



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

21 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - გ-----ძე

წარმომადგენელი - თ-----ი

მოპასუხე - ს-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დადებულად იქნას ცნობილი გ-----ძესა და ს-----ს შორის 1987 წლის 05 მაისის წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება (ქ. თბილისში, ქ-----ს №---ში, მდებარე უძრავი ქონების 1/3 წილზე).

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებაზე:

უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----ს №---ში, 1/3 წილი ირიცხება ს-----ის სახელზე, თუმცა დღეის მდგომარეობით, სარქის ბა-----ს 1/3 წილი არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. 1987 წლის 05 მაისს, შინაურული ხელწერილით, მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა ფორმალაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულება. გ-----ძე, 1987 წლიდან

დღემდე რეგისტრირებულია ზემოაღნიშნულ მისამართზე. მოსარჩელე 1987 წლიდან დღემდე იხდის კომუნალურ გადასახადებს და ასევე რეგისტრირებულია აბონენტად.

მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან, გ-----ძე 31 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მიაჩნია, რომ უფლება აქვს მოითხოვოს, მოსარჩელესა და მოპასუხე ს-----ს შორის, 1987 წლის 05 მაისს გაფორმებული შინაურული ხელწერილის დადებულად ცნობა.

(იხ. - სარჩელი, ს.ფ. 2-26).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეს კანონით დადგენილ ვადაში შესაგებელი არ წამოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

ვინაიდან სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარე არ გამოცხადებულა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელში მითითებული შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება დამტკიცებულად:

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქე----- წ-----ს №---ში ირიცხება ს-----ზე.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქე----- წ-----ს №---ში არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

1987 წლის 5 მაისს შინაურული ხელწერილით მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა ფორმადაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოსარჩელე 1987 წლიდან დღემდე იხდის კომუნალურ გადასახადებს და ასევე რეგისტრირებულია აბონენტად.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ვინაიდან მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს სხდომაზე არ გამოცხადდება მოპასუხე, რომელსაც გაეგზავნა შეტყობინება ამ კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით, და მოსარჩელე შუამდგომლობს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, მაშინ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დამტკიცებულად ითვლება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას, სარჩელი დაკმაყოფილდება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლო უარს ეტყვის მოსარჩელეს მის დაკმაყოფილებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელში მითითებული და დამტკიცებულად ჩათვლილი ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს სარჩელის მოთხოვნას შემდეგი გარემოებების გამო:

„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.

ამავე კანონის 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. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება** არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის **გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას**.

„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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავედროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც. მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში

მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა. მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულატიურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს გ-----ქესა და ს-----ს შორის დადებული, ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, რაც სპეციალური კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს.

იმისათვის, რათა სასამართლომ დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის გზით დააკმაყოფილოს სარჩელი, სასამართლო ვალდებულია, გამოარკვიოს კანონის ძალით დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები ამართლებენ თუ არა იურიდიული თვალსაზრისით მოთხოვნას. მოთხოვნის იურიდიული მართებულობის კვლევა მოიაზრებს სასამართლოს მხრიდან დამფუძნებელი ნორმების სწორად მოძიებას, რომლებიც დავის გადაწყვეტის ფუნდამენტს წარმოადგენენ და იძლევიან ამა თუ იმ ურთიერთობის სამართლებრივი მოწესრიგების აბსტრაქტულ შემადგენლობას. ნორმის მოძიების შემდგომ სასამართლო ადგენს, სარჩელში მითითებული იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტები დამფუძნებელი ნორმის აბსტრაქტულ აღწერილობას აკმაყოფილებენ თუ არა, რაც დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის გზით სარჩელის წარმატების საფუძველია.

უნდა აღინიშნოს, რომ დასახელებული კანონის ნორმების შინაარსის გათვალისწინებით, ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის დადებულად ცნობასაც მოითხოვს მოსარჩელე შედგენილი უნდა იყოს საცხოვრებელი სადგომის **მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის და თავისი შინაარსით უნდა** ადასტურებდეს იმ ფაქტს, რომ მესაკუთრემ გამოხატა საცხოვრებელი სადგომის **გაყიდვის ნება და დაადასტურა ნასყიდობის ფასის მიღება.**

განსახილველ შემთხვევაში, ფაქტობრივ გარემოებებში მხოლოდ

მითითებულია, რომ დადებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება ს-----
—ს და გ-----ძეს შორის 1987 წლის 5 მაისს, ამასთან, სარჩელში
მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ შეიცავს ინფორმაციას არც
ნასყიდობის საფასურთან დაკავშირებით, არც მოსარჩელის მიერ
მესაკუთრისთვის თანხის გადახდასთან და მესაკუთრის მიერ მის მიღებასთან
დაკავშირებით. სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს საქმეში
წარმოდგენილ, ე.წ. ფორმადაუცველ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომელიც
შედგენილია მოსარჩელის მიერ და ხელმოწერილია მის მიერ. მასზე არ არის
მესაკუთრის ხელმოწერა, შესაბამისად, არ არის გამოხატული მისი ნება
ქონების გასხვისებასთან და თანხის მიღებასთან დაკავშირებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ-----ძეს
უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი
ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად მხარეები გათავისუფლებული არიან
სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისგან.

სარეზოლუციო ნაწილი

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 230-ე 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე,
364-ე, 369-ე მუხლებით და**

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ძის სარჩელი ს-----ის მიმართ ნასყიდობის
ხელშეკრულების დადებულად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის
სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4
პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული
გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის
საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი)
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

თინა ვაშაყმაძე