



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი - ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე - გრ-----ი

წარმომადგენელი - გი-----ი

მოპასუხეები - მა-----ე, მი-----ძე

წარმომადგენელი - გი-----ი

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე - გი-----
-----ი

წარმომადგენელი - ია-----ი

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გრ-----ს საკუთრებაში გადაეცეს ქ. თბილ-----ში მდებარე
ლიტ „გ“ – 12 კვ.მ, ლიტ „დ“ – 12 კვ.მ, სულ 24 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი,
საკადასტრო გეგმაზე მონიშნული 03/1 და 04/1 შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო
კოდით: №0-.17.0-0--.0-- მა-----ისთვის და მი-----ძისთვის
საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის, 7 475.25 ლარის გადახდის
პირობით.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, გრ-----ის ოჯახმა სა-----
-----ისგან შეიძინა მასზედ ტექ-ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში აღრიცხული

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილ-----ის ლიტ „გ“ 12 კვ.მ და ლიტ „დ“ 12 კვ.მ, სულ 24 კვ.მ. ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა სანოტარო წესის დაუცველად, რის შემდეგაც სა-----მა გადასცა კუთვნილი 24 კვ.მ მოსარჩელის ოჯახს თანხის სანაცვლოდ. აღნიშნულ ფართში გრ-----ის დედა დო-----ნი ჩაწერილი იყო 19-- წლიდან, ხოლო თავად მოსარჩელე - 19-- წლიდან. ამავდროულად, როგორც სარჩელშია მითითებული, მოსარჩელე მხარე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს.

სადავო უძრავ ქონებაზე მიმდინარეობდა სასამართლო დავა სა-----ის მემკვიდრეებს შორის და საქმის წარმოება დასრულდა მხარეთა მორიგებით. კერძოდ, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა გი-----ის სახელზე, ლი--- ლ-----ის სასარგებლოდ თანხის გადახდის სანაცვლოდ. შემდგომ, გი-----მა ქონება გაასხვისა მოპასუხეებზე - მა-----ესა და მი-----ძეზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეთა წარმომადგენელმა არ ცნო სასარჩელო მოთხოვნა და განმატრა რომ მოპასუხეებმა სადავო ქონება შეიძინეს 20-----ს გი-----ისგან, რომელმაც უძრავი ქონება საკუთრებაში დაირეგისტრირა ამავე წლის 31 იანვარს. მოპასუხე მხარე განმარტავს, რომ ბინაში არც მოსარჩელეს და არც მისი ოჯახის წევრებს არ უცხოვრიათ და ბინა დაცლილი იყო საყოფაცხოვრებო ნივთებისგან. ამდენად, მხარისთვის უცნობია მოსარჩელეთა ვინაობა და კავშირი სადავო უძრავ ქონებასთან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თ-----ი, მ-----3, ს/კ0-17.0-0--0-- მესაკუთრეებად რეგისტრირებულია მოპასუხეები - მა-----ე და მი-----ძე. (ს.ფ. 83-84)

საჯარო რეესტრის ცნობა დახასიათების მიხედვით, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება ირიცხებოდა სა-----ის სახელზე. (ს.ფ. 50)

3.2.2. სა-----ის გარდაცვალების თარიღია 19-----ი. (ს.ფ. 52, 182)

3.2.3. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2-----ით დათარიღებული #----- ინფორმაციით დგინდება, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებულია ჩანაწერები 1-----ს გარდაცვლილი სა-----ის დანაშთ ქონებაზე, კერძოდ: 1) 2-----ს ნოტარიუს ნ. გ----- მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო

მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება. 2) 2-----ალს ნოტარიუს ნ. გ-----
- მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის
შესახებ განცხადება. 3) 2-----ს ნოტარიუს ნ. გ----- მიერ დამოწმებული
სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება. (ს.ფ.
67)

3.2.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017
წლის 16 იანვრის განჩინებით დგინდება, რომ სა-----ის მემკვიდრეებს
შორის დავა სადავო უძრავ ქონებაზე დასრულდა მორიგებით. კერძოდ,
მორიგების მიხედვით, გი-----მა თანხმობა განაცხადა ლი--- ლუა-----
ის 2-----ამდე 17 000 აშშ დოლარის გადახდაზე, პაპის - სა-----ის
დანაშთ ქონებაზე (მდებარე ქ. თ-----ი, მ-----3-ში) განცხადებულ
მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ. (ს.ფ. 71-74)

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება გი-----ის მხრიდან
ვალდებულების შესრულება, რასაც მოჰყვა საკუთრების უფლების აღრიცხვა მის
სახელზე და რომლის შემდგომაც მოახდინა მან მოპასუხეებზე უძრავი ქონების
გასხვისება. (ს.ფ. 76-77, 79-80)

3.2.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს
ი-----ის სამსახურის 2-----ით დათარიღებული საინფორმაციო
ბარათიდან ირკვევა, რომ ქ. თ-----ი, მ-----3-ში მოსარჩელე გრ-----
ი დარეგისტრირდა 28.04.19-- წელს. ამავე მისამართზე იყო რეგისტრირებული 19-
- წელს გარდაცვლილი მოსარჩელის დედა - დო-----ნი. (ს.ფ. 53-58)

ხსენებული დოკუმენტიდან და სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს 20-1 წლის 1-----
-----ის N3----- გადაწყვეტილებიდან ასევე დგინდება, რომ გრ-----ი (და მ-----
-----) გი-----ის განცხადების საფუძველზე, თბილისი, მ-----
3-ში რეგისტრაციიდან მოიხსნა. (ს.ფ. 58, 184)

3.2.6. 1-----დე პერიოდზე წარმოდგენილი სს „თ-----ის“ აბონენტის
ბრუნვის ისტორიით ირკვევა, რომ მ-----3-ში აბონენტად
რეგისტრირებულია ა------. (ს.ფ. 60-66)

მოსარჩელემ ბრუნვის ისტორია (ელექტროენერგიის) წარმოადგინა იმის
წარმოსაჩენად, რომ მოსარჩელე/მისი ოჯახის წევრები არიან კომუნალური
გადასახადების გადამხდელები, თუმცა, სასამართლოს აღნიშნული დოკუმენტი
არ მიაჩნია სათანადო მტკიცებულებად ამ გარემოების დასადასტურებლად,
ვინაიდან საქმეში არა წარმოდგენილი გადასახადის დამადასტურებელი ქვითარი.
სასამართლო ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ ბრუნვის ისტორიაში
ფიქსირდება ფულადი ვალდებულება მთელ ამ პერიოდზე, თავდაპირველად

ვალდებულების თანხა იყო ცვლადი, ხოლო 2--- წლის შემდეგ კი დავალიანების თანხა არის უცვლელი 2--- წლამდე. იმ გარემოებას, რომ მინიმუმ 2--- წლიდან მოსარჩელე ფაქტობრივად აღარ ცხოვრობს მ-----3-ში, თავად მოსარჩელის წარმომადგენელიც ადასტურებს.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს მისი მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაში კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტს. ამასთან მოსარჩელე ვერ ადასტურებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის სადავო ქონების ფაქტობრივად ფლობის ფაქტს, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების შესაბამისად, მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა. მოპასუხემ და საქმეში დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე ჩართულმა მესამე პირმა სადავოდ გახადეს მითითებული გარემოება.

3.2.7. ინდივიდუალური აუდიტორის - თა-----ის მიერ შესრულებული 20-----
-----ის შეფასების ანგარიშის შესაბამისად, ქ. თ-----ი, მ-----ში
არსებული ლიტ „გ“ და ლიტ „დ“ ქონების, სულ 24 კვ.მ ფართის საბაზრო
ღირებულება შეადგენს 29 911 ლარს. (ს.ფ. 88)

აღნიშნულის პროპორციულად, თანხის 25% მოსარჩელემ განათავსა
სადეპოზიტო ანგარიშზე. (ს.ფ. 172)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის

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“ პუნქტის მიხედვით, 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.

6.3 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

6.4 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 მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ

დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ იგი წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რამდენადაც, მის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული კანონის ამოქმედების დროისთვის სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი. ამდენად, გრ-----ის მოთხოვნა საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის თაობაზე არის დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნებზე მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ 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.

მოცემულ შემთხვევაში, რამდენადაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 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. მოსარჩელე გრ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხეებს - მა----- -ეს (პ/ნ 5----00----) და მი-----ძეს (პ/ნ 5----00---6) აეკრძალათ უძრავი ქონების, მდებარე ქ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0-.17.0-.0--.0--- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
3. გრ-----ს საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის სადეპოზიტო ანგარიშიდან დაუბრუნდეს მის მიერ კომპენსაციის სახით გადახდილი თანხა - 7 475.25 (შვიდი ათას ოთხას სამოცდათხუთმეტი ლარი და ოცდახუთი თეთრი) ლარი, რომელიც გადახდილია 2----- წელს, ბანკ სს „თიბისი ბანკში“, (ბანკის კოდი: TBCBGE22, სალაროს შემოსავლის ორდერი N2-----), დანიშნულება - გრ-

-----ის საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის გადახდა მი-----ძისთვის და მა-----ისთვის.

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