



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29
თბილისი

მარტი, 2019

წ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - მა-----ე
წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხეები - 1 - გ-----ი
2 - ვე-----ი
წარმომადგენელი - გი-----

დავის საგანი - 1/3 წილზე ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა,
უძრავი ქონების 1/3 იდეალური წილის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 1/3 ნაწილში ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 23 იანვრის
ჩუქების ხელშეკრულება, თბილისი, ქუჩა გუ-----ზე, ს/კ
01.1--2--0---0---0-- და 1/3 იდეალურ წილზე მესაკუთრედ იქნეს ცნობილი მა-
-----ე.

(იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, ს.ფ. 126).

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი
გარემოებები: უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ქუჩა გუ-----
1995 წლის 16 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით აღირიცხა
მოსარჩელის მამის - სა-----ს სახელზე. ს-----ა 2017 წლის 23

თებერვალს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა თავის შვილიშვილს გ-----ს. საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობის თანახმად, სადავო უძრავ ქონებაში ჩაწერილები იყვნენ და სარგებლობდნენ გარდა სა-----სა, მოსარჩელე მა-----ე და მოპასუხე ვე-----ა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, როგორც სა-----ს, ასევე ვე-----სა და მა-----ეს ნივთზე გააჩნდათ თანაბარი უფლება, რის გათვალისწინებითაც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ჩუქების ხელშეკრულება 1/3 ნაწილში და ქონების 1/3 ნაწილზე მესაკუთრედ ცნობილ უნდა იქნეს მა-----ე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მისი განმარტებით, ჩუქების ხელშეკრულება დაიდო და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. შესაბამისად, არ არსებობს როგორც ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, ასევე უძრავი ქონების 1/3 წილზე მოსარჩელის მესაკუთრედ ცნობის ფაქტობრივი-სამართლებრივი საფუძველები.

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. საქმეში წარმოდგენილი საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობის თანახმად, სა-----ს ოჯახის წევრებად, მისამართზე: გუმ-----ში დაფიქსირებული არიან სა-----ა (შვილი).

(მტკიცებულება: საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობა, ს.ფ. 92)

3.2.2. საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 04 აპრილს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, ისანი-სამგორის რაიონის საბინაო-კომუნალური მომსახურების N- სერვის ცენტრის დოკუმენტებში დაცული საბინაო წიგნის და საბინაო ბარათის (ფორმა N--) ჩანაწერების მიხედვით, მა-----ა 1991 წლის 23 ივლისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: გუ-----

(მტკიცებულება: საარქივო ცნობა, ს.ფ. 23)

3.2.3. 1995 წლის 16 თებერვალს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, სა-----ს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის პირველი თებერვლის N--- დადგენილების თანახმად გადაეცა ქ. თბილისის რაიონის საბინაო საექსპლოატაციო უბნის კუთვნილი ორ ოთახიანი ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, გუ----- საცხოვრებელი ფართი 18 კვ.მ, საერთო ფართი: 31.08 კვ.მ.

(მტკიცებულება: 1995 წლის 16 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულება, ს.ფ. 21-22)

3.2.4. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 30 მარტს გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, პალატაში ნოტარიუს ა. შო-----ს მიერ 1995 წლის 16 თებერვალს დამოწმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებაზე (რეესტრის N----) თანდართულ მასალებში არ ინახება მა-----ის სახელით გაცემული თანხმობა.

(მტკიცებულება: საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაცია, ს.ფ. 24)

3.2.5. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გუ-----, ფართი: 31.08 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.1--2--0---0---01.0-- - 2017 წლის 16 იანვრის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო სა-----ს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: პრივატიზაციის ხელშეკრულება N----, დამოწმების თარიღი: 16/02/1995წ, ნოტარიუსი ა. შო-----.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 19-20)

3.2.6. 2017 წლის 23 იანვრის უძრავი ნივთის ჩუქების შესახებ ხელშეკრულების მიხედვით, ს-----ა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გუ-----, ფართი: 31.08 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.1--2--0---0---01.0-- - აჩუქა გ-----ს.

(მტკიცებულება: 2017 წლის 23 იანვრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, ს.ფ. 25-26)

3.2.7. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გუ-----, ფართი: 31.08 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.1--2--0---0---01.0-- - დღეის მდგომარეობით

რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 17-18)

3.2.8. დაბადების მოწმობის მიხედვით, მა-----ს მშობლებს წარმოადგენენ: მამა - სა-----, დედა - ვე-----ი. ქორწინების მოწმობის თანახმად კი მ----- ქორწინების შემდგომ მიეკუთვნა მეუღლის გვარი - მჭ-----ე.

(მტკიცებულება: დაბადების მოწმობა, ქორწინების მოწმობა, ს.ფ. 35-36)

3.2.9. საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობით, სა-----ს გარდაცვალების თარიღია - 2018 წლის 15 ივლისი.

(მტკიცებულება: გარდაცვალების მოწმობა, ს.ფ. 52)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მა-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 59-ე, 312-ე მუხლები;
„საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის N---ე დადგენილება;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის N---ე დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობით შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის ზემოაღნიშნული დადგენილების თანახმად დადგინდა მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფილობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში გადაცემა პრივატიზაციის წესით. აღნიშნული დადგენილებით, სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს და მისი ოჯახის წევრებს. შესაბამისად, ისინი წარმოადგენენ ბინის თანამესაკუთრებს, მიუხედავად იმისა, არიან თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარეები. პრივატიზებულ ბინებზე საკუთრების უფლება მიეცათ ყველა იმ პირს, რომელიც ბინის პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ფართობზე უფლება ჰქონდათ მოპოვებული.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობისა და საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობის მიხედვით, მა-----ა (ქორწინების შემდგომ - მჭ-----ე) 1991 წლის 23 ივლისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: თბილისი, გუ----- საცხოვრებელ მისამართზე რეგისტრირებულ პირებს წარმოადგენდნენ: სა-----, ვე-----ი და მა-----ე. 1995 წლის 16 თებერვალს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, სადავო საცხოვრებელი ბინა საკუთრებაში გადაეცა სა-----ს და სანოტარო მასალებში არ იწახება მა-----ის სახელით გაცემული თანხმობა. ამდენად, მოსარჩელე მა-----ე წარმოადგენს უფლებამოსილ პირს, როგორც კანონიერი მოსარგებლე, პრეტენზია განაცხადოს სადავო საცხოვრებელი ბინის შესაბამის წილზე (1/3 ნაწილზე).

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სა-----ს სახელზე რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონება, მესაკუთრემ (წარმომადგენლის - გ-----ის სახით) აჩუქა თავის შვილიშვილს - გ-----ს და დღეის მდგომარეობით ქონება რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მართალია, ქონების გამსხვილებელი წარმომადგენდა მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირს, თუმცა ქონების მიმღებისათვის ცნობილი იყო (უნდა ყოფილიყო), რომ სადავო ქონება წარმომადგენდა არა მხოლოდ მესაკუთრედ რეგისტრირებული სა-----ს საკუთრებას, არამედ მისი შვილის - მა-----ის საკუთრებასაც და შესაბამისად, გ-----ის მიმართ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებები ვერ გავრცელდება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ჩუქების ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მის 1/3 ნაწილში და სადავო უძრავი ქონების 1/3 წილზე მესაკუთრედ უნდა აღირიცხოს მოსარჩელე მა-----ე.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურება დავის საგნის ღირებულების 3%-ის ოდენობით (სადავო უძრავი ნივთის ღირებულების 1/3 ნაწილის ოდენობით), რაც შეადგენს 278 ლარს.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

კონკრეტულ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ივლისის განჩინებით საქმეზე

გამოყენებულია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო გ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს, მდებარე ქ. თბილისი, ქუ----- ს/კ 01.1--2--0---0---01.0--. რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-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. მა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
 - 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 1/3 ნაწილში 2017 წლის 23 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება, თბილისი, ქუჩა გუ-----ზე, ს/კ 01.1--2--0---0---0-- - და 1/3 იდეალურ წილზე მესაკუთრედ იქნეს ცნობილი მა-----ე.
2. დაეკისროთ მოპასუხეებს გ-----ს და ვე-----ს სოლიდარულად მოსარჩელის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის 278 ლარის გადახდა.
3. მოსარჩელე მა-----ეს დაუბრუნდეს თ-----ს მიერ 2018 წლის 13 ივლისს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 417 ლარიდან, ზედმეტად გადახდილი - 139 ლარი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სს „თიბ-----“, მიმღები: ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი: T-----, სახაზინო კოდი: 3-----, საგადასახადო დავალება N--
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

თამარ ჭუნიაშვილი