

საქმე N3-----

საქმე №2/34669-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

18 აპრილი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი

მოსარჩელე - გ----- კ-----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხეები - ნ----- ლ-----ი, ვ----- ს-----ე, მ----- ლ-----ი

წარმომადგენელი - ქ----- უ-----ი, ლ-----

დავის საგანი - გარიგების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ----- ლ-----სა და ვ----- ს-----ეს შორის 2014 წლის 11 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ.თბილისში, ო-----ის I შესახვევი, #8-ის მიმდებარედ (42 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 3) არსებულ ქონებაზე საკადასტრო კოდით #0-----.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მ----- ლ-----სა და ვ----- ს-----ეს შორის 2018 წლის 02 მარტს დადებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება ქ.თბილისში, ო-----ის I შესახვევი, #8-ის მიმდებარედ (42 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 3) არსებულ ქონებაზე საკადასტრო კოდით #0-----.

1.3. უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, ო-----ის I შესახვევი, #8-ის მიმდებარედ (42 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 3) საკადასტრო კოდით #0----- საკუთრების უფლებით აღირიცხოს გ----- კ-----ის სახელზე.

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, ნ----- ლ-----ს ეკუთვნოდა ქ.თბილისში, ო-----ის I შესახვევი, #8ა საკადასტრო კოდი #0----- საცხოვრებელი სახლი 2013 წლის 18 დეკემბრამდე. ხოლო მანამდე სახლი წარმოადგენდა მრავალბინიან საცხოვრებელს ე.წ. იტალიურს ეზოს, რომელსაც რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავდა. ნ----- ლ-----მა 2008 წელს სათანადო პროექტის შესაბამისად ააშენა თანამედროვე ტიპის 4 სართულიანი სახლი მანსარდით და დაარეგისტრირა ს/კ 0----- ნ----- ლ-----ს ეკუთვნოდა აგრეთვე მიწის ნაკვეთი ს/კ 0----- 2009 წლის 12 ნოემბრის საკუთრების მოწმობით. მართალია გ----- კ-----ი ნასყიდობის ხელშეკრულებით მესაკუთრე გახდა მხოლოდ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებისა ანუ მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის, თუმცაღა მისთვის ცნობილი იყო, რომ საცხოვრებელ სახლს შესასვლელი ჰქონდა ქუჩის მხრიდან ტროტუარზე მოწყობილი შესასვლელით. მას შემდეგ, რაც გ----- კ-----სა და ნ----- ლ-----ს შორის ურთიერთობა დაიძაბა, ნ----- ლ-----მა განიზრახა გ----- კ-----ზე ზეწოლით იძულებული გაეხადა დაებრუნებინა მისთვის საცხოვრებელი სახლი, კერძოდ, საჩივარი შეიტანა სამჯერ საგამომიებო ორგანოში, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ასევე უჩიოდა პოლიციის თანამშრომელს, რომელიც მისული იყო გამოსახლებაზე გ----- კ-----ის განცხადების საფუძველზე. 2014 წლის ივლისში, გ----- კ-----თან დაიდო წერილობითი ხელშეკრულება, რომლითაც ნ----- ლ-----მა მოითხოვა გამოსახლების ვადის გაგრძელება 2014 წლის 03 სექტემბრამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში აიღო ვალდებულება გ----- კ-----ისთვის გადაეცა საცხოვრებელ სახლში არსებული ავეჯი, თუმცა დასახელებული ხელშეკრულება მალევე თავად გახადა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად სასამართლოს წესით, ასევე 2014 წლის 11 სექტემბერს დადო სადავო გარიგება საკუთარი ქალიშვილის მეუღლესთან ვ----- ს-----ესთან უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 0----- და დასახელებული უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა ვ----- ს-----ე. ამ უკანასკნელმა კი 02.03.2018 წელს ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა სადავო უძრავი ქონება მეუღლეს მ----- ლ-----ს, რომელიც არის ნ----- ლ-----ის ქალიშვილი. დასახელებული გარიგების მიზანს წარმოადგენდა მხოლოდ ის, რომ გ----- კ-----ი დაერწმუნებინათ, რომ მის საცხოვრებელ სახლს არ ჰქონდა შესავლელი და ვ----- ს-----ის, შემდგომ კი მ----- ლ-----ის თანხმობის გარეშე გ----- კ-----ი ვერ შეძლებდა საკუთარი საცხოვრებელი სახლით და ეზოთი სარგებლობას, ხოლო ვ----- ს-----ე ნ----- ლ-----ის სიძე და ქალიშვილი, მ----- ლ-----ი გ----- კ-----ს არასოდეს მისცემდნენ მიწის ნაკვეთით-საცხოვრებელ ბინაში შესავლელით სარგებლობის უფლებას.

საცხოვრებელი სახლის ფუნქციიდან გამომდინარე აუცილებელია მას ჰქონდეს შესავლელი. იმის გამო, რომ გ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებულ სახლს არ გააჩნია შესასვლელი და საცხოვრებელ სახლში შესვლა შეიძლება ამჟამად მ----- ლ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე არსებული კარებით, საცხოვრებელი სახლი კარგავს დანიშნულებას, რის გამოც მიწის ნაკვეთზე არსებული გარიგებების ბათილობის შემდგომ მიწის ნაკვეთი უნდა გადაეცეს საკუთრების უფლებით გ----- კ-----ს, როგორც გ----- კ-----ის საკუთრებაში რიცხული სახლის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. უძრავი ქონება ს/კ 0----- და მიწის ნაკვეთი ს/კ 0----- წარმოადგენს ერთიან კონსტრუქციულ სისტემას. საცხოვრებელ სახლში მოხვედრა შესაძლებელია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გავლის შემდეგ. იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო უძრავი ქონება არის სახლის შემადგენელი ნაწილი, მასზე უნდა გავრცელდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რის გამოც მხარემ მომართა სასამართლოს (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი)

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ნ----- ლ-----მა, კ----- ს-----ემ და მ----- ლ-----
—მა სხვადასხვა დროს წარმოადგინეს იდენტური შინაარსის შესაგებელი მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ სადავო უძრავი ქონების ერთპიროვნული მესაკუთრე ყოველთვის იყო ნ----- ლ-----ი, რომელმაც ააშენა ოთხსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. ნ----- ლ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა ასევე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- . ნ----- ლ-----ის მიერ სადავო უძრავი ქონება 2009 წლის 12 ნოემბერს დარეგისტრირებული იქნა #3--- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე კანონმდებლობის სრული დაცვით. მოსარჩელე ქონების მესაკუთრე გახდა უკანონოდ, მისთვის ცნობილი იყო, რომ სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში 2009 წლიდან რეგისტრირებული იყო ცალკე ობიექტად და არ წარმოადგენდა იპოთეკის საგანს. ვინაიდან მოსარჩელემ უკანონოდ გადაიფორმა ნ----- ლ-----ის საკუთრება, ნ----- ლ-----ის მიერ გამოყენებული იქნა მისთვის საქართველოს კონსტიტუციით და კანონმდებლობით მინიჭებული უფლება, აღედგინა თავისი დარღვეული უფლებები. რაც შეეხება პოლიციის თანამშრომელზე შეტანილ საჩივარს, სწორედ მის მიერ ხდებოდა ნ----- ლ-----ის და მისი ოჯახის წევრებზე ზეწოლა, რათა მათ დაეცალათ უძრავი ქონება და გადაეცათ იგი გ----- კ-----ისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში. აღნიშნულზე არსებობს პოლიციის

თანაშრომლისა და მ----- ლ-----ის (ნ----- ლ-----ის შვილი) სატელეფონო საუბარი.

2014 წლის 11 სექტემბერს უძრავი ქონების გასხვისება მოხდა ნ----- ლ-----ის მიერ იმის გამო, რომ მას ესაჭიროებოდა თანხა, ხოლო ვ----- ს-----ემ კანონმდებლობის სრული დაცვით შეიძინა ნ----- ლ-----ისგან უძრავი ქონება მდებარე, თბილისი, ო-----ის 1 შესახვევი #8-ის მიმდებარედ ს/კ 0----- და გადახდილი იქნა ნასყიდობის საგნის საფასური სრულად. სადავო უძრავი ქონება აღრიცხული იყო ცალკე სუბიექტად, იგი არ წარმოადგენდა იპოთეკის საგანს, შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების დოკუმენტში სადავო უძრავი ქონება ვერ მოხვდებოდა და მესაკუთრეს შეეძლო თავისი შეხედულებისამებრ საკუთრების განკარგვა, რაც განახორციელა კიდევ. ვ----- ს-----ე და მ----- ლ-----ი არიან მეუღლეები, შესაბამისად, ვ----- ს-----ეს ჰქონდა მისთვის კანონით მინიჭებული უფლება თავისი მეუღლისთვის ეჩუქებინა თანაცხოვრების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონება. ვინაიდან სადავო უძრავი ქონებები არ წარმოადგენენ ერთიან კონსტრუქციულ სისტემას, რეგისტრირებული არიან სხვადასხვა საკადასტრო კოდით და აღნიშნული ინფორმაცია ცნობილი იყო მოსარჩელისთვის. შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს (იხ. შესაგებლები და სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებები არ გამოკვეთილა.

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2009 წლის 12 ნოემბრის #3--- საკუთრების უფლების მოწმობით დადგენილია, რომ ნ----- ლ-----ს (3/6 NO-----) საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ფართობით 41,7 კვ.მ. მდებარე ქ. თბილისი, ო-----ის 1 შესახვევი. #8-ის მიმდებარედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 12 ნოემბრის #3--- საკუთრების უფლების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 47)
- საკადასტრო გეგმა (ტ.1, ს.ფ. 48)

4.2 ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2011 წლის 7 სექტემბრის #37-1565 დადგენილებიდან ირკვევა, რომ დაკმაყოფილდა ნ----- ლ-----ის წარმომადგენლის ლ----- ზ-----ის თხოვნა და მიენიჭა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ს/კ 0-----, მდებარე ქ. თბილისი, შესახვევი ო-----ის 1. #8ა

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2011 წლის 7 სექტემბრის #37-1565 დადგენილება (ტომი 1, ს.ფ. 32)
- საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 33)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 34-35)
- უძრავი ოქნების ტექნიკური მაჩვენებლები (ტომი 1, ს.ფ. 36-38)

4.3 2013 წლის 18 დეკემბერს საბინა ლ-----ს, როგორც ნ----- ლ-----ის წარმომადგენელსა და გ----- კ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რომლის თანახმად ნ----- ლ-----მა გ----- კ-----ს 665000 აშშ დოლარად (ლარში 1130500 ლარი) მიჰყიდა უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, ო-----ის შესახვევი 1, #8ა ს/კ 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 18 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (ტომი 1, ს.ფ. 39-43)
- 04/09/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 44-45)

4.4. 2014 წლის 20 აგვისტოს შპს „ინფოაუდიტის“ უძრავი ქონების აუდიტორული შეფასების (საექსპერტო დასკვნა) თანახმად, შეფასების ობიექტია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით 213 კვ.მ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა. შენობა-ნაგებობის გარკვეული ფართის გარკვეული ნაწილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ბრძანებით #4 10.01.2008 დამტკიცებული სახლის პროექტის თანახმად შენობა-ნაგებობის მთლიანი ფართობი შეადგენს 1139,37 კვ.მ-ს.

შეფასების ობიექტია ოთხსართულიანი კაპიტალური სახლი სარდაფით. სახლს აქვს გაკეთებული მაღალი დონის რემონტი.

სარდაფში განთავსებულია ორი ოთახი.

პირველ სართულზე განთავსებულია დიდი სასტუმრო ოთახი ბარით.

მეორე სართულზე განთავსებულია ზალა სამზარეულოთი, ერთი საძინებელი, ერთი კაბინეტი.

მესამე სართულზე განთავსებულია ორი საძინებელი და ერთი დიდი დარბაზი ბუხრით.

მეოთხე სართულზე განთავსებულია დახმარე სათავსოები ჩაშენებული კარადებით, სატრენაჟორო დარბაზი, საიდანაც გასასვლელია ზამთრის ბაღში და ღია ვერანდაზე.

ოთახებში ჭერი ყველგან მოჩუქურთმებულია, მოოქროვილი კანტებით.

სახლს აქვს თანამედროვე გადახურვა, ლიფტი და ეზო ავტომანქანის დასაყენებელი ადგილით. ეზოში არის შადრევანი და ბუხარი.

საცხოვრებელი სახლი კეთილმოწყობილია აბაზანა-ტუალეტებით (სამი გაერთიანებული აბაზანა-ტუალეტი და ორი ცალ-ცალკე აქვს საკონდეციონერო დანადგარი, ცენტრალიზებული გათბობა, სიგნალიზაცია, სათვალთვალო კამერები.

სახლის გარშემო ჩასმულია გისოსებიანი ჭედური კარები.

სახლის შესასვლელში მოწყობილია ე.წ. ბესედკა მარმარილოს ბოძებით.

გ----- კ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება შეფასდა 200000 აშშ დოლარის ექვივალენტად ეროვნულ ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტის დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 55-56)

4.5. 2014 წლის 11 სექტემბერს მ----- ლ-----ს, როგორც ნ----- ლ-----ის წარმომადგენელსა და ვ----- ს-----ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად 20000 აშშ დოლარად ნ----- ლ-----მა გაყიდა და ვ----- ს-----ემ იყიდა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ო-----ის შესახვევი 1, #8-ის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონება 42 კვ.მ ს/კ 0-----.

სადავო უძრავი ქონება 2018 წლის 02 მარტს ვ----- ს-----ემ აჩუქა მეუღლეს - მ----- ლ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 11 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 51-52)

- 11/09/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 53-54; 49)
- საკუთრების უფლების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 47)
- საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 48; 50)
- 2018 წლის 02 მარტის ჩუქების ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 102-103)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 104-105)

4.6. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და თავად მხარეთა ახსნა-განმარტების მიხედვით, უძრავი ქონება ს/კ ს/კ 0----- მდებარეობს უძრავი ქონების ს/კ 0----- ანუ საცხოვრებელი სახლის წინ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკადასტრო რუკა (ტომი 1, ს.ფ. 25-27)
- პროექტი (ტომი 1, ს.ფ. 28-31)
- საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 33)
- უძრავი ქონების ტექნიკური ეკონომიკური მაჩვენებლები (ტომი 1, ს.ფ. 36-38)
- საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 48; 50)
- ექსპერტიზის დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 72-88)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.7. საქმეში წარმოდგენილი შეთანხმებით დადგენილია, რომ გ----- კ-----ი და ნ----- ლ-----ი შეთანხმდნენ შემდეგზე: ნ----- ლ-----ი გაანთავისუფლებს გ----- კ-----ის საკუთრებაში რიცხულ საცხოვრებელ სახლს მდებარე: თბილისი, ო-----ის 1. 8ა, ს/კ 0----- თანხმდებიან პირებთან ერთად, აგრეთვე გადასცემს საცხოვრებელი სახლის და ოთახების ყველა გასაღებს არაუგვიანეს 2014 წლის 03 სექტემბრისა.

იმ შემთხვევაში, თუ ნ----- ლ-----ი არ გაანთავისუფლებს საცხოვრებელ სახლს 2014 წლის 03 სექტემბრამდე, ნ----- ლ-----ი საკუთრებაში გადასცემს გ----- კ-----ს საცხოვრებელ სახლს მდებარე ქ. თბილისი, ო-----ის 1, 8ა. ხუთივე სართულზე, სარდაფსა და ეზოში არსებულ მოძრავ ნივთებს, კერძოდ, ყველა ოთახის ავეჯს, ჭალებს, ლიფტს, აბაზანა-ტუალეტის ავეჯს და აქსესუარებს და სხვა ნივთებს იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობითაც მოხდა 2014 წლის 18 ივლისს 16:10 საათიდან 18:00 საათამდე საცხოვრებელი სახლის ხუთივე სართულზე სარდაფსა და ეზოში არსებული მოძრავი ნივთების, ავეჯის და სხვა ნივთების ფოტო და ვიდეო-გადაღება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება (ტომი 1, ს.ფ. 57)

4.8. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ასევე მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ მხარეთა შორის აღნიშნული სამოქალაქო დავის გარდა კიდევ რამდენიმე სამოქალაქო დავა მიმდინარეობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 60-71)

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.9. 2018 წლის 16 ოქტომბრის #5----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ო-----ის პირველ შესახვევი #0----- და #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ერთიან კონსტრუქციულ სისტემას. შენობა-ნაგებობის განთავსება ორ მიწის ნაკვეთზე დაუშვებელია 2016 წლის 24 მაისის ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს #1---- დადგენილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების წესის დამტკიცების შესახებ მუხლი 29, პუნქტი 5 „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მოხვედრა შესაძლებელია #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან გავლის შემდგომ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 16 ოქტომბრის #5----- ექსპერტიზის დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 72-88)

4.10. 2018 წლის 29 ნოემბრის მდგომარეობით ქ. თბილისში, ო-----ის პირველი შესახვევი #8-ის მიმდებარედ 42 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, (ნაკვეთის წინა ნომერი 3) რეგისტრირებულია მ----- ლ-----ი საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 104-105)

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ----- კ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 477-ე, 487-ე, 488-ე, 150-ე მუხლები
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭირო დოკუმენტი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის შესაბამისად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.

ამავე კოდექსის 488-ე მუხლის თანახმად,

1. ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის.

2. ნაკლს უთანაბრდება, თუ გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას ვერ მოახდენს შესრულებაზე.

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ნ----- ლ-----სა და

გ----- კ-----ს შორის 2013 წლის 18 დეკემბერს დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. მხარეთა ახსნა-განმარტების თანახმად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელე გახდა უძრავი ქონების ს/კ NO----- მესაკუთრე. ასევე უდავო გარემოებაა, რომ აღნიშნული ქონების - საცხოვრებელი სახლის წინ მდებარეობს სადავო უძრავი ქონება ს/კ NO-----, რომლის გავლითაც შესაძლებელია საცხოვრებელ სახლში შესვლა.

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასევე დასტურდება, რომ 2013 წლის 18 დეკემბრის ხელშეკრულება მხოლოდ ერთი საკადასტრო ერთეულზე დაიდო და სადავო უძრავ ქონებაზე არ მომხდარა ხელშეკრულების პირობების გავრცელება. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ქონება ს/კ NO-----, თავდაპირველად იყო ნ----- ლ-----ის სახელზე, მოგვიანებით ამ უკანასკნელმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება გაასხვისა შვილის მეუღლეზე - ვ----- ს-----ზე, ხოლო მან კი ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა მეუღლეს - მ----- ლ-----ს.

ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასევე დგინდება, რომ სადავო ქონება ს/კ 0----- წარმოადგენდა ცალკე სუბიექტს და არ წარმოადგენდა ნასყიდობისა თუ იპოთეკის საგანს და მესაკუთრეს შეეძლო თავისი შეხედულებისამებრს განეკარგა საკუთრება, რაც განახორციელა კიდეც. სადავო უძრავი ქონების ერთპიროვნული მესაკუთრე თავდაპირველად იყო ნ----- ლ-----ი, რომელმაც ქონება 2009 წლის 12 ნოემბერს #3--- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე კანონმდებლობის სრული დაცვით დაირეგისტრირა თავის სახელზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო ორ გარემოებაზე გაამახვილებს ყურადღებას, რამდენად იყო სადავო უძრავი ქონება ს/კ NO----- უძრავი ქონების ს/კ NO----- არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მოხდა თუ არა მოსარჩელეზე ამ უკანასკნელის გასხვისების დროს ნაკლიანი ნივთის გადაცემა.

წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დგინდება, რომ ორი უძრავი ქონება ორ სხვადასხვა საკადასტრო კოდის მქონე სუბიექტად არის დარეგისტრირებული სხვადასხვა დროს. ასევე დგინდება, რომ მართალია ქონება ს/კ NO----- მდებარეობს NO----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების წინ, თუმცა მის გარეშე შესაძლებელია ამ უკანასკნელით სარგებლობა და არც მისი ღირებულება არ შემცირებულა. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში არ წარმოდგენილა. ასევე აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მოხდა საცხოვრებელი სახლის გასხვისება მოსარჩელეზე, აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ მის გარშემო არსებული სხვა საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონებები ასევე წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლის არსებით შემადგენელ ნაწილს. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არა ამ სასარჩელო მოთხოვნით უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული მოსარჩელის ინტერესი იმისა, რომ ჰქონდეს საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი ანუ სრულყოფილად სარგებლობდეს ამჟამად თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით ს/კ NO-----.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოსარჩელეზე ნაკლიანი ნივთის გადაცემის ფაქტი, რადგან ამ უკანასკნელს გადაეცა სწორედ ის უძრავი ქონება, რაც კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული და აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში, ასევე არ დასტურდება ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება ამჟამად მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

მიუხედავად იმისა, რომ სადავო უძრავი ქონების გასხვისება მოხდა ახლო ნათესავებს შორის, მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა გადალახული მტკიცების სტანდარტი ზემოაღნიშნულ სადავო გარემოებებთან დაკავშირებით, რაზეც სასამართლომ უკვე იმსჯელა სამოტივაციო ნაწილში, შესაბამისად, მოსარჩელეს ვერ ექნება კანონიერი ინტერესი უძრავი ქონების

ხელშეკრულების ნასყიდობისა თუ უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის მიმართ. სასამართლომ რომც დააკმაყოფილოს ორივე სასარჩელო მოთხოვნა სრულად, მოსარჩელე მაინც ვერ დაიკმაყოფილებს ინტერესს და ვერ აღრიცხავს თავის სახელზე უძრავ ქონებას ს/კ N0-----.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1 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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 03 დეკემბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1604,64 ლარის, ასევე 50 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

მოპასუხე მხარის მიერ 2019 წლის 25 იანვარს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით (სარჩელის უზრუნველყოფის საჩივრის ნაწილში) უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 04 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნას მოპასუხე მ----- ლ-----ის C/N:5----- საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე - ქ. თბილისი, ო-----ის I შესახვევი, N8-ის მიმდებარედ, ს/კ N0-----.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე- 8, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე გ----- კ-----ის სარჩელი მოპასუხეების ნ----- ლ-----ის, ვ----- ს-----ისა და მ----- ლ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე მხარის მიერ 2018 წლის 03 დეკემბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1604.64 ლარის, ასევე 2018 წლის 03 დეკემბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. მოპასუხე მხარის მიერ 2019 წლის 25 იანვარს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით (სარჩელის უზრუნველყოფის საჩივრის ნაწილში) - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 04 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც ყადაღა დაედო მოპასუხე მ----- ლ-----ის C/N:5----- საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე - ქ. თბილისი, ო-----ის I შესახვევი, N8-ის მიმდებარედ, ს/კ N0-----.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**,

სარეზოლუციო ნაწილის **მე-6 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) 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 არუგვიანეს 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

ზორენა წიქარიძე