჩიხი N12, პირველ სართულზე), მუდმივად საცხოვრებლად გაქირავებასთან დაკავშირებით, თვითონ გადასახადით 3 მანეთი. ამავე შეთანხმებაში მიეთითა, რომ ქონებიდან მფლობელის წასვლის ან გაცვლის შემთხვევაში მოლაპარაკება უნდა მომხდარიყო მხარეთა შორის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეთანხმება (ს.ფ. 53).

3.1.6. არუსიაკ კ-----ი გარდაიცვალა 1963 წელს. თბილისის ორჯონიკიძის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1990 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილებით გარდაცვლილი არუსიაკ კ-----ის სამკვიდრო ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა N13-ში განაწილდა საკუთრების უფლებით მის მემკვიდრეებზე. კერძოდ გარდაცვალებისას I რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეები იყვნენ - გიორგი კ-----ი, მარია კ-----ი-მარველოვა და შოლაკატ კ-----ი.

3.1.7. არუსიაკ კ-----ის მემკვიდრე გიორგი კ-----ი გარდაიცვალა 1983 წელს, რომლის მემკვიდრეებიც იყვნენ - კ-----ი და ვ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადაწყვეტილებები.

3.1.8. 1994 წლის 21 აპრილს გარდაიცვალა შოლაკატ კ-----ი, რომლის სამკვიდროც მიიღო მისმა შვილმა - მ-----მა. სამკვიდრო ქონება მოიცავდა უძრავი ნივთის, მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა N13-ში არსებული ქონების 8/18 ნაწილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა;

3.1.9. მ-----მა კუთვნილი 8/18 ნაწილი დავის განხილვის ეტაპზე საკუთრებაში გადასცა ვ-----ს, რის საფუძველზედაც მისი წილი ქონებაში (მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქ. 13/12) განისაზღვრა 9/18-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.10. მარია კ-----ი-მარველოვა (იგივე მ-----ა) გარდაიცვალა 1992 წლის 22 დეკემბერს, რომლის სამკვიდროც მიიღო მისმა შვილიშვილმა - რუბენ მირველაშვილმა, რაც მოიცავდა ქ. თბილისში, ა----ის ქუჩა N13/12-ში მდებარე ქონების 2/18 ნაწილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა;

3.1.11. ვ-----მა კუთვნილი ქონების (მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქ. N13/12) 1/3 ნაწილი 1947 წელს მიყიდა გიორგი ბ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება.

3.1.12. გიორგი ბ-----ე გარდაიცვალა 1965 წლის 15 ნოემბერს, რომლის სამკვიდრო მიიღეს შვილებმა - მზია ბ-----ემ და ნელი ბ-----ემ თანაბარწილად. სამკვიდრო მოიცავდა გიორგი ბ-----ის კუთვნილ 6/18 წილს უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა N13/12-ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა.

3.1.13. მზია ბ-----ემ და ნელი ბ-----ემ მემკვიდრეობით მიღებული ქონება 2005 წლის 11 აპრილს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადასცეს ბ-----იას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.1.14. 2006 წლის 15 სექტემბერს ბ-----იამ მიღებული ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ნ-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.1.15. მითითებული კანონისმიერ და სახელშეკრულებო საფუძვლებიდან გამომდინარე, დღეის მდგომარეობით სადავო ქონება (მდებარე - ქ. თბილისი, ა----ის ქუჩა N13/12, ს/კ 0-----) ირიცხება მოპასუხეების - კ-----ის (1/18 ნაწილი), ვ-----ის (9/18 ნაწილი), ნ-----ისა (6/18 ნაწილი) და დ-----ის (2/18 ნაწილი) თანასაკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.16. ქ. თბილისში, ა----ის ქუჩა N13/12-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ 0-----) გარკვეული ნაწილი, წლების მანძილზე მოსარჩელების ბ-----ის და გ-----ის ოჯახის მფლობელობაშია, რაც მოსარჩელეთა წინაპარს მიღებული ჰქონდა შესაბამისი შეთანხმების დადების გზით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება;

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.17. ბ-----ი და გ-----ი არიან სადავო შეთანხმების მონაწილე ც-----ის და მისი დედის მ-----ის სამართალმემკვიდრეები, კერძოდ გ-----თან მიმართებით დასტურდება, რომ:

- ც-----ი არის ანდრო ყ-----ისა და მ-----ის შვილი;

- ც-----ი და კობა ჯაში რეგისტრირებულ ქორწინებაში იყვნენ 1979 წლის 14 აგვისტოდან, რის საფუძველზედაც 2006 წლის 28 აპრილს ც-----მა შეიცვალა გვარი და გახდა ც-----ი;

- მოსარჩელე გ-----ი არის კობა ჯაშისა და ც-----ის შვილი;

- მ-----ი გარდაიცვალა 2002 წლის 19 თებერვალს;

- ც-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 26 აპრილს.

რაც შეეხება, ბ-----ს:

- მ-----სა და ანდრო ყ-----ს, გარდა ც-----ისა ჰყავდათ შვილი ზვიად ყ-----ი;
- ზვიადი ყ-----ი იყო რეგისტრირებულ ქორწინებაში მარინე დულაშვილთან;
- ბ-----ი არის ზვიადი ყ-----ისა და მარინე დულაშვილის შვილი;
- ზვიად ყ-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 28 თებერვალს;
- ასევე გარდაცვლილია ზვიად ყ-----ის მეუღლე მარინე დულაშვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობები;
- ქორწინების მოწმობები;
- გარდაცვალების მოწმობები;
- სამკვიდრო მოწმობა.

3.1.18. საბინაო პირობის შესახებ ცნობით დასტურდება, რომ ზვიად ყ-----ი, მისამართზე ა----ის ქუჩა N13 ცხოვრობს 1968 წლიდან, ამავე მისამართზე დასტურდება მისი შვილების ბექა და თამარ ყ-----ების ცხოვრების ფაქტიც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა საბინაო პირობის შემოწმების შესახებ;

3.1.19. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ც-----ი 1999 წლის 30 ოქტომბრიდან რეგისტრირებული იყო, მისამართზე - ქ. თბილისი, ა----ის შეს. N12. ამავე მისამართზე მ-----ის რეგისტრაცია მოხსნილია 2003 წლის 17 ოქტომბერს.

3.1.20. გ-----ი, მისამართზე - ქ. თბილისი, ა----ის ქ. N13 რეგისტრირებული იყო 1998 წლის 24 დეკემბრიდან. 2012 წლის 21 დეკემბერს საქართველოს მოქალაქეობის შეწყვეტის საფუძვლით გ-----ის რეგისტრაცია სადავო მისამართზე მოიხსნა. 2013 წლის 18 იანვარს, გ-----ი დარეგისტრირდა - ქ. თბილისი, ოთარ თაქთაქიშვილის ქ. N12/12ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 63-65);

3.1.21. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს საბურთალოს სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ზვიად ყ-----ი, მისამართზე ქ. თბილისი, ა----ის ქ. N13 რეგისტრირებულია 1996 წლის 11

აპრილიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 68).

3.1.22. ბ-----ი, მისამართზე - ქ. თბილისი, ა----ის ქ. N13 რეგისტრირებული იყო 1996 წლის 20 მარტიდან - 2006 წლის 19 მაისამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 70).

3.1.23. ამავე მისამართზე, ყ-----ების ოჯახი რეგისტრირებული იყო კომუნალური გადასახადების გადამხდელად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვითრები;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 1961 წლის 10 ივლისის სადავო შეთანხმება დადებულია ერთი მხრივ არუსიაკა კ-----სა და მეორეს მხრივ ც-----ს შორის. სასამართლო არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილედ ვერ განიხილავს ც-----ის დედას მ-----ს, რამეთუ ხელშეკრულების გაცნობის შედეგად ცალსახად დასტურდება, რომ მისი მონაწილეა მხოლოდ ორი სუბიექტი - არუსიაკა კ-----ი და ც-----ი, რაც შეეხება მ-----ს იგი ხელშეკრულებაში სხვა პირების მსგავსად მითითებულია მოწმის სტატუსით.

ხელშეკრულების მონაწილე პირთა განსაზღვრა სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, მოსარჩელეთა უფლებების განსაზღვრის საფუძვლით, რამდენადაც მოსარჩელები გ-----ი და ბ-----ი არიან მ-----ის შთამომავლები, კერძოდ გ-----ი არის მ-----ის შვილიშვილი - უშუალოდ ც-----ის (ყოფ. ყ-----ი) შვილი, ხოლო ბ-----ი არის მ-----ის შვილიშვილი და ც-----ის ძმის ზვიადი ყ-----ის შვილი. ამასთანავე, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მითითებულ მისამართზე სადავო შეთანხმების დადების შემდგომ ცხოვრობდა მ-----ი ოჯახთან ერთად, ასევე ზვიადი ყ-----ი ოჯახთან ერთად, შესაბამისად ივარაუდება, რომ ც-----ის მიერ ხელშეკრულების გაფორმებისას ისინი ცხოვრობდნენ ერთ ოჯახად და ქონება გადაეცათ ოჯახს საერთო სარგებლობისთვის, რაც წარმოშობს მოსარჩელეთა უფლებას იდავონ მ-----ის, ც-----ის (ყოფ. ყ-----ი) და ზვიადი ყ-----ის მემკვიდრეობის საფუძვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობები;
- გარდაცვალების მოწმობები;
- სამკვიდრო მოწმობა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.2. ც-----სა და არუსიაკა კ-----ს შორის 1961 წლის 10 ივლისს დადებული გარიგება არ წარმოადგენს ე.წ. „შინაურული ნასყიდობის“ ხელშეკრულებას, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე. ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე არ დასტურდება მესაკუთრის ნება ქონება საკუთრებაში გადაეცა ც-----ისათვის.

კონკრეტული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს ც-----სა (ყოფ. ყ-----ი) და ნივთის იმ დროინდელ მესაკუთრეს არუსიაკა კ-----ს შორის დადებული გარიგების სამართლებრივი ბუნება, რისთვისაც უნდა განიმარტოს გარიგების ფარგლებში მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება. მოსარჩელის მტკიცებით სადავო შეთანხმება წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლის საფუძველზეც ც-----ს გადაეცა ქონებაზე საკუთრების უფლება, რის საპირისპიროდ მოპასუხე განმარტავს, რომ მხარეთა შორის არა ნასყიდობის, არამედ ნივთის განუსაზღვრელი ვადით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემის-დათმობის (ქირავნობა) შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა, რაც ვერ წარმოუშობს მოსარჩელეთა ოჯახს საკუთრებას სადავო ნივთთან მიმართებით.

სასამართლოს შეფასებით, 1961 წლის 10 ივლისის შეთანხმება თავისი შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახად გამორიცხავს მისი, ნასყიდობის ხელშეკრულებად მიჩნევის შესაძლებლობას. გარიგების შინაარსში არ ვლინდება არუსიაკა კ-----ის ნება საკუთრებაში გადაეცა ქონება ც-----ისათვის. ხელშეკრულების შესაბამისად ც-----ს განუსაზღვრელი ვადით გადაეცა სარგებლობაში უძრავი ნივთი, ამასთან ხელშეკრულებაში მიეთითა შემდეგი: „მე სახლის მფლობელი კ-----ი არუსიაკა მნაცვანის ას მუდმივ საცხოვრებლად ვაქირავებ 1 ოთახს, 14 (თოთხმეტი) კვ.მ, რომელიც მდებარეობს ა----ის ჩიხი N12, პირველ სართულზე, ყ-----ი ციცინოს ანდროს ას-ზე, თვითური გადასახადით 3 მან (სამი მ.)... წასვლის ან გაცვლის შემთხვევაში მოლაპარაკება მოხდება ჩემთან...“ ამასთანავე ხელშეკრულებაში არუსიაკა კ-----ი მითითებულია „სახლის მფლობელად“, ხოლო ც-----ი „ოთახის დამქირავებლად“.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას, ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებასთან მიმართებით და მას მიიჩნევს საცხოვრებელი

სადგომის დათმობის შესახებ გარიგებად, რასაც ამყარებს ა) ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი გაქირავება, ასევე ბ) მხარეთა შეთანხმება ყოველთვიურ ქირასთან მიმართებით და გ) ხელშეკრულების ბოლოში ც-----ის სტატუსად ოთახის დამქირავებლის მითითება. ამდენად, სადავო შეთანხმებით, ც-----ს დათმობის გარიგების საფუძველზე მიეცა უფლება ესარგებლა სადავო უძრავი ნივთით, რაც არ მოიაზრებს ნასყიდობის ხელშეკრულებას და შესაბამისად მასზე კანონის მე-3 მუხლის წესების გავრცელება საფუძველს მოკლებულია. გარიგების თანახმად მოსარჩელეს გადაეცა ნივთზე მფლობელობა და არა საკუთრება. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით კი განსაზღვრული ყველა მოსარგებლე ვერ დაექვემდებარება უპირობოდ მესაკუთრედ აღრიცხვას.

მოცემული საკითხის შეფასებისათვის სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის მოხმობას, რომლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. გამოვლენილ ნებათა კონფლიქტის გადაწყვეტის სამართლებრივ საშუალებას წარმოადგენს ნების გამოვლენის განმარტება. აღნიშნულის აუცილებლობა წარმოიშობა მაშინ, როცა გამოვლენილი ნება ბუნდოვანი, არაზუსტი, ორაზროვანია და გარიგების მონაწილეებს განსხვავებულად ესმით მისი შინაარსი. ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ცხადია, რომ ეს „გონივრული განსჯა“ უნდა ემყარებოდეს გარკვეულ კრიტერიუმებს, კერძოდ, ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით. ამგვარი განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს. მსგავს რეგულირებას ადგენს ხელშეკრულებებთან მიმართებით სამოქალაქო კოდექსის 338-ე მუხლი, რომლის თანახმად ხელშეკრულებაში ურთიერთგამომრიცხველი ან მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დროს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ გამონათქვამს, რომელიც ყველაზე მეტად შეესატყვისება ხელშეკრულების შინაარსს. ხელშეკრულების გამონათქვამების სხვადასხვანაირობა გულისხმობს, რომ ხელშეკრულების ცალკეული გამონათქვამები შეიძლება სხვადასხვანაირად იქნას გაგებული. ხელშეკრულების განმარტების საფუძველბთან დაკავშირებით საინტერესოა ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის ძირითადი პრინციპების (დებულებების) 5:101-5:107 მუხლების დანაწესები, კერძოდ, ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს მხარეთა საერთო ნების შესაბამისად იმ შემთხვევაშიც კი, თუ იგი განსხვავდება სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობისაგან. ხელშეკრულების ცალკეული გამონათქვამი (პირობა) უნდა განიმარტოს იმ მთლიანი ხელშეკრულების ჭრილში, რომელშიც ისინი არის

მოცემული.

კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს რომ სადავო ხელშეკრულება ვერ მიიჩნევა ნასყიდობის ხელშეკრულებად, რამდენადაც ხელშეკრულებაში შეთანხმებული არსებითი პირობები არ შეესატყვისება სკ-ს 477-ე მუხლით ნასყიდობის ხელშეკრულების ცნებით განმტკიცებულ არსებით პირობებს. ამასთან, მართალია ხელშეკრულებაში ნახსენებია „მუდმივ საცხოვრებლად გაქირავება“, თუმცა ქონების მუდმივად გადაცემა ვერ შეცვლის ხელშეკრულების შინაარსსა და მხარეთა ნამდვილ ნებას, რის გამოც სასამართლო კონკრეტულ ხელშეკრულებას ვერ მიიჩნევს ნასყიდობის ხელშეკრულებად.

რაც შეეხება, მოპასუხე ვ-----ის მითითება ხელშეკრულების არანამდვილობასთან მიმართებით, აღნიშნული ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ, რამეთუ გარიგების ბათილობის მტკიცება ეკისრება მის მიმთითებელ მხარეს. კონკრეტულ შემთხვევაში გარიგების ბათილობაზე მხოლოდ ზეპირი მითითება, ვერ განაპირობებს მის ბათილად ცნობას, რადგანაც არ დასტურდება, რომ არუსიაკა ვ-----ისათვის არ იყო ცნობილი ის ენა, რა ენაზედაც შესრულებულია სადავო გარიგება, აღნიშნულს უარყოფს მისი ხელმოწერაც, რისი არანამდვილობა არ არის დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებით (სსსკ-ს მე-4, 102-ე მუხლები).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 10.07.1961წ. შეთანხმება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.3. გარდა აღნიშნულისა, წარმოდგენილი სარჩელით არ დასტურდება თუ რა საფუძვლით ითხოვენ გ-----ი და ბ-----ი სადავო ქონების 27.19 კვ.მ ფართის საკუთრებაში აღრიცხვას, მაშინ როდესაც შეთანხმებით ც-----ს სარგებლობასა და მფლობელობაში გადაეცა 14 კვ.მ ფართი. ასევე, კონკრეტული მოთხოვნა გაუმართავია იმ თვალსაზრისითაც, რომ ქონება არის თანასაკუთრების საგანი, სადაც თითოეულ მესაკუთრეს მიკუთვნებული აქვს შესაბამისი წილი და ფართები საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად გამიჯნული არ არის, შესაბამისად გაუგებარია თუ რომელი მოპასუხეების ნაწილში მოქცეული ქონების მიკუთვნებას ითხოვენ მოსარჩელები. ამავდროულად საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ მისამართზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობები: N2, N3 და N4, რომლებიც წარმოადგენენ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ ფართებს.

საგულისხმოა გარემოება, რომ არუსიაკა ვ-----ს მინიჭებული ჰქონდა აღნაგობის უფლების საფუძველზე სადავო ქონების (მდებარე - ქ. თბილისი, ა--- -ის ქ. N13/12) მხოლოდ 1/3 ნაწილი, შესაბამისად ა. ვ-----ი უფლებამოსილი

იყო განეკარგა მითითებული ნაწილი. ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ გარემოებაზეც, რომ ნ-----ის კუთვნილ წილზე მოსარჩელებს პრეტენზია ვერ ექნებათ, რამეთუ მას ქონება მიღებული არ აქვს არუსიაკა კ-----ის 1/3 ნაწილიდან, არამედ მის მიერ ქონება საკუთრებაში აღრიცხულია პ-----ის 1/3 ნაწილიდან, შესაბამისად აღნიშნული მოპასუხე ვერ განიხილება მოსარჩელეთა მოთხოვნის ადრესატად. ამდენად მოსარჩელეთა მიერ ცალსახად უნდა განსაზღვრულიყო მათ მიერ მოთხოვნილი ფართის მდებარეობა და მოთხოვნილი ოდენობის საფუძვლიანობა.

ამასთანავე, მოსარჩელებს უნდა განემარტოთ, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც ხელშეკრულებაში პირდაპირ არის მითითებული ფართის მოცულობა - 14 კვ.მ, უსაფუძვლოა აღნიშნულის ნაცვლად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის მოთხოვნა 27.19 კვ.მ ფართთან მიმართებით. სასამართლო სსსკ-ს 248-ე მუხლის შესაბამისად, მოკლებულია შესაძლებლობას გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნას და სხვა საფუძვლით შეაფასოს ზედმეტად მოთხოვნილი ფართის მიკუთვნების კანონიერება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- 08.05.1940წ. ხელშეკრულება;
- 24.04.1947წ. ხელშეკრულება;
- 10.07.1961წ. შეთანხმება;
- სამკვიდრო მოწმობა;
- 18.04.2005წ. ხელშეკრულება;
- 15.09.2006წ. ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელების ბ-----ისა და გ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-3 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „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. კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს.

მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებად კი კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მოიაზრება – წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას;

განსახილველ შემთხვევაში დადასტურებულია გ-----ისა და ბ-----ის წინაპრების მიერ მფლობელობის განხორციელება სადავო ნივთთან მიმართებით, თუმცა არ დასტურდება მხარეთა შორის შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რომლის საფუძველზეც დადგინდებოდა მესაკუთრის ნება გაეყიდა საცხოვრებელი სადგომი და მიეღო ნასყიდობის საფასური. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულება თავისი შინაარსით შეესატყვისება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებას, რომელთან დაკავშირებითაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი ადგენს განსხვავებულ რეგულაციას და კანონის მე-3 მუხლის საფუძველზე მესაკუთრედ ცნობა, კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით საფუძველს მოკლებულია. სადავო შემთხვევაში ც-----ს (ყოფ. ყ-----ს) დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა ფართი, რაც გამორიცხავს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნორმების გავრცელებას.

6.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად, 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). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

მოსარჩელეთა წინაპრები, 1961 წლის შეთანხმების შემდგომ კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდნენ საცხოვრებელ სადგომს, რასაც ადასტურებს საქმეში არსებული მტკიცებულებები, თუმცა, რამდენადაც ქონების ფლობის საფუძველია ქონების სარგებლობაში გადაცემა და არა საკუთრებაში გადაცემა, წარმოდგენილი გარიგება ვერ მიიჩნევა ნასყიდობის ხელშეკრულებად, რაც გამორიცხავს კანონის წესებისა და მიზნებიდან გამომდინარე ქონების მფლობელის უძრავი ქონების მესაკუთრედ მიჩნევას. კონკრეტულ შემთხვევაში, რამდენადაც არ დგინდება მხარეთა ნება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებით გამორიცხულია ამ კანონის ამოქმედების საფუძველზე გ-----ისა და ბ-----ის მესაკუთრედ ცნობა.

უნდა განიმარტოს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარებისა და შესაბამისად პირზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, აუცილებელია შემდეგი გარემოებების ერთობლიობა: 1) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობა წარმოშობილი უნდა იყოს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე. 2) დადებული უნდა იყოს ნასყიდობის ხელშეკრულება; 3) სარგებლობის უფლება არ უნდა იყოს წარმოშობილი ქირავნობის საფუძველზე ან საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1964 წ., №36, მუხ. 662) გათვალისწინებულ სხვა საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც არ დასტურდება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტი და მოსარჩელეთა მფლობელობა სადავო ნივთზე წარმოშობილია, ნივთის სასყიდლიანი სარგებლობაში გადაცემის საფუძველით, გამოირიცხება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით გ-----ისა და ბ-----ის მესაკუთრედ ცნობა სადავო ნივთთან მიმართებით.

უნდა აღინიშნოს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და

გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ამყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე (სუსგ, საქმე Nას-589-589-2018, 06.07.2018წ.). არსებულ ვითარებაში, გ-----მა და ბ-----მა ვერ უზრუნველყვეს მათი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურება, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელები დავის საგნიდან გამომდინარე, გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, ამასთანავე მოპასუხეებსაც ვერ დაეკისრებათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სარჩელზე უარის თქმის საფუძველით.

7.2. მოპასუხე ვ-----ის წარმომადგენელი შუამდგომლობის ფარგლებში ითხოვს მისი მარწმუნებლის მიერ წარმომადგენლისათვის გაღებული ხარჯის - 500 ლარის მოსარჩელეთათვის სოლიდარულად დაკისრებას. მხარის მიერ გაწეული ხარჯის დასტურად წარმოდგენილია შესაბამისი საბანკო ქვითარი.

სსსკ-ს 37.1 მუხლის შესაბამისად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი მიეკუთვნება სასამართლოს გარეშე ხარჯებს. ამავე კოდექსის 53.1 მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

სსსკ-ს 41.1 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. ამასთან, საგულისხმოა, რომ სარჩელს თან ერთვის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომლითაც შეფასებულია სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება 2012 წლის მდგომარეობით 15 000 აშშ დოლარად. სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილია 2017 წელს, შესაბამისად სასამართლო მიზანშეუწონლად მიიჩნევს დავის საგნის განსაზღვრისას დაეყრდნოს სარჩელის აღძვრამდე 5 წლით ადრე შედგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, რამეთუ იგი ვერ გამოდგება 2017 წელს არსებული საბაზრო ღირებულების განსაზღვრად.

ამდენად, მოხმობილი სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე კონკრეტულ შემთხვევაში, გონივრულია მოპასუხე ვ-----ს აუნაზღაურდეს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯი 150 ლარის ფარგლებში, რაც ექცევა კანონით განსაზღვრულ შესაბამის მაქსიმალურ ზღვარში (4%-მდე ოდენობა) და ამავდროულად დავის სირთულიდან გამომდინარე თანაზომიერად იცავს დაპირისპირებულ მხარეთა ინტერესებს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ბ-----ისა და გ-----ის სარჩელი კ-----ის, ვ-----ის, დ-----ისა და ნ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და მესაკუთრედ აღრიცხვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. ბ-----სა და გ-----ს ვ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება - 150 ლარის ოდენობით.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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

ანა ჩოგოვაძე