



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

28-----, 20-9 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი ანნა ხვედელიანი

მოსარჩელე - რ---- ქუ----ე.

წარმომადგენელი - ი-----ი.

მოპასუხე - ნ---- ბე-----ი.

წარმომადგენელი - ს----- ჯო-----ე, ნ---- ბე----ე.

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. რ---- ქუ----ე ცნობილი იქნეს მესაკუთრედ საცხოვრებელ სადგომზე მდებარე თბილისი, ხი-----ის ქუჩა №-- (ყოფილი კა-----ის ქუჩა), საკადასტრო კოდით 0-1-0-1-0-5, საცხოვრებელი სადგომის (ორი ოთახი, მცირე სამზარეულო და სააბაზანო, სულ ფართობით 39 კვ. მეტრი) ღირებულების (მიშენება-დაშენებისა და სხვა არსებითი გაუმჯობესების ხარჯების გამოკლებით) 15%-ის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის პირობით.

მოსარჩელის განმარტებით საცხოვრებელ სადგომს მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №---ში ფლობს და სარგებლობს 1973 წლიდან ფორმა დაუცველი შინაურული ხელწერილის საფუძველზე, რომელიც გაფორმდა 19-----ს მასსა მა---ა ბე-----ს შორის (მოპასუხის მამიდა) 2000 მანეთის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული თანხით ბე-----ების ოჯახმა გაისტუმრა სადაო საცხოვრებელ ბინაში მცხოვრები ათ-----ის ოჯახი. 19-----ის 1-ოქტომბერს მოსარჩელემ გააფორმა მეორე ხელწერილი მოპასუხის მამასთან დ----- ბე-----თან და აღნიშნული ხელწერილით აიღო ვალდებულება ავარიული სახლის მეორე სართულის დანგრევის, ორ სართულად საკუთარი ხარჯებით აშენების და გადახურვის შესახებ. მშენებლობა უნდა დაწყებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთ კვირაში და დამთავრებულიყო იმავე

წლის 15-20 დეკემბრისათვის. თავის მხრივ დ---- ბე-----მა აიღო ვალდებულება, რომ თუ ქვედა სართულის ორი ოთახი, რომელშიც ცხოვრობს რ---- ქუ----ე და მისი ოჯახი, გაიყიდებოდა, ღირებულების 10% დარჩებოდა დ---- ბე-----ს, ხოლო 90% რ---- ქუ----ეს. აღნიშნული ხელშეკრულებით მხარეები ფაქტობრივად შეთანხმდნენ, რომ რ---- ქუ----ე შესრულებული სამუშაოს სანაცვლოდ (სართულის დანგრევა და აშენება) გახდებოდა მისთვის დათმობილი ორი ოთახის 9/10 იდეალური წილის მესაკუთრე. აღნიშნული მშენებლობისათვის რ---- ქუ----ემ სრულად გადაიხადა 9000 მანეთი. ამასთან იგი რეგისტრირებულია კა-----ის ქუჩა №---ში და იხდის კომუნალური გადასახადის ქვითრებს. დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ფართი სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებულია მოპასუხე ნ---- ბე-----ის სახელზე.

მოსარჩელის წარმომადგენლი განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტიდან გამომდინარე 15%-მდე უნდა შემცირდეს გადასახდელი თანხა, ვინაიდან რ---- ქუ----ემ განახორციელა პირველ სართულზე არსებული მისი საცხოვრებელი სადგომის და მეორე სართულის აშენება გაუმჯობესება. ასევე მოახდინა გარე პერიმეტრის გაუმჯობესება ნესტის მოცილების მიზნით. ყვე--- სამუშაოების ღირებულება, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამა---ად შეადგენს 27628,90 ლარს. ამასთან საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილით დასტურდება, რომ მან გარკვეული საფასური, კერძოდ, 2000 მანეთი გადაუხადა მესაკუთრეს. შესაბამა---ად საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას - 1-497 აშშ დოლარს უნდა გამოაკლდეს 10426 აშშ დოლარი (27628,90 ლარის შესაბამა---ი ექვივალენტი აშშ დოლარი) და 2000 მანეთის შესაბამა---ი ექვივალენტი აშშ დოლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე ნ---- ბე-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ 19-----ის ხელწერილი არის სესხის ხელშეკრულება გაფორმებული ნ---- ბე-----ის მამიდას მა---ა ბე-----სა და რ---- ქუ----ეს შორის. რაც შეეხება 19-----ის 1-ნომბერს შედგენილ ხელშეკრულებას რ---- ქუ----ესა და მოპასუხე ნ---- ბე-----ის მამას დ---- ბე-----ს შორის, რომლის თანახმად რ---- ქუ----ემ აიღო ვალდებულება ააშენოს მე-2 სართული და გადახუროს იგი, წარმომადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას. იმ შემთხვევაშიც კი თუ ამ უკანასკნელ შეთანხმებას არ განვიხილავთ ნარდობის ხელშეკრულებად, მოსარჩელეს იგი ვერ მიაწიებს საცხოვრებელი სადგომზე მოსარგებლის უფლებას, რადგან საცხოვრებელი სახლი არასდროს არ ყოფილა დ---- ბე-----ის საკუთრება და იგი ირიცხებოდა მისი დის ანუ მა---ა ბე-----ის სახელზე. შესაბამა---ად დ---- ბე-----ი ვერ დადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას იმ უძრავ ნივთზე, რომელიც არ იყო მისი საკუთრება.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 19-----ის ხელწერილი, რომლითაც ის ცდილობს დაადასტუროს მუშისათვის 9000 მანეთის გადახდის ფაქტი, ხელმოწერილია ნარდობის ხელშეკრულების შედგენიდან 19 წლის შემდეგ, რაც ეჭვქვეშ აყენებს მის ავთენტურობას. ამასთან ხელმომწერი პირი, ანუ ვინც თანხა მიიღო არის რ---- ქუ----ის სიმამრი დ---- ლო-----ე. ასევე ვერ დასტურდება მოსარჩელის მიერ კომუნალური გადასახდების გადახდა, რაც რ--- - ქუ----ის საცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლედ ცნობის ერთ-ერთი მტკიცებულება შეიძლება ყოფილიყო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. დადგენილია, რომ ქ. თბილისის, ოქტომბრის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1-----ის გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, რომ მა---ა მა----ე ასული ბე-----ის ღვიძლი პაპა იყო დ---- გი-----ის ძე ბე-----ი, რომელზედაც რიცხული პირადი საკუთრების სახლი, მდებარე თბილისი, კა-----ის ქუჩა N---ში ფაქტიურად მემკვიდრეობით მიღებული აქვს და ფლობს მა---ა მა----ეს ასული ბე-----ი.

ამავე გადაწყვეტილებით მა---ა მა----ეს ასული ბე-----ს გაუგრძელდა პაპის სამკვიდროს მიღების ვადა და ცნობილი იქნა დ---- გი-----ის ძე ბე-----ის კანონისმიერ მემკვიდრედ. დაევალა თბილისის ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს ცვლილება შეიტანოს კა-----ის ქუჩა №-- სახლთმფლობელობაში და პირად საკუთრებაში გადაუფორმდეს მა---ა მა----ეს ასული ბე-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის, ოქტომბრის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1-----ის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 73-74);

3.1.2. დადგენილია, რომ ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მასალების თანახმად უძრავი ქონება, კერძოდ, 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი, ლიტერი „ა“, საერთო ფართი 247,93 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართი 140,56 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართი 83,71 კვ. მეტრი, მდებარე მისამართზე კა-----ის ქუჩა №--, რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე ნ---- ბე-----ის მამიდის - მა---ა ბე-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის ამონაწერი (ს.ფ. 40-41);

- შპს „არ-----ი“-ს 20-----ის 1- ივლისის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 36-39);

3.1.3. დადგენილია, რომ 19-----ის 1- ნოემბერს შედგენილია „ხელშეკრულება“

რ--- ქუ---ესა და მოპასუხე ნ--- ბე-----ის მამას დ--- ბე-----ს შორის, რომლის თანახმად რ--- ქუ---ემ აიღო ვალდებულება ააშენოს მე-2 სართული და გადახუროს იგი. მშენებლობა უნდა დაიწყოს ერთ კვირაში და დამთავრდეს 15-20 დეკემბრისათვის.

ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ ქვედა სართულის ორი ოთახი, რომელშიც ცხოვრობს რ. ქუ---ე, გაიყიდება, გაყიდული ბინის ფასის 10% რჩება დ--- ბე-----ს და 90% რ--- ქუ---ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19-----ის 1- ნოემბრის „ხელშეკრულება“ (ს.ფ. 15);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.4. დადგენილია, რომ 19-----ს შედგენილია ხელწერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ მოპასუხე ნ--- ბე-----ის მამიდან მა---ა ბე-----მა სესხის სახით რ--- ქუ---ისაგან მიიღო 2000 მანეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19-----ის ხელწერილი (ს.ფ. 1-);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.5. დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №---ში მდებარე, მა---ა ბე-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში 19-----ის მდგომარეობით ცხოვრობდნენ რ--- ქუ---ე, მისი მეუღლე ლო-----ე ზო-- და შვილები ლე-- და დ--- ქუ---ეები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ (ს.ფ. 18);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.6. დადგენილია, რომ რ--- ქუ---ის შვილი დ--- ქუ---ე 19-----დან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №-- (ამჟამად კ----- ხი-----ის ქუჩა №--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 20-----ს საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 19-20);

3.1.7. დადგენილია, რომ რ--- ქუ---ის სახელზე გაცემული საბჭოთა სიმბოლიკიანი პასპორტის შესაბა---ად რ--- ქუ---ის მისამართი 19-----დან არის ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- რ---- ქუ----ის პასპორტის ასლი (ს.ფ. 21);

3.1.8. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №--, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი N1, N2, დაზუსტებული ფართობი 159 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0-6.0-5, რეგისტრირებულია ნ---- ბე-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის მუდმივმოქმედი კერძო არ-----ის შპს „არ-----ი“-ს 20-----ის 1- ივლისის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 22-23);
- შპს „არ-----ი“-ს 20-----ის 1- ივლისის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 36-39);

3.1.9. დადგენილია, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 8-----ს №-----6 დასკვნის შესაბა---ად ქ. თბილისში, კ. ნი-----ის ქ. №---ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის (საერთო ფართობი 39 კვ. მეტრი) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 20-----ის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1-497 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 8-----ს №-----6 დასკვნა (ს.ფ. 46-53);

3.1.10. დადგენილია, რომ რ---- ქუ----ის მიერ ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე, ნ---- ბე-----ის მიმართ არსებული ვალდებულების შესრულების მიზნით, სულ ჯამში განთავსებულია 4124,25 აშშ დოლარი (1-49,70 აშშ დოლარი + 2474,55 აშშ დოლარი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 42);
- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 174);
- გადახდის ქვითარი (ს.ფ. 175-176);

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ რ---- ქუ----ე არ წარმოადგენს ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №---ში მდებარე ნ---- ბე-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე პირს, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბა---ად 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 პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან 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 კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საბჭოური „ჩაწერის ინსტიტუტი“ განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით რეგულირებულ საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. იმდრ---დელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩაწერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს.

მართალია საქმეში წარმოდგენილია რ--- ქუ---ის საბჭოთა სიმბოლიკიანი პასპორტის ასლი, რომლის შესაბამისად მისი მისამართი 19-----დან არის ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №-- და 19-----ის მდგომარეობით მოსარჩელის ამავე მისამართზე ცხოვრების ფაქტს ადასტურებს ცნობა საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ, მაგრამ საყურადღებოა, რომ მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი, რომელიც დაადასტურებდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე რ--- ქუ---ის რეგისტრაციის ფაქტს, ისევე როგორც ეს მოცემულია

მისი შვილის დ---- ქუ----ის შემთხვევაში. აღნიშნული გარემოება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ სასამართლო სხდომაზე თავად მოსარჩელემ განმარტა, რომ იგი 2000 წლიდან განქორწინდა მეუღლესთან და ახალი ქორწინების შემდეგ, მართალია იქვე, თუმცა საცხოვრებლად გადავიდა სხვა მისამართზე (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი 5.0-19, 12:13:25 – 12:15:35). მოსარჩელე, რომ არ ცხოვრობს და არ არის რეგისტრირებული კა-----ის ქუჩა №---ში, დასტურდება ასევე შპს „ყაზტრანსგაზის“ ქვითრით, რომლის თანახმად რ---- ქუ----ე აბონენტად რეგისტრირებული ჩე-----ს №---ში (ს.ფ. 32), ხოლო სადეპოზიტო ანგარიშზე თანხის განთავსების შესახებ დოკუმენტებში (ს. ფ. 42, 174) და მოსარჩელის მიერ გაცემულ რწმუნებულებაში (ს.ფ. 34-35), რ---- ქუ----ის მისამართი მითითებულია ზუ-----ის №--.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სახეზე არ არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული პირველი პირობა - სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია.

რაც შეეხება ამავე პუნქტით დადგენილ მეორე პირობას - კომუნალური გადასახადების გადახდას, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს შემდეგ გარემოებას, კერძოდ: საქმეში წარმოდგენილია მხოლოდ ორი ქვითარი (ს.ფ. 30-31), რომელთა შესაბა---ად მართალია რ---- ქუ----ე აბონენტად რეგისტრირებულია მისამართზე კა-----ის ქუჩა N--, მაგრამ აღნიშნული ქვითრები არ ადასტურებს კომუნალური გადასახადების გადახდას და მხოლოდ აბონენტად რეგისტრაციას მიუთითებს. ამასთან ერთი მათგანი გაცემულია 2009 წელს, მეორე ქვითარი თარიღდება 2--- წლით და ამავდროულად საქმეში წარმოდგენილია 20-2 წლით დათარიღებული კიდევ ერთი გადახდის ქვითარი რომლის მიხედვით რ---- ქუ----ე აბონენტად რეგისტრირებულია მისამართზე ჩე-----ს N48 (ს.ფ. 32).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სახეზე არ არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული კიდევ ერთი პირობა - კომუნალური გადასახადების გადახდა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება შეიძლება დადასტურდეს მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდით.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მასალების თანახმად უძრავი ქონება, კერძოდ, 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი, ლიტერი „ა“, საერთო ფართი 247,93 კვ.

მეტრი, საცხოვრებელი ფართი 140,56 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართი 83,71 კვ. მეტრი, მდებარე მისამართზე კა-----ის ქუჩა №--, რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე ნ--- ბე-----ის მამიდის - მა---ა ბე-----ის სახელზე და აღნიშნულის საფუძველი იყო ქ. თბილისის, ოქტომბრის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1-----ის გადაწყვეტილება.

შესაბამისად უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება, რომ კა-----ის ქუჩა №--ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე მის მიერ სარგებლობის უფლების მოპოვება დასტურდება მოპასუხის მა--- დ---- ბე-----თან 19-----ის 1-ნომბერს დადებული ხელშეკრულებით. პირველ რიგში აღნიშნული ხელშეკრულება დადებული არ არის მესაკუთრესთან და ამასთან მასში არ არის მითითებული საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ.

რაც შეეხება 19-----ს შედგენილ ხელწერილს, აღნიშნულით დასტურდება მოპასუხე ნ--- ბე-----ის მამიდის მა---ა ბე-----ის მიერ სესხის სახით რ---- ქუ-----ისაგან 2000 მანეთის მიღება და არა რაიმე ფორმით საცხოვრებელი სადგომის დათმობა.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებითაც უტყუარად დადასტურდებოდა, რომ რ---- ქუ-----ე არის პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

გარდა ზემოაღნიშნულისა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მოსარგებლედ განიხილავს პირს, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

განსახილველ შემთხვევაში თავად მოსარჩელემ განმარტა სასამართლო სხდომაზე, რომ იგი 2000 წლიდან განქორწინდა მეუღლესთან და ახალი ქორწინების შემდეგ, მართალია იქვე, თუმცა საცხოვრებლად გადავიდა სხვა მისამართზე (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი 5.0-.19, 12:13:25 – 12:15:35).

მოსარჩელის სხვა მისამართზე ცხოვრების ფაქტი ასევე დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ზა-----მა (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი 5.0-.19, 12:08:00 – 12:09:10).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ რ---- ქუ-----ე არ წარმოადგენს ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №--ში მდებარე ნ--- ბე-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ სადგომის, მოსარგებლე პირს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და მიაჩნია, რომ რ---- ქუ----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანე--

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-5 მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 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.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცვე---დ დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ რ---- ქუ----ე არ წარმოადგენს ქ. თბილისი, კა-----ის ქუჩა №---ში მდებარე ნ---- ბე-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ სადგომის, მოსარგებლე პირს.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბა---ად მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დასტურდება რ--- ქუ---ის მიერ არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში საცხოვრებელი სადგომით უწყვეტად ფლობის ფაქტი და შესაბა---ად მოდავე მხარეთა შორის სახეზე არ არის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობა.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბა---ად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანე--- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. რ--- ქუ---ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპე---ციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დ--- აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
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:

გენადი მაკარიძე

