

საქმე №2/2-----



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

13 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ქე-----ე.
მოსარჩელე - და-----ე.
წარმომადგენელი - ინ-----ი.

მოპასუხე - ოთ-----ი.
წარმომადგენელი - და-----ა.

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. დადებულად იქნას ცნობილი 19-- წლის 2-----ს ნო-----ეს და თე-----
-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საცხოვრებელ სადგომზე მდებარე
თბილისი, ჭ----- (ყოფილი №1-), (ს/კ 01.11.0-.0--.0--), სულ ფართი 48,63
კვ. მეტრი, მათ შორის ოთახი 20,25 კვ. მეტრი, 9,9 კვ. მეტრი ღია აივანი,
სარდაფის სართულზე 18,48 კვ. მეტრი და აღნიშნული უძრავი ქონება
დარეგისტრირდეს ქე-----ის და და-----ის საკუთრების უფლებით.

მოსარჩელეთა განმარტებით, უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ჭ-----
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოპასუხე ოთ-----ის
სახელზე. 19-- წელს მოსარჩელების მამამ და მეუღლემ, ნო-----ემ
შინაურული ხელწერილით, 12000 მანეთად იყიდა აღნიშნული საცხოვრებელი
სადგომის ერთი ოთახი 20,25 კვ. მეტრი, 9,9 კვ. მეტრი ღია აივნით და
სარდაფით. იმის გამო, რომ სახლთმფლობელობის მაშინდელი მესაკუთრე - ზა-
-----ი (მოპასუხის პაპა) გარდაცვლილი იყო, ნასყიდობა გაფორმდა
მოპასუხის მამასთან - თე-----თან. იმავე წლიდან ქე-----ე
მშობლებთან ერთად გადავიდა იქ საცხოვრებლად და ჩაეწერა აღნიშნულ

მისამართზე. სახლის შეძენის დროს პირველ სართულზე არსებობდა ოთახი 20,25 კვ. მეტრი, 9,9 კვ. მეტრი ღია აივანი და სარდაფის სართულზე ერთი 18,48 კვ. მეტრი ოთახი. აი--- მხარეს იყო ფანჯრებისა და კარების ღიობი. აივნიდან ასასვლელი ჰქონდა ხის კიბით, სულ 48,63 კვ. მეტრი. სარგებლობის პერიოდში მოსარგებლებმა გააუმჯობესეს აღნიშნული სახლი, ამოაშენეს სახლის ერთ ოთახზე მიშენებული კარკასული ფართი. 19-- წელს ნო-----ემ, თე-----თან შეთანხმებით, ისე რომ თავად არ შეუწყვეტია ამ სადგომით სარგებლობა, 17000 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ, სახლის ერთი ოთახი და სარდაფი (სახელოსნოს მოსაწყობად) დროებით დაუთმო სხვა მოსარგებლეს - ყა-----ს, რომელმაც ასევე გადაუხადა ბუ-----ს 3000 მანეთი. ყა-----ი გარკვეული პერიოდი, მეუღლესთან - ფლ-----თან ერთად სარგებლობდა აღნიშნული სადგომით, ჩაწერილი იყო ამავე მისამართზე და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. ამ ფაქტის გამო დღემდე სს „თელასი“-ს აბონენტად ფიქსირდება ბა----ი, თუმცა გადასახადებს იხდიდა მოსარჩელეთა ოჯახი. მოგვიანებით მოსარჩელებმა, რომლებიც აგრძელებდნენ სადგომით სარგებლობას სახლში მდებარე ერთ ოთახში, დაიბრუნეს ფ. ში-----გან დროებით სარგებლობისათვის გადაცემული ფართი. მოსარჩელე და-----ე, რომელიც სასამართლოს 20-- წლის 18 ა-----ის გადაწყვეტილებით ცნობილი იქნა კეთილსინდისიერ მფლობელად, რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე. ამასთან ვინაიდან სასამართლოში მიმდინარე დავის განხილვის დროს დადასტურდა ჭი-----ბის ოჯახის მიერ სადგომის შეძენისა და მისი სარგებლობის პერიოდში უძრავი ქონების გაუმჯობესების ფაქტი, მოპასუხე ოთ-----ს დაეკისრა გაუმჯობესების თანხის 4274,97 აშშ დოლარის გადახდა. მოსარჩელები დღემდე ცხოვრობენ სადაო სახლში და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე ოთ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სადაო საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით და-----ის მიმართ არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით და-----ე წარმოადგენს არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელს სადაო ნივთზე. ამასთან სასამართლოს გადაწყვეტილებით ოთ-----ს და-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა ნივთის გაუმჯობესების ხარჯები (რაც გადახდილია მოპასუხის მიერ) და ახლა ამავე ნივთის მესაკუთრედ ცნობას ითხოვს და-----ე. მოსარჩელებს არ აქვთ წარმოდგენილი სამკვიდრო მოწმობა და შესაბამისად არ დასტურდება, რომ ისინი წარმოადგენენ ნო-----ის უფლებამონაცვლებს. ხელშეკრულება, რომლის დადებულად ცნობას ითხოვენ მოსარჩელები არ არის დადებული ნივთის მესაკუთრესთან და არც ის დასტურდება, რომ თე-----ი იყო მამამისი უფლებამონაცვლე. ქე-----ე დაოჯახების შემდეგ

სხვა მისამართზე იყო გადასული 20-- წლამდე და შესაბამისად საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ იგი უწყვეტად სარგებლობდა საცხოვრებელი სადგომით. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისთვის გადასახადების გადახდა და საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია უნდა არსებობდეს ერთდროულად. მოცემულ შემთხვევაში კი მოსარჩელებს წარმოდგენილი აქვთ მხოლოდ რეგისტრაციის მტკიცებულება და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ისინი იხდიდნენ გადასახადებს. ამასთან და-----ე მისამართზე თბილისი, ჭ-----, რეგისტრირებულია 20-- წლიდან, ხოლო თავად ნო-----ის აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრაცია არ დასტურდება.

მოპასუხის განმარტებით გარდა იმისა, რომ არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილ ხელშეკრულებათა ნამდვილობა, ამასთან ყა-----სა და ნო-----ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება ცხადყოფს, რომ ნო-----ემ საცხოვრებელი სადგომი დაუთმო ყა-----ს, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან ნივთის გამოსყიდვა საქმის მასალებით არ დასტურდება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჭ-----ა, დაზუსტებული ფართობი 155 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N1, N2, საკადასტრო კოდი 01.11.0-.0--.0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ოთ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20-21);

3.1.2. დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების თანახმად უძრავი ნივთი მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჭ-----, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 1, 250 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-გ-ვც“ (დამხმარე), ფართობი 40 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულია გი-----ი ბუ-----ის საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 33);

3.1.3. დადგენილია, რომ ქე-----ე 19-- წლის 22 ა-----იდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, ჭ-----. ამავე მისამართზეა რეგისტრირებული და-----ე 20-- წლის 11 ო-----დან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 26);
- სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს გლდანი-ნაძალადევის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 95);

3.1.4. დადგენილია, რომ ქე-----ის მამა და და-----ის მეუღლე - ნო-----
-----ე გარდაიცვალა 20-- წლის 1- ნ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნო-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 22);
- ქე-----ის დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 25);

3.1.5. დადგენილია, რომ და-----ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ოთ-----
-----ის მიმართ და მოითხოვა დაეკისროს ოთ-----ს ქ. თბილისში, ჭ-----
-----ა-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 01.11.0-.0--.0--) გაუმჯობესების
შედეგად ფასთა შორის სხვაობის 6412 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის
გადახდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის
20 ა-----ის №2----- გადაწყვეტილებით და-----ის სარჩელი
დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ოთ-----ს და-----ის
სასარგებლოდ დაეკისრა 4274,67 აშშ დოლარის გადახდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20-- წლის 12 ი-----ს განჩინებით,
მხარეთა მორიგების გამო შეწყდა საქმის წარმოება და-----ის სარჩელზე
მოპასუხე ოთ-----ის მიმართ და ამავე განჩინებით გაუქმდა თბილისის
საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 20 ა-----ის
№2----- გადაწყვეტილება. მორიგების პირობის თანახმად ოთ-----მა
აიღო ვალდებულება და-----ეს გადაუხადოს 2500 აშშ დოლარი 20-- წლის
12 ოქტომბრამდე.

დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20-- წლის 12 ი-----ს
განჩინება აღსრულებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20--
წლის 20 ა-----ის №2----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 57-69);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20-- წლის 12 ი-----ს განჩინება (ს.ფ.);
- სანოტარო აქტი (ს.ფ.);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.6. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 19 ი----ის №2----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ოთ-----ის სარჩელი მოპასუხე და-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. დადგინდა, რომ გამოთხოვილი იქნას მოპასუხე და-----ის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისში, ჭ-----ა-ში (ს/კ 01.11.0-.0--.0--) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ოთ-----ის.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 19 ი----ის №2----- გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და მასზედ გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 19 ი----ის №2----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70-73);
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის 20-- წლის 16 თებერვლის №A1----- მიმართვა (ს.ფ. 75-76);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელეთა მითითებას, რომ ისინი წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირებს უძრავ ნივთზე თბილისი, ჭ-----, კერძოდ:

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

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელები მოითხოვენ დადებულად იქნას ცნობილი 19-- წლის 2-----ს ნო-----ესა და თე-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საცხოვრებელ სადგომზე მდებარე თბილისი, ჭ-----

----- და მიუთითებენ, რომ ისინი წარმოადგენენ აღნიშნული უძრავი ქონების კანონიერ მოსარგებლებს.

მართალია საქმეში წარმოდგენილია 19-- წლის 2-----ით დათარიღებული მოსარჩელეთა მეუღლისა და მამის - ნო-----ესა და მოპასუხის მამის - თე-----ი ბუ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, რომლის თანახმად თე-----მა 12000 მანეთად მიყიდა ნო-----ეს ერთი ოთახი აივნით უძრავი ქონებისა მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- (ს.ფ. 21), მაგრამ საყურადღებოა, რომ საქმეში თავად მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილია კიდევ ერთი ხელწერილი, რომლის შესაბამისად 19-- წელს ნო-----ემ ყა-----ს დაუთმო ერთი ოთახი და სარდაფი, საცხოვრებლად და სახელოსნოს მოწყობისათვის, რის სანაცვლოდაც ნო-----ემ მიიღო 17000 მანეთი, საიდანაც 3000 მანეთს იგი გადაუხდოდა სახლის მეპატრონეს ბუ-----ს (ს.ფ. 27). აღნიშნული ხელშეკრულებები მიუთითებენ იმ გარემოებაზე, რომ ნო-----ემ დათმო თე-----ისაგან მიღებული საცხოვრებელი სადგომი. თე-----ისაგან შეძენილი ფართი, რომ სრულად დაუთმო ნო-----ემ ყა-----ს დაადასტურა თავად მოსარჩელემ (იხ. სხდომის ოქმი 08.0-2019, 13:05:45 - 13:08:00).

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათით (ს.ფ. 30-32) დასტურდება, რომ ყა-----ს მეუღლე ფლ-----ი (იხ. ქორწინების მოწმობა ს.ფ. 28) რეგისტრირებული იყო მისამართზე ჭ-----.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

მოცემულ შემთხვევაში მართალია მოსარჩელე ქე-----ის რეგისტრაცია მისამართზე განხორციელებულია 19-- წლის 22 ა-----ის, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 96-99) და სს „თელასი“-ს მიერ გაცემული აბონენტის ბრუნვის ისტორია (ს.ფ. 82-94) ადასტურებს, რომ მისამართზე ჭ----- აბონენტს წარმოადგენდა ბა-----ი და არა მოსარჩელეთა ოჯახი.

მართალია მოსარჩელები მიუთითებენ, რომ მათ მიერ მოხდა ყა-----ისაგან საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა, მაგრამ გარდა იმისა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამასთან სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ თავად მოსარჩელეთა განმარტებით გამოსყიდვა მოხდა 1999 წელს (იხ. 13.0-2019,

15:18:30 – 15:25:20), ხოლო „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 10-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმების და საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელეთა მითითებას, რომ მოწმეების ირ-----ს, ც---- ბუ-----ის და ჯუ-----ს ჩვენებით დასტურდება, რომ ისინი წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირებს უძრავ ქონებაზე მდებარე ჭ-----ა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 19 ი----ის №2----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ოთ-----ის სარჩელი მოპასუხე და-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. დადგინდა, რომ გამოთხოვილი იქნას მოპასუხე და-----ის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისში, ჭ-----ა-ში (ს/კ 01.11.0-0--.0--) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში

გადაეცეს ოთ-----ის.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 19 ი----ის №2----- გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და მასზედ გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი.

აღნიშნულის გათვალისწინებით უსაფუძვლოა მოსარჩელე და-----ის მითითება, რომ იგი წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებლეს უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისში, ჭ-----ა.

რაც შეეხება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 20 ა-----ის №2----- გადაწყვეტილებას, რომლითაც და-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ოთ-----ს და-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 4274,67 აშშ დოლარის გადახდა, პირველ რიგში სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ დასახელებული გადაწყვეტილება გაუქმებულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20-- წლის 12 ი-----ს განჩინებით და შესაბამისად მასზედ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინება ვერ მოხდება. ამავდროულად საყურადღებოა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით და-----ე არის არამართლობიერი კეთილსინდისიერი მფლობელი, რაც არ ადასტურებს და-----ის კანონიერ სარგებლობას სადაო საცხოვრებელ სადგომზე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და მიაჩნია, რომ და-----ის და ქე-----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 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.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის 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.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჭ-----ა, დაზუსტებული ფართობი 155 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N1, N2, საკადასტრო კოდი 01.11.0-.0--.0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ოთ-----ის სახელზე.

ასევე დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების თანახმად უძრავი ნივთი მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჭ-----, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 1, 250 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-გ-ვც“ (დამხმარე), ფართობი 40 კვ. მეტრი, რეგისტრირებული იყო გი-----ი ბუ-----ის საკუთრების უფლებით, რომელიც წარმოადგენს მოპასუხის პაპას.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის 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).

მოცემულ შემთხვევაში მართალია საქმეში წარმოდგენილია 19-- წლის 2-----ით დათარიღებული მოსარჩელეთა მეუღლისა და მამის - ნო-----ესა და მოპასუხის მამის - თე-----ი ბუ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, რომლის თანახმად თე-----მა 12000 მანეთად მიყიდა ნო-----ეს ერთი ოთახი აივნით უძრავი ქონებისა მდებარე ქ. თბილისი, ჭ-----, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილია კიდევ ერთი ხელწერილით და მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ 19-- წელს ნო-----ემ 17 000 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ ყა-----ს დაუთმო თე-----ისაგან შეძენილი ფართი.

შესაბამისად სახეზე არ არის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე პირებს, რომლებიც უძრავ ნივთს ფლობენ არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

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.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქე-----ის და და-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 1- დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
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:

გენადი მაკარიძე