



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 იანვარი, 2018 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - ლა-----ი
წარმომადგენელი - მა-----

მოპასუხე - ვლ-----ი

მესამე პირი დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე - და-----ე
წარმომადგენელი - დი-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დადებულად იქნეს ცნობილი ქუ-----სა და მი-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ღრ-----ში - 49.10 კვ.მ. და შე-----5-ში - 5.03 კვ.მ. ფართზე, საკადასტრო კოდი N---12.0--0---0--.

1.2. მოსარჩელე ლა-----ი ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ღრ-----ში - 49.10 კვ.მ. და შე-----5-ში - 5.03 კვ.მ. ფართზე, საკადასტრო კოდი N---12.0--0---0--.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი

გარემოებები: მოსარჩელე ლა-----ის დედამ 1959 წელს უძრავი ქონების მესაკუთრისგან - მი-----ისგან 12 000 მანეთად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ღრ-----, საცხოვრებელი სახლი შემდგარი ერთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით 16 კვ.მ, დამხმარე სათავსოები: სამზარეულო 14.81 კვ.მ, სველი წერტილი - აბაზანა 3.90 კვ.მ. და საპირფარეშო 1.13 კვ.მ. ნასყიდობის თაობაზე მხარეთა შორის გაფორმდა სანოტაროს წესის დაუცველად წერილობითი ხელშეკრულება. მოსარჩელის მიერ მოხდა საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესება და დღეის მდგომარეობით საერთო ფართი შეადგენს 49.10 კვ.მ.-ს და 5.03 კვ.მ.-ს. მი-----ი გარდაიცვალა 1999 წლის 23 აპრილს, რომლის ანდერძისმიერ მემკვიდრეს წარმოადგენს ვლ-----ი. მოსარჩელის დედა - ჟუ-----ი კი გარდაიცვალა 2016 წლის 28 სექტემბერს და მოსარჩელემ 2017 წლის 20 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიიღო მემკვიდრეობა. მოსარჩელის ძმას, რომელიც ასევე წარმოადგენს ჟუ-----ის მემკვიდრეს, საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით პრეტენზია არ გააჩნია. მოსარჩელის ოჯახი სადგომის ნასყიდობის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ რეგისტრირებულია მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. ამდენად, ვინაიდან საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით ურთიერთობა იგივე წესით ვრცელდება უფლებამონაცვლეებზე, დადებულია უნდა იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონება საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მოსარჩელეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ვლ-----ს სარჩელთან დაკავშირებით შესაგებელი არ წარმოუდგენია, იგი არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა. მოპასუხეს სხდომის შესახებ ეცნობა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მესამე პირის პოზიცია

2.2. მესამე პირი და-----ე და მისი წარმომადგენელი დაეთანხმნენ სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითეს, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული არის სარჩელზე წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართი, რომელთან დაკავშირებითაც პრეტენზია არ გააჩნია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა დახასიათების თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ღრ-----, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი: 328.00 კვ.მ; ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ფართი: 90.00 კვ.მ; ლიტერი „ვ-დ-ბ-გ-ს-ვც“ (დამხმარე), ფართი: 63.00 კვ.მ. - N----- სააღრიცხვო ბარათით 1940 წლიდან აღრიცხულია მი-----ის სახელზე.

(მტკიცებულება: ცნობა-დახასიათება, ს.ფ. 35)

3.2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ღრ----- დაზუსტებული ფართობი: 347.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 73.51 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი: 59.80 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N---12.0--0---0-- - რეგისტრირებულია და-----ისა და სხვა სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა საკუთრებად. და-----ის საკუთრებად დაფიქსირებულია: ნაგებობა N1-ში საცხოვრებელი ფართობი 24.60 კვ.მ. და დამხმარე ფართობი: 19.74 კვ.მ, აგრეთვე ნაგებობები: N2 (ზომით 5.7X3.5 კვ.მ.), N3 (ზომით 6.20X2.5 კვ.მ.) და N4 (ზომით 7.7X2.55 კვ.მ.).

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 39)

3.2.3. საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელწერილის თანახმად, ბინის მესაკუთრის - მი-----ისაგან, ქუ-----მა 12 000 მანეთად შეიძინა ოთახი 16 კვ.მ. ფართის და ვერანდა, ეზოთი და მიწის ნაკვეთით. აქტი შედგენილ და ხელმოწერილ იქნა მესაკუთრისა და მყიდველის, ასევე მოწმეების: გ. კ-----ს მიერ.

(მტკიცებულება: ნასყიდობის ხელშეკრულება (აქტი), ს.ფ. 16-18)

3.2.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ქუ-----ი 1959 წლის 30 მაისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: თბილისი, ღრ-----, რაც ასევე დასტურდება საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობით.

(მტკიცებულება: საინფორმაციო ბარათი, ცნობა, ს.ფ. 19-20)

3.2.5. საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის თანახმად, მი--

-----ის გარდაცვალების თარიღია 1999 წლის 23 აპრილი.

(მტკიცებულება: გარდაცვალების მოწმობა, ს.ფ. 36)

3.2.6. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან, 1999 წლის 23 აპრილს გარდაცვლილი მი-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე არ იძებნება ჩანაწერი.

(მტკიცებულება: სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაცია, ს.ფ. 37)

3.2.7. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციის მიხედვით ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან, ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრირებულია ჩანაწერი მი-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე - 1986 წლის 17 ოქტომბერს, ნოტარიუს რ----- მიერ (რეესტრის N----). რეესტრში არ იძებნება ჩანაწერი 1986 წლის 17 ოქტომბერს დამოწმებული ანდერძის გაუქმების თაობაზე. ანდერძის მიერ მემკვიდრეს კი წარმოადგენს ვლ-----ი.

(მტკიცებულება: სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაცია, ს.ფ. 38)

3.2.8. საქმეში წარმოდგენილი დაბადების მოწმობის თანახმად, ლა-----ის მშობლებს წარმოადგენენ: მამა - ალ-----, დედა - ქუ-----ი.

(მტკიცებულება: დაბადების მოწმობა, ს.ფ. 43)

3.2.9. საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობების თანახმად, ალ-----ს გარდაცვალების თარიღია 1990 წლის 07 აპრილი, ხოლო ქუ-----ის გარდაცვალების თარიღია 2016 წლის 28 სექტემბერი.

(მტკიცებულება: გარდაცვალების მოწმობები, ს.ფ. 42, 44)

3.2.10. 2011 წლის 05 თებერვალს შედგენილი ანდერძით, ქუ-----მა თავისი კუთვნილი უძრავი ქონება და სხვა ქონება, რომელიც მისი გარდაცვალების დროისათვის აღმოჩნდებოდა საკუთრებად, უანდერძა შვილებს - ვა-----სა და ლა-----ს თანაბარწილად.

(მტკიცებულება: ანდერძი, ს.ფ. 122-124)

3.2.11. 2017 წლის 20 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ქუ-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი კანონისმიერი მემკვიდრე - შვილი ლა-----ი, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო 1/2 ნაწილი უძრავი ქონებიდან, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----

(მტკიცებულება: სამკვიდრო მოწმობა, ს.ფ. 45-47)

3.2.12. საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების ქვითრებისა და სს „თ-----“ მიერ გაცემული აბონენტის ბრუნვის მიხედვით, ქ. თბილისში, ღრ-----ში აბონენტად დაფიქსირებულია ლა-----ი.

(მტკიცებულება: კომუნალური გადასახადის ქვითრები, აბონენტის ბრუნვის ისტორია, ს.ფ. 50-62)

საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელწერილით, საინფორმაციო ბარათით, კომუნალური გადასახადის ქვითრებით, აბონენტის ბრუნვის ისტორიით, მოსარჩელის და მესამე პირის ახსნა-განმარტებების თანახმად, სასამართლო დადგენილად მიაჩნია, რომ ლა-----ი წარმოადგენს ქ. თბილისში, ღრ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ ლა-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და მისი მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე 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 კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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 თანახმად, მოსარგებლეა 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. ამავე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ სადგომს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებას წარმოადგენს წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

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

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ლა-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის, მდებარე: თბილისი, ღრ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს, რომლის მამკვიდრებელმაც ქონების მესაკუთრესთან - მი-----თან გააფორმა სანოტარო წესის დაუცველად წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ასევე

დადგენილია, რომ ნასყიდობის საფასური მოსარგებლის მიერ გადახდილია და ნივთით უწყვეტად სარგებლობა ხდება 1959 წლიდან - 30 წელზე მეტი დროის განმავლობაში. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან და მისი სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 100 ლარის ოდენობით.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ლა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. დადებულად იქნეს ცნობილი ჟუ-----სა და მი-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ღრ-----ში - 49.10 კვ.მ. და შე-----5-ში - 5.03 კვ.მ. ფართზე, საკადასტრო კოდი N---12.0--0---0--.

1.2. მოსარჩელე ლა-----ი ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ღრ-----ში - 49.10 კვ.მ. და შე-----5-ში - 5.03 კვ.მ. ფართზე, საკადასტრო კოდი N---12.0--0---0--.

2. მოპასუხე ვლ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) 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

თამარ ჭუნიაშვილი