



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

6 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მაია სვინაძე
სხდომის მდივანი ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე - თე-----ი

წარმომადგენლები - ბე-----ე

მოპასუხეები - ელ-----ი

წარმომადგენლები - მე-----ე

დავის საგანი - უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრედ ცნობა და ხელშეკრულების
ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. თე-----ი ცნობილ იქნას უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----
-----7) 1/2 წილის მესაკუთრედ.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ელ-----სა და ნი-----ს შორის
დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებ 1/2 ნაწილზე, მდებარე ქ.
თბ-----7).

მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----
-----, საერთო ფართობით 49 კვ.მ და სარდაფი 8 კვ.მ ქ. თბილისის
ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი
კომიტეტის 1-----ის გადაწყვეტილებით მფლობელობაში გადაეცა
მას და მის მეუღლეს ელ-----ს. 19-----ში გაცემულ N0-----
ორდერში ოჯახის ორივე წევრია მითითებული. უძრავი ნივთი 19-----სის

პრივატიზების ხელშეკრულების საფუძველზე სახელმწიფოს მიერ უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ოჯახის ორივე წევრს. მიუხედავად იმისა, რომ პრივატიზების ხელშეკრულება მხოლოდ ელ-----ის სახელზე გაფორმდა და საჯარო რეესტრშიც მხოლოდ მისი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა, ბინა წარმოადგენს მათ თანასაკუთრებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე ნი-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხის განმარტებით ნი-----ს და ელ-----ს შორის რეალურად არ გაფორმებულა ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა გაფორმდა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნი-----მა იკისრა ვალდებულება ერჩინა თე-----ი და ელ-----ი. აღნიშნულს, როგორც მოპასუხე განმარტავს, სრულდება მრავალი წელია, რაც გამოიხატება მატერიალურ დახმარებაში.

2.2. მოპასუხე ელ-----ს არ წარმოუდგენია შესაგებელი და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა, ამდენად, მისი პოზიცია სასამართლოსთვის უცნობია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა ახსნა-განმარტებებითა და საქმეში წარმოდგენილი ქორწინების მოწმობით დგინდება, რომ ელ-----ი და თე-----ი არიან ცოლ-ქმარი. (ს.ფ. 23)

3.2.2. სადავო ბინაზე თბილისის ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 19-----ის თვეში გაცემულ #0----- ორდერში ოჯახის წევრებად მითითებული: ოდ-----ი. (ს.ფ. 21-22)

3.2.3. 19-----ის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო უძრავი ქონება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს #-- საბინაო-საექსპლოატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენლის მიერ საკუთრებაში გადაეცა ელ-----ს. აღნიშნული ხელშეკრულების მიუხედავად, საჯარო რეესტრში ელ-----ის საკუთრების უფლება არ დარეგისტრირებულა. (ს.ფ. 19-20, 24)

3.2.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 20-----ის N0----- წერილის საფუძველზე დგინდება, რომ ქ. თბ-----უ-----ში 20--.01.01-დან 20--.01.22-მდე რეგისტრირებული იყო 2 პირი, ხოლო 20--.01.22-დან 20--.04.02-მდე

რეგისტრირებულია 3 პირი. (ს.ფ. 33)

3.2.5. 20-----სს ელ-----სა და ნი-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N1-----) სადავო ბინაზე, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნი-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბ-----უ-----ს. (ს.ფ. 25-27)

სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის თავად მოპასუხის განმარტების საფუძველზე ადგენს, რომ რეალურად ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხე მხარეებს შორის არ დადებულია. თუნდაც ის გარემოება, რომ ფაქტობრივად ნი-----ს არ უცხოვრია სადავო ბინაში ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, დასტურდება ასევე კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებითაც (ს.ფ. 30-32, 59-64). თუმცა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ მტკიცებულებების გარეშეც არ წარმოადგენს ეს გარემოება სადავოს, რამდენადაც, თავად ნი-----ის წარმომადგენელმა დაადასტურა ნასყიდობის ხელშეკრულების არარსებობა და განმარტა, რომ რეალურად მხარეთა შორის დაიდო სამისდემიო რჩენის ხელშეკრულება. აღნიშნული გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ უნდა შეფასდეს რამდენად არის მოპასუხეთა შორის არსებული სამართალურთიერთობა ნამდვილი და კანონიერი.

3.2.6. ელ-----სა და ნი-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ნაწილობრივ ბათილი, კერძოდ კი, სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის ფარგლებში.

სასამართლომ დაადგინა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხოლოდ ელ-----თან გაფორმების მიუხედავად მოსარჩელე თე-----ი წარმოადგენდა უფლებამოსილ პირს მოეხდინა სადავო ქონების 1/2 ნაწილის რეგისტრაცია მის საკუთრებაში. მიუხედავად აღნიშნულისა, ელ-----მა სრულ ქონებაზე გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება ნი-----თან. ასევე არ წარმოადგენს სადავოს არც ის გარემოება, რომ რეალურად ადგილი არ ჰქონია ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას იმ სახით, რასაც ითვალისწინებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 47--ე მუხლი. კერძოდ, არც მყიდველს მიუღია უძრავი ქონება საკუთრებაში და არც გამყიდველს მიუღია ნასყიდობის საფასური. თავად მოპასუხე მხარემ დაადასტურა, რომ გაფორმდა არა ნასყიდობის, არამედ სამისდემიო რჩენის ხელშეკრულება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ორივე სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილება;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის #107-ე დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივო ფონდის საცხოვრებელი ფონდის საცხოვრებელი ფართი (ბინა).

ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა). მე-5 პუნქტი კი ადგენს, რომ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

მითითებულ ნორმათა თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) პრივატიზაციისას თანაბარი უფლებებით სარგებლობენ ის პირები, ვინც წარმოადგენენ ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლებს ან მათი ოჯახის წევრებს. ანუ, აღნიშნული ნორმატიული აქტი არ აყენებს საცხოვრებელი სახლის (ბინის) არც ერთ დამქირავებელს ან მისი ოჯახის წევრს პრივილეგირებულ მდგომარეობაში. საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლებს და მისი ოჯახის წევრებს, მათ შორის არასრულწლოვან ოჯახის წევრებს, თანასწორად მიენიჭათ უფლება, საკუთრებაში მიეღოთ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), რომელიც მათ გადაცემული ჰქონდათ

სარგებლობაში.

მოცემულ შემთხვევაში, პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებისას თე-----
-----ი და ელ-----ი წარმოდგენდნენ ოჯახის წევრებს, რაც საქმეში
წარმოდგენილი ორდერიტაც დგინდება. შესაბამისად, მოსარჩელეს
ზემოაღნიშნული დადგენილების საფუძველზე წარმოეშვა საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლით გათვალისწინებული საერთო საკუთრება
სადავო ბინის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით გათვალისწინებული
ნორმის დანაწესის თანახმად, გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა,
რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის
არსებობისაკენ. გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი,
რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო
რისკები.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც
არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო
წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს.

გამომდინარე იქიდან, რომ თე-----ის საკუთრების უფლება
ვრცელდებოდა მხოლოდ სადავო ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილზე, სასამართლო მიიჩნევს,
რომ ქონების ამ ნაწილის განკარგვის ნაწილში გამსხვისებლის მიერ სადავო
ქონების განკარგვა ეწინააღმდეგებოდა საჯარო წესრიგს, რის გამოც არსებობს
მისი ბათილობის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი
ნაწილით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის
სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს,
თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში
სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელე
გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან, მოპასუხეებს
სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრებათ სახელმწიფო ბაჟის
გადახდა 450 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. თე-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----უ-----
----- 7--ის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.1-1-0-
-0--01.07-) $\frac{1}{2}$ წილის მესაკუთრედ.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ელ-----სა და ნი-----ს შორის
დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილზე, მდებარე
ქ. თბ-----7).

2. მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად
გადასახდელად დაეკისროთ 450 ლარი.

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

მაია სვინაძე