



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

7 მარტი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელები ე-----ი

წარმომადგენელი ხ-----, ა----- ჯ-----ე

მოპასუხე ე-----ი, მ-----ი

წარმომადგენელი გ-----

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დადებულად იქნეს ცნობილი 1--- წლის 7 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ზ-----ესა და ე-----ს შორის, საცხოვრებელ სადგომზე, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა N7 და ამავე მისამართზე მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან - შენობა N1-დან: 37.86 კვ.მ ნახევარსარდაფის და პირველ სართულზე მდებარე 21.40 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის, ასევე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან: 9,61 კვ.მ ნახევარსარდაფის, 37.28 კვ.მ მიწის, შენობა-ნაგებობა N1-დან 10,94 კვ.მ-ის და 44.43 კვ.მ მიწის, ასევე შენობა N2-დან პირველ სართულზე 49.02 კვ.მ-ის და მეორე სართულზე არსებული 23.80 კვ.მ-ის მესაკუთრედ ცნობილი იქნეს ე---

-----ი;

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა, იხ. დაზუსტებული სარჩელი, ს.ფ. 191-205)

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ე-----მა 1--- წელს ზ-----ისაგან შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქ. N7. მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების სათანადო წესით გაფორმება ვერ მოხერხდა, რადგანაც ზ-----ეს არ ჰქონდა დაკანონებული მშენებლობა. ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს შეადგენდა - 21.98 კვ.მ და 10 კვ.მ ოთახები და მათ ქვეშ მდებარე სარდაფები. მითითებულ ქონებაზე მოსარჩელემ საკუთარი სახსრებით განახორციელა მიშენება, რის საფუძველზედაც მოსარჩელის მფლობელობაშია ქ. თბილისში, დ-----ის ქუჩა N7-ში მდებარე: ა) N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან - შენობა N1-დან: 37.86 კვ.მ ნახევარსარდაფი და პირველ სართულზე მდებარე 21.40 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომი, ასევე ბ) N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან: 9,61 კვ.მ ნახევარსარდაფი, 37.28 კვ.მ მიშენები, შენობა-ნაგებობა N1-დან 10,94 კვ.მ. და 44.43 კვ.მ მიშენება, ასევე შენობა N2-დან პირველ სართულზე 49.02 კვ.მ და მეორე სართულზე არსებული 23.80 კვ.მ. ე-----ის მითითებით, აღნიშნული უძრავი ქონება მის მფლობელობასა და სარგებლობაშია 1--- წლიდან. ამავდროულად იგი ამავე პერიოდიდან ახორციელებს კომუნალური გადასახადების გადახდას.

მხარეთა შორის დადებული შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდგომ, მოგვიანებით ზ-----ემ დარჩენილი უძრავი ქონება გაყიდა მოქალაქე ე-----ზე და მის მეუღლეზე მ-----ზე. სადავო ქონება დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მოპასუხეების სახელზე საკუთრების უფლებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ე-----მა და მ-----მა წარმოადგინეს ერთობლივი შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მოსარჩელემ შეიძინა მხოლოდ ორი ოთახი და მის ქვემოთ მდებარე სარდაფი, ხოლო სხვა ქონების შეძენა მის მიერ არ მომხდარა, ამავდროულად მას არავითარი შეხება არ აქვს N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებთან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1--- წლის 7 დეკემბერს ზ-----ესა და ე-----ს (ყოფ. ჯ-----

ე) შორის დაიდო შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ზ-----ემ გაასხვისა კუთვნილი უძრავი ნივთიდან (მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქ. N7) 21.92 კვ.მ და 10.08 კვ.მ. ოთახები.

3.1.2. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ სახლის წინ მდებარე ეზო და ოთახების ქვეშ მდებარე სარდაფები გადავიდოდა მყიდველის საკუთრებაში, ხოლო სახლის გვერდით მდებარე 3.40 მეტრი გზა იქნებოდა საერთო სარგებლობის.

3.1.3. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 15 000 მანეთის ოდენობით. ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ გამყიდველმა ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე მიიღო 10 000 მანეთი, ხოლო დარჩენილ 5 000 მანეთს მიიღებდა 1981 წლის 1 ივნისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17);

3.1.4. 1981 წლის 1 ივნისს შედგენილი ხელწერილით ზ-----ემ დაადასტურა, რომ მიიღო ნასყიდობის დარჩენილი საფასური 5 000 მანეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელწერილი (ს.ფ. 16);

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ზემო დ-----ის ქ. N7-ში მდებარე უძრავი ნივთი მოიცავს 1 269 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული:

- ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1 - 727.7 კვ., ფართი;

- ლიტერი „გ“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 2 – 76.20 კვ.მ. ფართი;

- ლიტერი „დ“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 2 – 111.91 კვ.მ ფართი;

- ლიტერი „ვ-კ-ბ-დ-ვც“ (სათავსოები) 52 კვ.მ ფართი;

3.1.6. ქონების მესაკუთრე/მოსარგებლედ ცნობა დახასიათებაში მითითებულია ზ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა-დახასიათებები (ს.ფ. 47-49);

3.1.7. საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს საინფორმაციო ბარათის

შესაბამისად, ე-----ი მისამართზე, ქ. თბილისი, დ----ის ქ. N7 რეგისტრირებულია 1--- წლის 24 ოქტომბრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 18);

3.1.8. ამავე მისამართზე (ქ. თბილისი, დ----ის ქუჩა N7) ელ. ენერგიის მომხმარებლად რეგისტრირებულია ჯ-----ე (იგივე ც-----ი), ე.ი. (აბონენტის N3-----) წარმოდგენილი ამონაწერით აბონენტის ბრუნვის ისტორიიდან დგინდება, რომ ჯერ კიდევ 2000 წლიდან აბონენტად რეგისტრირებულია მოსარჩელე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი აბონენტის ბრუნვის ისტორიიდან (ს.ფ. 19-31);

3.1.9. ე-----ი იმყოფება ა-----ი ჯ-----ესთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში. ც-----მა ქორწინების შემდგომ შეიცვალა გვარი და გახდა ჯ-----ე, ხოლო 2005 წლის 13 აპრილს ე-----ი ჯ-----ე დაუბრუნდა თავის თავდაპირველ გვარს - ც-----ს და დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის სახელი განისაზღვრება, როგორც - ე-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 34);

- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 35);

- სახელის შეცვლის და/ან გვარის შეცვლის/დადგენის მოწმობა (ს.ფ. 36).

3.1.10. 1990 წლის 1 ივნისს, ერთის მხრივ ხ-----ესა და ზ-----ეს, ხოლო მეორეს მხრივ ე-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ზ-----ემ 8 500 აშშ დოლარად გაასხვისა უძრავი ქონების (მდენარე - ქ. თბილისის, დ----ის ქ. N7) ნაწილი - 24 კვ.მ ფართის ოთახი, თავისი სარდაფით, მის გასწვრივ ეზოთი და მისასვლელი გზით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელწერილი (ს.ფ. 170);

3.1.11. დღეის მდგომარეობით, მისამართზე - ქ. თბილისი, დ----ის ქუჩა N7-ში მდებარე უძრავი ნივთი აერთიანებს 3 დამოუკიდებელ საკადასტრო კოდს - N0-----; N0----- და N0-----.

3.1.12. მოსარჩელე ე-----ის მფლობელობაშია N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთების ნაწილი.

3.1.13. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, დ----ის ქ. N7-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ნივთი ირიცხება ე-----ის საკუთრებაში, რომელიც მოიცავს 194 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს N1 და N2 (ნაკვეთის წინა ნომერი - 0-----)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 37-38);
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 45)

3.1.14. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ----ის ქუჩა N7 (ნაკვეთი N6/46) (ს/კ 0-----) ირიცხება მ-----ის საკუთრებაში, რომელიც მოიცავს 227 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა: N1 საერთო ფართობით 80.94 კვ.მ (მათ შორის I სართული 38.13 კვ.მ II სართული 42.81 კვ.მ), N2 საერთო ფართობით 131.15 კვ.მ (მათ შორის I სართული 73.79 კვ.მ ნახევარსარდაფი 57.36 კვ.მ). (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 39-41);
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 42);

3.1.15. უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, დ----ის ქუჩა N7 (ს/კ 0----- --) ირიცხება მოპასუხეების ე-----ის და მ-----ის თანასაკუთრებაში. აღნიშნული ქონება მოიცავს 181 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული 136.31 კვ.მ შენობა-ნაგებობა N1 (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 43-44);
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 46);

3.1.16. სამივე უძრავ ნივთთან მიმართებით, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - 2-----ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 37-38; 39-41; 43-44);

3.1.17. დღეის მდგომარეობით მოსარჩელე ე-----ის მფლობელობასა და სარგებლობაშია - ქ. თბილისში, დ----ის ქ. N7-ში, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთიდან (შენობა N1): 37.86 კვ.მ. ნახევარსარდაფი; პირველ სართულზე 21.40 კვ.მ.

ფართი. ასევე მოსარჩელეს მფლობელობაში აქვს N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონებიდან - 9.61 კვ.მ. ნახევარსარდაფი; 37.28 კვ.მ მიშენება და ასევე შენობა-ნაგებობები: N1-დან 10.94 კვ.მ; მიშენება - 44.43 კვ.მ; ასევე მიშენებული N2 შენობა პირველი სართული 49.02 კვ.მ და მეორე სართული 23.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. თბილისში, დ-----ის ქუჩა N7-ში მდებარე: ა) N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან - შენობა N1-დან: 37.86 კვ.მ ნახევარსარდაფი და პირველ სართულზე მდებარე 21.40 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომი, ასევე ბ) N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან: 9,61 კვ.მ ნახევარსარდაფი, 37.28 კვ.მ მიშენები, შენობა-ნაგებობა N1-დან 10,94 კვ.მ. და 44.43 კვ.მ მიშენება, ასევე შენობა N2-დან პირველ სართულზე 49.02 კვ.მ და მეორე სართულზე არსებული 23.80 კვ.მ. ე-----ის მფლობელობაშია 1--- წლის ხელშეკრულების საფუძველზე.

1--- წლის 7 დეკემბერს ზ-----ესა და ე-----ს შორის დაიდო შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ზ-----ემ გაასხვისა კუთვნილი უძრავი ნივთიდან (მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქ. N7) 21.92 კვ.მ და 10.08 კვ.მ. ოთახები. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდგომ ე-----მა განახორციელა შეძენილ ფართებზე მიშენება, რის საფუძველზედაც გაიზარდა ქონების საერთო ფართი და დღეის მდგომარეობით არსებული ოთახები და მათზე განხორციელებული მიშენება მოქცეულია სხვადასხვა საკადასტრო კოდის ქვეშ, რამაც განაპირობა გარემოება, რომ ე-----ი, სწორედ 1--- წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს, ორი სხვადასხვა კოდით რეგისტრირებულ გაზრდილი ფართის საცხოვრებელ სადგომს. აღნიშნულთან მიმართებით საინტერესოა მოხმობილი იქნეს საქმეზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებები, კერძოდ:

- მოწმე ი-----ის განმარტებით, ე-----ის სარგებლობაშია დამოუკიდებელი სახლთმფლობელობა. მოწმის მითითებით, იგი 1993 წლიდან ცხოვრობს ც-----ის მეზობლად და მისთვის როგორც ცნობილია ც-----მა და მისმა მეუღლემ საკუთარი სახსრებით ააშენეს ქონება და მისი კონკრეტულ მისამართზე გადასვლის პერიოდისათვის ისეთივე კონფიგურაციით იყო ქონება, როგორც დღეის მდგომარეობით, ხოლო ცალკე მდგომი შენობა აშენდა მოგვიანებით, რომელზეც ზემოდან განთავსებულია კერანდა.

- მოწმე ლ-----მა სასამართლო სხდომაზე მიცემული ჩვენების ფარგლებში განმარტა, რომ იგი დ-----ის ქუჩა N7 ნომერში ცხოვრობს 1982 წლიდან და მისი კონკრეტულ მისამართზე გადასვლის პერიოდისათვის ე-----ის ოჯახი უკვე იქ ცხოვრობდა. მოწმის განმარტებით, ე-----ის მფლობელობაშია დამოუკიდებელი სახლთმფლობელობა, რომელიც იზოლირებულია ჭიშკრით, აქვს დამოუკიდებელი შესასვლელი, როგორც ფეხით სასიარულო, ასევე მანქანის შესასვლელი. მისი გადასვლის პერიოდისათვის ც-----ები უკვე ახორციელებდნენ მშენებლობას, ხოლო ცალკე მდგომი შენობა დაახლოებით 10-12 წლის წინ ააშენეს ზუსტ დროს მოწმე ვერ იხსენებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში უდავოა გარემოება, რომ ე-----მა ნასყიდობის ხელშეკრულებით საკუთრებაში მიიღო ორი დამოუკიდებელი ოთახი და მის ქვევით განთავსებული სარდაფი. მოწმეთა ჩვენებით დგინდება, რომ ე-----მა ქონების შეძენის შემდგომ 1---1982 წლებში განახორციელა შეძენილ ქონებებზე (ორ დამოუკიდებელ ოთახზე) მიშენება, რამაც განაპირობა საცხოვრებელი სადგომის ფართის გაზრდა, რის გამოც სასამართლო გამართლებულად მიიჩნევს ე-----ის მოთხოვნას დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის სრულად მიკუთვნებასთან მიმართებით. უდავოა გარემოება, რომ ე-----ი საცხოვრებელ სადგომს ფლობს 1--- წლიდან დღემდე, შესაბამისად ამ მხრივაც სახეზეა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლით განსაზღვრული წინაპირობები, რაც განაპირობებს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას, რომელიც თავის მხრივ საფუძველია საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. ამავდროულად, საკუთრების უფლება უნდა დარეგისტრირდეს, არა მხოლოდ თავდაპირველად ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფართზე, არამედ იმ გაზრდილ ფართზე, რაც შექმნილია თავად მოსარჩელის მიერ განხორციელებული მიშენებით. აღნიშნული გამართლებულია იმ საფუძვლითაც, რომ ქონება თავდაპირველი მდგომარეობით აღარც არსებობს და იგი არსებულ ვითარებაში მოიცავს ე-----ის მფლობელობაში არსებულ ფართს. საგულისხმოა, რომ მოწმეებმა მიცემული ჩვენების ფარგლებში განმარტეს, რომ ე-----ს იზოლირებულად აქვს აღნიშნული ქონება და იგი გამიჯნულია შესაბამისი ჭიშკრით, რაც კიდევ უფრო ამყარებს გარემოებას ქონების სრულად მოსარჩელისათვის მიკუთვნებასთან მიმართებით.

გარემოება, რომ ქონება აერთიანებს ორი სხვადასხვა კოდით მოცულ ქონებას არ ცვლის მოცემულობას, რამეთუ თავად ნასყიდობის ხელშეკრულება თავიდანვე მიმართული იყო ორი დამოუკიდებელი ოთახისა და მის ქვევით მდებარე სარდაფის, ასევე წინ არსებული ეზოს საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ, რაც ამყარებს მოსარჩელის მტკიცებას თითოეულ ოთახთან

მიმართებით მიშენების განხორციელებისა და მათი სხვადასხვა საკადასტრო კოდისათვის (N0----- და N0-----) დაქვემდებარებასთან მიმართებით. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები გარემოება, რომ ორივე საკადასტრო კოდი მოიცავს ერთსა და იმავე მისამართს - დ-----ის ქ. N7-ს, რაც ამ მხრივაც უსაფუძვლოს ხდის აღნიშნული საფუძვლით შედაკების განხორციელებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ე-----ის სარჩელი 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. უპირველეს ყოვლისა, სამართლებრივი დაცვის აღნიშნული მექანიზმი ვლინდება საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მესაკუთრისა და მფლობელის უფლებების რეალიზაციის თავისებურებებში.

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;

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ე-----სა და ზ-----ეს შორის 1--- წლის 7 დეკემბერს დაიდო შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ზ-----ემ 15 000 მანეთად გაასხვისა კუთვნილი უძრავი ნივთიდან (მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქ. N7) 21.92 კვ.მ და 10.08 კვ.მ. ოთახები. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ სახლის წინ მდებარე ეზო და ოთახების ქვეშ მდებარე სარდაფები გადავიდოდა მყიდველის საკუთრებაში, ხოლო სახლის გვერდით მდებარე 3.40 მეტრი გზა იქნებოდა საერთო სარგებლობის. ამავდროულად, უდავოა გარემოება, რომ 1--- წლიდან დღემდე ე-----ი ოჯახთან ერთად ცხოვრობს კონკრეტულ საცხოვრებელ სადგომში და რეგისტრირებულია გადასახადების გადამხდელად.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციად კონკრეტული საკითხის რეგულირების მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა - „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის (პარლამენტის უწყებანი, №19-20, 30.07.96, გვ. 28) ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში.

საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ე-----ი მისამართზე, ქ. თბილისი, დ-----ის ქ. N7 რეგისტრირებულია 1--- წლის 24 ოქტომბრიდან.

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.

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.

კონკრეტულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ე-----სა და სახლთმფლობელობის იმ დროინდელ მესაკუთრეს ზ-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება 1--- წელს, რაც გახდა მოსარგებლისათვის ქონების გადაცემის საფუძველი, ასევე უდავოა, რომ ე-----ი 1--- წლიდან დღემდე უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, რაც ერთობლიობაში წარმოშობს ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე. კონკრეტულ შემთხვევაში, მართალია ე-----ს შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული აქვს ზ-----ესთან, თუმცა დღეის მდგომარეობით, მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ქონება ირიცხება მოპასუხეების ელდარ და მ-----ების საკუთრებაში და ისინი, როგორც ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრეები მიჩნეული უნდა იქნენ კონკრეტული სამართალურთიერთობის მიზნებისათვის თავდაპირველი მესაკუთრის ზ-----ის უფლებამონაცვლეებად.

6.3. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე მის სარგებლობაში არსებულ როგორც საცხოვრებელ სადგომზე, ისე - იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ დგას საცხოვრებელი სადგომი.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადავოს წარმოადგენს მოსარჩელე ე-----ის მიერ მოთხოვნილი საცხოვრებელი სადგომის მიკუთვნების

საკითხი, რამეთუ მოსარჩელის მტკიცებით, 1--- წლის შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი იყო მხოლოდ 2 ოთახი და მის ქვევით მდებარე სხვენი, შესაბამისად მოთხოვნა სხვა ფართთან მიმართებით უსაფუძვლოა და არ გამომდინარეობს სპეციალური კანონის მოწესრიგებიდან.

სასამართლო კონკრეტულ შემთხვევაში ვერ გაიზიარებს მოპასუხის შედავებას, რადგანაც მართალია ე-----მა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა კონკრეტული ქონება, რის შემდგომაც განახორციელა აღნიშნული ქონების გაფართოება-მიშენება, რაც კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ექცევა საცხოვრებელი სადგომის ცნებაში და შესაბამისად მასზე როგორც საცხოვრებელ სადგომზე უნდა გავრცელდება სპეციალური კანონის რეგულირება. ამავდროულად კონკრეტული სადავო გარემოების შეფასებისას მხედველობაშია მისაღები გარემოება, რომ შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ზ-----ემ ე-----ს ოთახების გარდა საკუთრებაში გადასცა სახლის წინ მდებარე ეზო და ოთახების ქვეშ მდებარე სარდაფები. ამავდროულად სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს გარემოებას, რომ ე-----მა ქონების შეძენის შემდგომ განახორციელა ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიღებულ ოთახებზე მიშენება, რამაც გამოიწვია მისი ფართის გაზრდა და სხვადასხვა საკადასტრო კოდის ქვეშ მოცვა, რაც ერთობლიობაში ადასტურებს ე-----ის მოთხოვნის საფუძვლიანობას „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და ქ. თბილისში, დ-----ის ქუჩა N7-ში მდებარე: ა) N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან - შენობა N1-დან: 37.86 კვ.მ ნახევარსარდაფი და პირველ სართულზე მდებარე 21.40 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომი, ასევე ბ) N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან: 9,61 კვ.მ ნახევარსარდაფი, 37.28 კვ.მ მიშენები, შენობა-ნაგებობა N1-დან 10,94 კვ.მ. და 44.43 კვ.მ მიშენება, ასევე შენობა N2-დან პირველ სართულზე 49.02 კვ.მ და მეორე სართულზე არსებული 23.80 კვ.მ. უნდა აღირიცხოს მოსარჩელე ე-----ის საკუთრებაში.

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 ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე (სუსგ, საქმე Nას-589-589-2018, 06.07.2018წ.). არსებულ ვითარებაში, ე-----მა უზრუნველყო მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურება, რაც განაპირობებს 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, მხარეები გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2----- განჩინებით:

- მოპასუხეებს ე-----ლსა და მ-----ს აეკრძალათ მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქ.№7, ს/კ 0-----, შენობა №1-დან ნახევარსარდაფი 34.06 კვ.მ. და პირველი სართული 16.03 კვ.მ., საერთო ფართი 50.09 კვ.მ.);
- მოპასუხე მ-----ს აეკრძალა უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქ.№7, ს/კ 0-----, მიწა და მასზე განლაგებული განლაგებული შენობა-ნაგებობა №1, №2, (შენობა №1 ნახევარსარდაფი 56.80 კვ.მ, პირველი სართულის შიდა ფართი 63.21 კვ.მ.

საერთო ფართი - 120.01 კვ.მ., სულ საერთო ფართი 170.10 კვ.მ);

- მოპასუხე ე-----ს აეკრძალა უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქ.#7, (ნაკვეთი #6/46), ს/კ 0-----;

სსსკ-ის 199¹-ე მუხლით რეგულირებულია შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით განსაზღვრული შედეგის შესაბამისად - გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბედი და დადგენილია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. შესაბამისად, გადაწყვეტილებით დამდგარი შედეგის გათვალისწინებით, არ არსებობს ამ საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

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. ე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. დადებულად იქნეს ცნობილი 1--- წლის 7 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ზ-----ესა და ე-----ს შორის, საცხოვრებელ სადგომზე, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა N7 და ამავე მისამართზე მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან - შენობა N1-დან: 37.86 კვ.მ ნახევარსარდაფის და პირველ სართულზე მდებარე 21.40 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის, ასევე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან: 9,61 კვ.მ ნახევარსარდაფის, 37.28 კვ.მ მიწენების, შენობა-ნაგებობა N1-დან 10,94 კვ.მ-ის და 44.43 კვ.მ მიწენების, ასევე შენობა N2-დან პირველ სართულზე 49.02 კვ.მ-ის და მეორე სართულზე არსებული 23.80 კვ.მ-ის მესაკუთრედ ცნობილი იქნეს ე-----ი;

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