



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: ა-----ი, პ/ნ 6-----

წარმომადგენელი: ხ-----ი

მოპასუხეები: 1. ლ-----ი, პ/ნ 0-----, წარმომადგენელი - ნ-----
ი, 2. ს-----ო, წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი: აღიარება, რომ გარიგება არ დადებულია, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აღიარებულ იქნეს, რომ თბილისში, მ----- მდებარე, საკადასტრო კოდით N----- რეგისტრირებულ 476 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებული შენობებიდან ვ----- ს-----ს ძე უ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 1/4 წილიდან, 1/3 წილზე არ დადებულია გარიგება ა-----სა და მოპასუხე ლ-----ის აწ გარდაცვლილ დედასა და მამკვიდრებელს, ს-----ს, შორის.

1.2. ცნობილ იქნეს თბილისში, მ----- მდებარე, საკადასტრო კოდით N----- რეგისტრირებული 476 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერების შესაბამისად მითითებული 568 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებული ლიტერი „ა“, ლიტერი „ბ“ და ლიტერი „გ“ შენობებზე ვ----- უ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 1/4 წილიდან 1/3 წილი უმკვიდროდ და უმკვიდროდ ცნობილი უძრავი ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ა-----ს, როგორც მოსარგებლეს, და საჯარო რეესტრის ჩანაწერში რეგისტრირებულ იქნეს მესაკუთრედ.

მოსარჩელის განმარტებით, თბილისში, მ----- მდებარე სახლთმფლობელობიდან, 1980-იან წლებში, ა-----მა და მისმა მეუღლემ, ა----- ე-----მა, შეიძინეს სახლთმფლობელობის 1/2 წილი, რომლის 1/4 ნაწილი შეძენილ იქნა ნ-----ა პ-----ს ასული ბ-----ისაგან, ხოლო მეორე 1/4 წილი - პ-----ს-----ს ძე უ-----ისაგან. მოგვიანებით, ნ-----ა პ-----ს ასულ ბ-----თან დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ნ-----ა ბ-----ზე რეგისტრირებული 1/4 წილი ტექნიურში ა----- ე-----ის საკუთრებად აღირიცხა. პ----- უ-----ის წილზე კი, საკუთრების უფლების დარეგისტრირება ვერ განხორციელდა, რადგან პ----- უ-----ი 1-- წელს გარდაიცვალა. სახლთმფლობელობის 1/2 წილის შეძენის შემდეგ, ა----- ე-----მა სადავო მისამართზე ააშენა ორსართულიანი შენობა და მოსარჩელე ოჯახთან ერთად მას ფლობდა, როგორც საკუთარს. 1-- წელს, გარდაიცვალა ა----- ე-----ი, რომლის მემკვიდრეებმა - მეუღლე ა-----მა (სახელის შეცვლამდე - ა----- ე-----ი) და შვილებმა, დ----- დ-----მ და ა----- ე-----მა - 2-- წელს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, დაირეგისტრირეს ა----- ე-----ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრება და, ამასთან, პ----- უ-----ის წილზე ა----- ე-----ის მოსარგებლეობის უფლება გაასხვისეს ქ-----აზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ქ-----ამ საკუთრება დაირეგისტრირა სახლთმფლობელობის 1/4 წილზე, ხოლო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2-- წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ცნობილ იქნა პ----- უ-----ის 1/4 წილიდან 2/3 წილის მესაკუთრედ. დარჩენილ 1/3 წილზე, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ა-----მა გაასხვისა თავისი უფლება ს-----ზე და შესაბამისად, ქ-----ამ ამ წილზე საკუთრება ვერ მოიპოვა.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ა-----სა და ს-----ს შორის გარიგება სადავო საცხოვრებელ სადგომზე არ დადებულია, რადგან მოსარჩელეს რამდენიმე ათასი აშშ დოლარით მეტი უნდა მიეღო ს-----ისგან, ვიდრე მან რეალურად მიიღო. მოსარჩელემ განმარტა, რომ ზეპირი შეთანხმება ა-----სა და ს-----ს შორის შედგა 1-- წელს, რის საფუძველზეც, ა-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის გასაღები გადასცა ს-----ს. ს-----ი ოჯახთან ერთად სადავო ფართში საცხოვრებლად გადავიდა, ხოლო თავად ა-----ი ოჯახთან ერთად რუსეთში საცხოვრებლად წავიდა. ს-----ი აპირებდა ა----- ე-----ის მიერ აშენებული სახლის შეძენას, რომელსაც ა-----ი ყიდდა 10 000 აშშ დოლარად. 2001 წელს, ა-----მა პ-----მ-----აზე გასცა მინდობილობა, რომლითაც პ-----მ-----ს მიენიჭა უფლება, გაესხვისებინა ა-----ის (სახელის შეცვლამდე - ა----- ე-----ის) კუთვნილი სახლი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----. იმ პირობით, რომ ს-----ი ა-----ს სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების სახით 10 000 აშშ დოლარს გადაუხდიდა. მოსარჩელის განმარტებით, ს-----მა ა-----ს მხარეთა შორის შეთანხმებული ნასყიდობის ფასი სრულად არ გადაუხადა და, მიუხედავად ამისა, ს-----ის მემკვიდრე, ლ-----

ი, დღემდე მოტყუებით ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში შესაბამისი უფლების გარეშე.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მან ა----- ე-----ის წილზე საკუთრება მოიპოვა 2--- წელს, მხოლოდ მას შემდეგ, რაც გაიცა სამკვიდრო მოწმობა და, შესაბამისად, მოსარჩელე 13 წლით ადრე, სადავო საცხოვრებელ სადგომზე გარიგებას ვერ დადებდა. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ რადგან მხარეები სადავო საცხოვრებელი სადგომის ფასად 10000 აშშ დოლარზე შეთანხმდნენ, ხოლო ლ-----ი და მისი მამკვიდრებელი გარიგების ფასად რამდენიმე ათასი დოლარით ნაკლებ თანხას ასახელებენ, ესე იგი, მხარეებს შორის გარიგება საერთოდ არ შემდგარა, რადგან მხარეები ხელშეკრულების არსებით პირობაზე - ხელშეკრულების ფასზე - შეთანხმებული არ ყოფილან.

მოსარჩელემ დამატებით განმარტა, რომ ქ-----ასა და ა----- ე-----ის მემკვიდრეებს შორის 2--- წლის 26 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ა-----ს ნაკისრი აქვს ვალდებულება, გადასცეს ქ----- --ას ვ----- უ-----ის 1/4 წილიდან 1/3 წილი.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ა-----სა და ლ-----ის აწ გარდაცვლილ დედას შორის გარიგება არ დადებულია ვ----- უ-----ის 1/4 წილიდან 1/3 წილზე, აღნიშნული სადავო საცხოვრებელი სადგომი ცნობილ უნდა იქნეს უმკვიდროდ და ის მოსარჩელეს, როგორც ა----- ე-----ის უფლებამონაცვლეს, უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს საკუთრებაში „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის საფუძველზე.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე ლ-----მა სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხემ განმარტა, რომ მისმა დედამ, ს-----მა, 1--- წელს, ზეპირი გარიგების საფუძველზე იყიდა სადავო საცხოვრებელი სადგომი ამ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე ა-----ისგან. სადავო საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვისთანავე, მოსარჩელემ მიიღო საცხოვრებელი სადგომის საფასური და სანაცვლოდ, მოპასუხის დედას საცხოვრებელი სადგომის გასაღები გადასცა. საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის შემდეგ, ა-----ი საცხოვრებლად რუსეთში გაემგზავრა და 2--- წლამდე აღარ გამოჩენილა. ს-----ი კი, თავის ოჯახთან ერთად უწყვეტად ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში გარდაცვალებამდე, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ, სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრებას აგრძელებს ს-----ის შვილი და მემკვიდრე ლ-----ი თავის ოჯახთან ერთად. მოპასუხის განმარტებით, 2--- წელს, მასთან მივიდა ა-----ის წარმომადგენელი და სადავო საცხოვრებელი სადგომის დაცლა მოსთხოვა. მოპასუხემ აღნიშნა, რომ ს-----ი სადავო საცხოვრებელ

სადგომს ა-----თან დადებული ზეპირი გარიგებისა და თანხის გადახდის საფუძველზე დაეუფლა. მოპასუხემ განმარტა, რომ მხარეები სადავო საცხოვრებელი სადგომის ფასად 10000 აშშ დოლარს ვერ განსაზღვრავდნენ, რადგან ეს ფასი სადავო საცხოვრებელი სადგომის რეალურ ღირებულებას ბევრად აღემატება. მოპასუხის განმარტებით, სადავო საცხოვრებელ სადგომი წარმოადგენდა პირველ სართულზე არსებულ საცხოვრებელ ფართს დაბალჭერიანი მანსარდით და მასში გადასვლის შემდეგ, ს-----მა მანსარდის ჭერი აამაღლა და საცხოვრებლად ვარგის ფართად აქცია. მოპასუხის განმარტებით, ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ვერ განხორციელდა იმის გამო, რომ ბინის გაყიდვის შემდეგ, ა-----ი ოჯახთან ერთად რუსეთში საცხოვრებლად გადავიდა, მას არ ჰქონდა მიღებული ა----- ე-----ის მემკვიდრეობა და შესაბამისად, ვერ ხდებოდა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. მოპასუხის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელეს სადავო საცხოვრებელი სადგომი დიდი ხნით ადრე ს-----ზე ჰქონდა გასხვისებული, 2--- წელს, მას შემდეგ, რაც ა-----მა და მისმა შვილებმა ა----- ე-----ის მემკვიდრეობა ოფიციალურად მიიღეს, საცხოვრებელი სადგომი კვლავ გაყიდეს, ამჯერად ქ-----აზე, რომელსაც სადავო საცხოვრებელ სადგომში არასოდეს უცხოვრია. მოპასუხემ აღნიშნა, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, დადასტურდა ქ-----ას საკუთრების უფლება ვ----- ე-----ის სახელზე რეგისტრირებული 1/4 ნაწილიდან 2/3 ნაწილზე. სასამართლოს გადაწყვეტილებით ასევე დადგინდა, რომ ა-----მა სადავო საცხოვრებელ სადგომზე თავისი წილის უფლება დათმო ს-----ის სასარგებლოდ და, შესაბამისად, ქ-----ასთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, ამ წილს კვლავ გაასხვისებდა, რადგან სადავო წილი ა-----ს აღარ ეკუთვნოდა.

მოპასუხემ მიიჩნია, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ა-----ის მოსარგებლეობა დასტურდება სასამართლოს გადაწყვეტილებებით, მოპასუხის მამკვიდრებელმა კი, შესაბამისი გარიგების საფუძველზე, ა-----ისგან სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება მიიღო, რაც დასტურდება იმ გარემოებით, რომ ს-----ის ოჯახი 1--- წლიდან სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობს, როგორც საკუთარში, ა-----ი კი, 1--- წელს, რუსეთში გაემგზავრა და 15 წელიწადი აღარ გამოჩენილა.

2.2. ს-----ომ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხემ მიიჩნია, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ა-----ის მოსარგებლეობას დაადასტურებდა. მოპასუხემ მიიჩნია, რომ ვინაიდან ა-----ი სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე არ იყო, ის ვერც ამ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებას დაუთმოდა ლ-----ის დედას, ს-----ს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-- წლის 4 სექტემბრის ცნობა დახა---თებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ----- ფაქტიური ფართობი: 568 კვ.მ., რეგისტრირებულია ლ-----ს, ა---- ე-----ის, ვ----- უ-----ის, ნ-----ისა და ა-----ის სახელზე. ა---- ე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია: ლიტერი „ა-ბ-გ“-დან 1/4 წილი, სააღრიცხვო მასალა N-----, აღრიცხული 1--- წელს, საფუძველი: 1----- წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2----- წლის ქ. თბილისის ი----- რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება. ვ----- უ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია: ლიტერი „ა-ბ-გ“-დან 1/4 წილი, სააღრიცხვო მასალა N-----, აღრიცხული 1--- წელს, საფუძველი: 2----- წლის სამკვიდრო მოწმობა, 2----- წლის ქ. თბილისის ი----- რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ. 165-167).

3.1.2. გარდაცვალების მოწმობებითა და თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2-- წლის 6 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ვ----- (იგივე ვ-----) უ-----ი გარდაიცვალა 1--- წლის 13 მარტს (ტომი I, ს.ფ. 89-90, 93-95).

3.1.3. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ვ----- ს-----ს ძე უ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე (ტომი I, ს.ფ. 97-99).

3.1.4. სამკვიდრო მოწმობებით დადგენილია, რომ ა--- გ-----ის ასული მ-----ი, ა----- ა-----ის ძე ე-----ი და დ--- ა-----ის ასული დ----- ცნობილ იქნენ 1--- წლის 17 სექტემბერს გარდაცვლილი ა---- ე-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეობად, რომელთაც მემკვიდრეობით მიიღეს ა---- ა-----ის ძე ე-----ის სამკვიდრო ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----, უძრავი ქონების 1/4 ნაწილი, კერძოდ, ა-----მა - 1/2 წილი, ა----- ე-----მა - 1/4 წილი და დ--- დ-----მ - 1/4 წილი (ტომი I, ს.ფ. 24-28).

3.1.5. 2-- წლის 22 თებერვალს, ერთი მხრივ, ა-----ს, ა----- ე-----სა და დ--- დ-----ას, ხოლო მეორეს მხრივ, ქ-----ას შორის, გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ქ-----ამ შეიძინა ა-----ის, ა----- ე-----ისა და დ--- დ-----ს სახელზე რეგისტრირებული, ქ. თბილისში, მ----- მდებარე სახლთმფლობელობის 1/4 წილი N1, N2, N3, N5 და N8 შენობებიდან საკადასტრო კოდით N-----. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულება ასევე მოიცავდა მემკვიდრეობით მიღებულ ქონებას - ა----- ე-----

--ის მიერ სახლთმფლობელობაში აშენებულ უპროექტო სახლს, რომელიც წარმოადგენდა მის საკუთრებას, და მისგან წარმოშობილ ყველა უფლებას (ტომი I, ს.ფ. 31-32).

3.1.6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2--- წლის 17 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, უმკვიდროდ იქნა ცნობილი აწ გარდაცვლილი ვ----- უ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----, კეძოდ - 568 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ლიტერი „ა“, „ბ“ და „გ“ შენობა-ნაგებობებიდან 1/4 ნაწილის 2/3 ნაწილი. ამავე გადაწყვეტილებით, ქ-----ას უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა სადავო მისამართზე მდებარე 568 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ლიტერი „ა“, „ბ“ და „გ“ შენობა-ნაგებობებიდან 1/4 ნაწილის 2/3 ნაწილი (ტომი I, ს.ფ. 113-122, 251-260).

3.1.7. გარდაცვალების მოწმობითა და სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ს-----ი გარდაიცვალა 2--- წლის 15 ნოემბერს და მისი შვილი და მემკვიდრეა მოპასუხე ლ-----ი (ტომი I, ს.ფ. 156, 261-263).

3.1.8. საჯარო რესტრის 2--- წლის 18 ოქტომბრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----, საკადასტრო კოდი N-----, რეგისტრირებულია გ-----ის, თ-----ის, ო-----ის, ქ-----ის, ლ-----ის, ნ-----ის, ქ-----ასა და სახლთმფლობელობის სხვა თანამფლობელთა საკუთრებად. ქ-----ას ინდივიდუალურ საკუთრებად დაფიქსირებულია: შენობა-ნაგებობანი N1, N2, N3, N5 და N8-ის 5/12 ნაწილი (ტომი II, ს.ფ. 196-197).

3.1.9. მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ ა-----სა და ს-----ს შორის 1--- წელს დადებული ზეპირი გარიგების საფუძველზე, ა-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის გასაღები გადასცა ა-----ს, რომელიც ოჯახთან ერთად ამ საცხოვრებელ სადგომში საცხოვრებლად გადავიდა, ა-----ი კი, თავის ოჯახთან ერთად რუსეთში საცხოვრებლად გაემგზავრა. დადგენილია და მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომში, 1--- წლიდან დღემდე, ცხოვრობს ს-----ის შვილი და მემკვიდრე, მოპასუხე ლ-----ი, თავის ოჯახთან ერთად.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა ახსნა-განმარტების, საქმეზე დადგენილი 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4., 3.1.5, 3.1.6 უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, 2--- წლის სამკვიდრო მოწმობის, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2--- წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლითაც ქ-----ას არ მიეკუთვნა ა----- ე-----ის დანაშთი ქონება იმის გათვალისწინებით, რომ ა-----მა მემკვიდრეობით მიღებულ საცხოვრებელ სადგომზე თავისი წილი უფლება ს-----ს დაუთმო,

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას, რომ 1--- წელს, ა-----ი სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს წარმოადგენდა.

მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას, რომ 1--- წელს, ა-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლება ზეპირი გარიგების საფუძველზე დაუთმო ლ-----ის მამკვიდრებელს, ს-----ს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. ამავე კოდექსის 69-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნებისმიერი მოთხოვნა თუ უფლება, რომლის დათმობაც დასაშვებია სამოქალაქო კანონმდებლობით, შესაძლებელია გადაეცეს სხვა პირს და ასეთი გარიგების დადებისათვის არ არის დადგენილი რაიმე სპეციალური ფორმა. ამდენად, უფლების დათმობა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობითი ხელშეკრულებით, ასევე ურთიერთობის მონაწილე პირთა ზეპირი გარიგებითა და კონკლუდენტური მოქმედებით. უფლების დათმობის სადავოობისას კი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით უნდა დადგინდეს მფლობელსა და შემძენის შორის სამართალურთიერთობის არსებობის (უფლების დათმობის) ფაქტი.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ა----- ე-----ი გარდაიცვალა 1--- წლის 17 სექტემბერს და მისი დანაშთი სამკვიდრო ქონება მიიღეს ა-----მა და მამკვიდრებლის შვილებმა, დ---- დ-----მ და ა----- ე-----მა. ა----- ე-----ის მემკვიდრეებმა, 2--- წელს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ა----- ე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული სახლთმფლობელობის 1/4 ნაწილი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირეს, ხოლო ვ----- უ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 1/4 ნაწილზე კი, მემკვიდრეებზე გადავიდა მოსარგებლობის უფლება, როგორც ა----- ე-----ის სამკვიდრო ქონების მიმღებ პირებზე. შესაბამისად, სამკვიდროს მიღებიდან, ა-----ი, დ---- დ----- და ა----- ე-----ი ა----- ე-----სა და ვ----- უ-----ს შორის დადებული საცხოვრებელი სადომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, როგორც ა----- ე-----ის უფლებამონაცვლები, ვ----- უ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული წილის მოსარგებლეები გახდნენ.

2--- წლის 26 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ა-----მა, დ--- დ---
-----მა და ა----- ე-----მა გაასხვისეს, ხოლო ქ-----ამ შეიძინა ა-----ის,
დ--- დ-----სა და ა----- ე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული, ქ.
თბილისიში, მ----- მდებარე სახლთმფლობელობის 1/4 ნაწილი.
ამავე ხელშეკრულებით, ქ-----ას გადაეცა ა-----ის, ა----- ე-----ისა და
დ--- დ-----ს მოსარგებლეობის სტატუსი სახლთმფლობელობის იმ ნაწილზე,
რომელიც რეგისტრირებული იყო ვ----- უ-----ის საკუთრებად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2--- წლის
17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, რომელიც უცვლელი დარჩა საქართველოს
უზენაესი სასამართლოს 2--- წლის 28 ივლისის განჩინებით, უმკვიდროდ იქნა
ცნობილი სადავო მისამართზე მდებარე, ვ----- უ-----ის საკუთრებად
რეგისტრირებული საცხოვრებელი სადგომი, კერძოდ - ლიტერი „ა“, „ბ“ და „გ“
შენობა-ნაგებობებიდან 1/4 ნაწილის 2/3 ნაწილი, და აღნიშნული ქონება
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ-----ას. ამასთან, თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2--- წლის 17
ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ა---
-----მა თავისი წილი უფლება სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ს-----
ის სასარგებლოდ დათმო.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს გარემოებაზე, რომ, განსახილველ
შემთხვევაში, ა-----სა და ს-----ს შორის დაიდო არა უძრავი ნივთის
ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ - სადავო საცხოვრებელ სადგომზე
მოსრგებლის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება. უფლების დათმობის
შესახებ გარიგების ნამდვილობისთვის არ არის დადგენილი რაიმე
სპეციალური ფორმის დაცვის ვალდებულება. საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსი არ ადგენს რაიმე სპეციალურ ფორმას მოთხოვნის დათმობის
გარიგებისთვის. სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის შინაარსიდან
გამომდინარე, მხარეებს, ზოგადი წესით, თავისუფლად შეუძლიათ
განსაზღვრონ მოთხოვნის დათმობის ფორმა. ამ დროს მოქმედებს გარიგების
ფორმის შესახებ ზოგადი ნორმები (სამოქალაქო კოდექსის 69-ე-71-ე მუხლები)
და ამდენად, მოთხოვნის დათმობა შეიძლება დაიდოს როგორც წერილობით
(მათ შორის, სანოტარო წესით), ისე ზეპირად, მხარეთა უბრალო ზეპირი ნების
გამოვლენით. იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ ა-----მა ს-----
-----ს მუდმივ სარგებლობაში დაუთმო სადავო საცხოვრებელი სადგომი, რაც ამ
საცხოვრებელი სადგომის გასაღების ს-----ისთვის გადაცემასა და ა-----
-----ის მიერ საზღვარგარეთ საცხოვრებლად გამგზავრებაში გამოიხატა,
სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა-----მა ზეპირი გარიგების საფუძველზე, ლ---
-----ის მამკვიდრებელს სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის
უფლება დაუთმო. საგულისხმოა, რომ ა-----ი სადავოდ არ ხდის ს-----
-----ისგან ამ გარიგების საფუძველზე თანხის მიღების ფაქტს, თუმცა, მიიჩნევს,
რომ მიღებული თანხა მხარეთა შორის შეთანხმებულზე ბევრად ნაკლებია.

ზოგადად, თანხის მიღების ფაქტი დასტურდება ასევე საქმეში წარმოდგენილი, 2--- წლის 3 ოქტომბრის ხელწერილითაც, რომლის თანახმადაც, ვინმე ვ----- მ-----ამ, ა-----ის მიერ 2001 წელს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, ს-----ისგან სახლის ღირებულების თანხა მიიღო 3000 აშშ დოლარის ოდენობით (ტ. I, ს.ფ. 143, 144).

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს გარემოებაზე, რომ ა--- მ-----ს, ბინის ს-----ისათვის გადაცემის დროს, საკუთრებად არ ჰქონდა რეგისტრირებული მემკვიდრეობით მიღებული, ა---- ე-----ის სახელზე რეგისტრირებული სახლთმფლობელობის 1/4 ნაწილი და შესაბამისად, ა-----სა და ს-----ს შორის ვერ დაიდებოდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვის დადგენილი ფორმის დაცვით. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა ურთიერთობა უნდა შეფასდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეობის უფლების დათმობის შესახებ სამართალურთიერთობით - ა-----მა გაასხვისა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება, რომელიც მას მემკვიდრეობით მიღებული ჰქონდა ა---- ე-----ისაგან, ხოლო თავის მხრივ, ა--- ე-----ს ეს უფლება მოპოვებული ჰქონდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან, ვ----- უ-----თან, დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1--- წელს, ა-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლება ზეპირი გარიგების საფუძველზე დაუთმო ლ-----ის მამკვიდრებელს, ს-----ს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლისა და 69-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის 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.

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

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ა-----სა და ს-----ს შორის დაიდო ზეპირი გარიგება, რომლის საფუძველზეც, ა-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლება დაუთმო ლ-----ის მამკვიდრებელს, ს-----ს. ამასთან, მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ ა-----ი სადავო საცხოვრებელ სადგომში აღარ ცხოვრობს 1--- წლიდან. შესაბამისად, 1--- წლიდან, ა-----ი აღარ წარმოადგენს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რაც სავალდებულო პირობაა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოსარგებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის.

ყოველივე ზემოაღნიშულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილ სარჩელს, როგორც უსაფუძვლოს, უარი უნდა ეთქვას

დაკმაყოფილებაზე.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ პირველ სასარჩელო მოთხოვნაზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 253.42 ლარის ოდენობით, ნაცვლად 100 ლარისა (ტომი I, ს.ფ. 168-169). მეორე მოთხოვნაზე მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ვინაიდან სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე, მოსარჩელეს უკან უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ ზედმეტად გადახდილი თანხა ჯამში 153 ლარისა და 42 თეთრის ოდენობით, ხოლო 100 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ა-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. ა-----ს დაუბრუნდეს 144 ლარი (ას ორმოცდაოთხი ლარი) ბ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით 0----- წელს გადახდილი 244 ლარიდან. გადახდის რეკვიზიტებია: საგადასახადო დავალება #0, სახაზინო კოდი 300 773 150, ბანკის კოდი TRESGE22.
4. ა-----ს დაუბრუნდეს 9.42 ლარი (ცხრა ლარი და ორმოცდაორი თეთრი) ბ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით 2----- წელს გადახდილი. გადახდის რეკვიზიტებია: საგადასახადო დავალება #0, სახაზინო კოდი 300 773 150, ბანკის კოდი TRESGE22.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

6. 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:
დობორჯგინიძე

ვერა