

საქმე №3-----

საქმე №2/22672-17



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

25 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

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

მოსარჩელები - ნ----- გ-----ი, მ----- გ-----ი, ს----- გ-----ი, ნ-----
გ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი ლ-----, თ----- მ-----

მოპასუხე - ვ----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ა----- მ-----ე

მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე - ვ-----
- ქ-----, ლ-----

წარმომადგენელი - ნ---- ლ-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა,
საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. „საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე დადებულად იქნეს ცნობილი 1976 წელს ე----- გ-----სა და ა----- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება საცხოვრებელ სადგომზე, მდებარე, ქ.თბილისი, დ----- ქუჩა N8 და ე----- გ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეებზე - მოსარჩელებზე ნ----

გ-----ზე, ნ----- გ-----ზე, ს----- გ-----ზე და მ----- გ-----ებზე საჯარო რესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხოს ექსპერტ-აუდიტორულ დასკვნაში მითითებული ფართები 15.35 კვ.მ და 15.22 კვ.მ. (სასარჩელო მოთხვნა დაზუსტდა 2019 წლის 07 მარტს, ს.ფ. 168-174)

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელების დედამ - ე----- გ-----მა მოპასუხის მამის - ა----- ა----- ისგან შინაურული ხელწერილის საფუძველზე 11000 მანეთად 1976 წელს შეიძინა საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ქ. N8-ში ორი ოთახი, რომელიც იმ პერიოდისათვის იყო ავარიულ მდგომარეობაში, აშენებული იყო ალიზით და წინა მხრიდან არ ჰქონდა არც კარები, არც ფანჯარა. საცხოვრებელ სადგომში დიდი ხანი არავის ეცხოვრა და იყო ავარიულ მდგომარეობაში. მოსარჩელეთა ოჯახმა შექმნა საცხოვრებელი პირობები საცხოვრებელ სადგომში და დასახლდნენ. 2000 წლის 22 ივლისს სახლში გაჩენილმა ხანძარმა შეიწირა ზემოთ ნახსენები 1976 წლის ხელწერილი უამრავ სხვა ნივთთან და დოკუმენტებთან ერთად. ე----- გ-----ი გარდაიცვალა 1998 წელს, მოპასუხის პაპა ი---- გ-----ი გარდაიცვალა 1998 წელს. ხოლო მამა ა----- ა-----ი კი - 1994 წელს. 2014 წლის 25 აგვისტოს ცნობა-დახასიათებით ა----- ა-----ის კუთვნილი ქონება სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიიღო მისმა შვილმა ვ----- ა-----მა და დაარეგისტრირა საჯარო რესტრში საკუთრების უფლებით.

მოსარჩელეთა განმარტებით, ქ. თბილისში, დ----- ქ. N8-ში მდებარე ა----- ა-----ისგან მოსარჩელების მიერ შეძენილი ქონება - საცხოვრებელი სადგომი სხვა მესაკუთრებისგან გამოყოფილია, მაგრამ მიწის ნაკვეთი არ არის გამიჯნული და თანასაკუთრებაშია მოქცეული მოსარჩელების მიერ შეძენილი საცხოვრებელი სადგომის ორი ოთახი. აღნიშნულ ფართს წლების განმავლობაში მიემატა კაპიტალური ოთახები, ერთ ოთახი, სამზარეულო და აბაზანა. მოსარჩელები 1976 წლიდან ცხოვრობენ, ფლობენ და განკარგავენ საცხოვრებელ სადგომს, ატარებენ მიმდინარე რემონტებს. ე----- გ-----ი რეგისტრირებულია საცხოვრებელ სადგომში 1977 წლიდან, ნ----- გ-----ი - 1992 წლიდან, მ----- გ-----ი - 1996 წლიდან, ს----- გ-----ი კი 1980 წლიდან, ნ---- გ-----ი - 1978 წლიდან. იხდიან კომუნალურ გადასახადებს. იმის გათვალისწინებით, რომ 30 წელზე მეტია განკარგავენ საცხოვრებელ სადგომს და ფლობენ, შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია უნდა იქნას ცნობილი და მოსარჩელებზე აღირიცხოს საცხოვრებელი სადგომი საკუთრების უფლებით. ე----- გ-----მა შეიძინა ა----- ა-----ის

კუთვნილი ქონება, რაც შეადგენდა უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილს, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრე იყო ს----- ა-----ი, რომლის მემკვიდრეებიც არიან ეხლანდელი მესაკუთრეები, ლ----- და ვ----- ქ-----. ამჟამად წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნაა (იხ. სარჩელი და სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ქ.თბილისი, დ----- ქუჩა N8-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს თანასაკუთრებას. ლ---- ს-----ს ეკუთვნის უძრავი ქონების - $\frac{1}{4}$ ნაწილი; ვ----- ქ-----ს - $\frac{1}{4}$ ნაწილი, ხოლო ვ----- ა-----ს - $\frac{1}{2}$ ნაწილი. თანამესაკუთრეებს ქონება არ გაუმიჯნავთ, შესაბამისად - უძრავი ქონების ნებისმიერი და მათ შორის სარჩელით მოთხოვნილი ნაწილი - საზიაროა. ზემოაღნიშნული გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას, რადგან შეუძლებელია პირს, რომელსაც ქონების მხოლოდ $\frac{1}{4}$ ეკუთვნის დაევალოს მთლიანი ნივთის გადაცემა. ამასთან, რაკი სადავო ქონების ნებისმიერი ნაწილი ვ----- ა-----თან ერთად ვ----- ქ-----სა და ლ---- ს-----ს ეკუთვნით - სარჩელის თუნდაც ნაწილობრივი დაკმაყოფილება გამოიწვევდა მოპასუხის დავალდებულებას გადაეცა მოსარჩელებისთვის არა მხოლოდ საკუთარი, არამედ სხვისი ქონებაც, რაც უკანონო და საღ აზრს მოკლებული იქნებოდა. როგორც სამართლებრივი, ასევე, ლოგიკური თვალსაზრისით დაუშვებელია 3 პირის კუთვნილი ქონების მხოლოდ ერთი პირისგან გამოთხოვა.

მოპასუხე მხარე არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ სინამდვილეს არ შეესაბამება, რომ მოსარჩელების დედამ - ე----- გ-----მა 1976 წელს ა----- ა-----ისგან 11 000 მანეთად შეიძინა საცხოვრებელი სადგომი მდებარე ქ.თბილისი, დ----- ქუჩა N8-ში. მოსარჩელებს არავითარი შეხება არ ჰქონიათ ა-----ების ოჯახთან. ამასთან, მოსარჩელები არც იმას უთითებენ, თუ სახელდობრ რომელი ოთახები შეისყიდეს.

მოსარჩელების კარნახით შედგენილ 2000 წლის 21 აგვისტოს ცნობაში მოყვანილ დამწვარი დოკუმენტების ჩამონათვალში ნასყიდობის ხელშეკრულება მოხსენიებული არ არის. მოსარჩელებს არ აქვთ და არც შეიძლება ჰქონდეთ ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

მოსარჩელები სადავო ფართში სხვა თანამესაკუთრებმა შეუშვეს, რაც ყველა

დაინტერესებული პირისთვისაა ცნობილი და რასაც პირად საუბარში აღიარებენ სხვა თანამესაკუთრებიც. მხარის განმარტებით, არსებობს ეჭვი, რომ მოსარჩელებმა დავა წამოიწყეს სხვა თანამესაკუთრებთან მოლაპარაკების საფუძველზე, ვ----- ა-----ის ქონების დაუფლების მიზნით და სწორედ ამან განაპირობა მოპასუხედ მხოლოდ ვ----- ა-----ის დასახელება. მოსარჩელების მიერ მოთხოვნის ასეთი პარადოქსული სახით ფორმულირებას სხვა ახსნა არ გააჩნია.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელები ვერ ამტკიცებენ ა----- ა-----თან ხელშეკრულების გაფორმებას, მათ გადაწყვიტეს აღნიშნული რეალურად არარსებული ფაქტი დაამტკიცონ მოწმეთა ჩვენებით, რაც პროცესუალური თვალსაზრისით დაუშვებელია. განსახილველ შემთხვევაში, ასეთი მტკიცებულება შეიძლება იყოს მხოლოდ წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული პირდაპირ გამომდინარეობს “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის “დ” ქვეპუნქტიდან, რომლის თანხმდაც წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს არა ზეპირსიტყვიერ გადმოცემას, არამედ წერილობით საბუთს, რომლითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეთა მიერ არ წარმოდგენილა კანონით განსაზღვრული მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა სადავო ხელშეკრულების დადებას, შესაბამისად, სარჩელის უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს (იხ. შესაგებელი და სხდომის ოქმი).

მესამე პირებს დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სხდომაზე გამოცხადებულან, შესაბამისად, სასამართლოსთვის უცნობია მათი პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. მოსარჩელები ნ----- გ-----ი, მ----- გ-----ი, ს----- გ-----ი და ნ----- გ-----ი არიან 1994 წლის 24 მარტს გარდაცვლილი ე----- გ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეები - შვილები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N2----- დაბადების მოწმობა (ს.ფ.21)
- N0----- დაბადების მოწმობა (ს.ფ.21)
- N0----- დაბადების მოწმობა (ს.ფ.22)
- N2----- დაბადების მოწმობა (ს.ფ.22)
- გარდაცვალების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 37)

3.2. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ნ----- გ-----ი ქ. თბილისში დ----- N8-ში რეგისტრირებულია 1978 წლის 24 ივლისიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 23-24)

3.3. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ნ----- გ-----ი ქ. თბილისში დ----- N8-ში რეგისტრირებულია 1992 წლის 25 ივნისიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 25-28)

3.4. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ს----- გ-----ი ქ. თბილისში, დ----- N8-ში რეგისტრირებულია 1980 წლის 02 დეკემბრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 29-31)

3.5. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, მ----- გ-----ი - რეგისტრირებულია 1986 წლის 16 აგვისტოდან ქ.თბილისში, დ----- ყ-----ის ქ. N8-ში

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 32-34)

3.6. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის

თანახმად, ე----- გ-----ი რეგისტრირებულია 1977 წლის 18 მაისიდან დ. ლენინგორში, სტალინინის ქ. 57-ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 35-36)

3.7. მოპასუხე ვ----- ა-----ი არის 1994 წლის 08 ოქტომბერს გარდაცვლილი ა----- ა-----ის შვილი.

2016 წლის 15 ნოემბრის სამკვიდრო მოწმობით ვ----- ა-----მა, როგორც მამკვიდრებლის ა----- ა-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ - შვილმა, მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით.

ი----- გ-----ი იყო მოპასუხე ვ----- ა-----ის ბაბუა, რომელიც გარდაიცვალა 1998 წლის 07 თებერვალს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №1----- (ს.ფ. 46-49)
- გარდაცვალების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 45)
- გარდაცვალების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 38)
- მოწმეთა ჩვენება
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 აგვისტოს ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----/ბაგრატიონის 8/21-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს - ა----- ა-----ი. ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტი----- ფართობი: 783 კვ.მ.

ლიტერი: საკუთრების აღწერა-ლიტერი „ა“ სართულების რაოდენობა 1; საერთო ფართ 178 კვ.მ. (საცხოვრებელი) ფართ 71 კვ.მ. დამხმარე ფართ 107 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 2.64 კვ.მ.

ლიტერი „ვ“ სართულების რაოდენობა 1; საერთო ფართ 35 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 12 კვ.მ.

ლიტერი „ბ“ საცხოვრებელი, სართულების რაოდენობა 1; საერთო ფართ 32

კვ.მ. საცხოვრებელი ფართ 17 კვ.მ. დამხმარე ფართ 15 კვ.მ.

ლიტერი „ბ¹“ სართულების რაოდენობა 1; საერთო ფართ 90,45 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართ 65,04 კვ.მ. დამხმარე ფართ 25,41 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 5,60 კვ.მ.

ლიტერი „ც¹“ სართულების რაოდენობა 1; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 4 კვ.მ.

ნაკვეთი: მესაკუთრე/მოსარგებლე თანასაკუთრება. ფართი დოკუმენტით 783; 1942 წლის 15 ივნისის სააღრიცხვო ბარათი. დოკუმენტი 1

ბინა: მესაკუთრე/მოსარგებლე, 1/2 ა----- ა-----ი, 1968 წლის 06 მაისის სამკვიდრო მოწმობა, ნოტარიუსი მოდებამდე, დოკუმენტი 1;

ბინა: მესაკუთრე/მოსარგებლე, 1/2 ს----- ტ-----ი, 1964 წლის 23 ივნისის საქართველოს სსრ უმაღლესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა სასამართლოს კოლეგიის განჩინება.; საქმე N2---, 1964 წლის 30 ივნისის ქ. თბილისის კალინინის რაიონის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილება. დოკუმენტი 1.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 39-41)
- საინვენტარიზაციო გეგმა (ს.ფ. 42-43)

3.10. დ----- რაიონის N2 ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის რაზმის 2000 წლის 21 აგვისტოს გაცემული N7 ცნობის თანახმად, 2000 წლის 22 ივლისს ქ. თბილისში. დ----- ქ. N8-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში გაჩნდა ხანძარი, რომლის შედეგად დაიწვა სამზარეულო, შიგ მოთავსებული ნივთები, ჩანთა, სადაც იყო თავმოყრილი ოჯახის საბუთები, პასპორტი, მართვის მოწმობა, გ-----ი ნ-----ს და გ-----ი ნ-----ის, სხვადასხვა საგადასახადო ქვითრები, კომუნალური მომსახურების.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დ----- რაიონის N2 ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის რაზმის 2000 წლის 21 აგვისტოს გაცემული N7 ცნობა (ს.ფ. 44)

3.11. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 27 ივლისის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, დ----- ქუჩა N8-ში,

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 699 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი შენობა-ნაგებობები N1-დან N17-ის ჩათვლით (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია **ვ----- ა-----ის, ვ----- ქ-----ისა და ლ-----ს თანასაკუთრებაში.** აქედან, 1/4 ნაწილი რეგისტრირებულია ლ-----ს სახელზე, თანასაკუთრება, ფართ ლიტ „ბ“ 65.04 კვ.მ; 1/4 ნაწილი ვ----- ქ-----ის სახელზე, ხოლო 1/4 ნაწილი ვ----- ა-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სამკვიდრო მოწმობა N1-----, დამოწმების თარიღი: 2016 წლის 15 ნოემბერი, ნოტარიუსი ხ.შენგელაშვილი; სამკვიდრო მოწმობა N151214109, დამოწმების თარიღი: 2015 წლის 04 ნოემბერი, ნოტარიუსი მ. წიკლაური.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 50-51; 84-85)

3.12. 2017 წლის N0----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, დ----- ყ-----ის (ყოფილი დ----- ქ. N8-ში) 21-ში მდებარე სხვადასხვა ფართის საერთო ღირებულება განისაზღვრა 59940 ლარით. რეკონტრუქციამდე მისი ღირებულება განისაზღვრა 12600 ლარით, მის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯი განისაზღვრება 33500 ლარით, რამაც ამ სახლის ღირებულება გაზარდა 47340 ლარით.

ხოლო მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ევროექსპერტის საშემფასებლო დასკვნის მიხედვით ქ. თბილისში, დ----- ყ-----ის (ყოფილი დ----- ქ. N8-ში) 21-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის შემთხვევაში 1. კვ.მ შეადგინა 410 აშშ დოლარი, ხოლო მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში 600 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის N0----- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 59-62)
- შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 63-66)
- ევროექსპერტის საშემფასებლო დასკვნა (ს.ფ. 123-143).

3.13. ქ. თბილისში, დ-----ა N8-ში კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია გ-----ი-ა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სადაზღვევო მოწმობა და კომუნალური გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 52-58)

3.14. დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ მოსარჩელები ცხოვრობენ და ფლობენ სარჩელით მოთხოვნილ საცხოვრებელ სადგომით დღეის მდგომარეობითაც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ 1976 წელს მოსარჩელების დედასა - ე----- გ-----სა და მოპასუხის მამას - ა----- ა-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთთან დაკავშირებით რაიმე სახის გარიგება.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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 თანახმად, 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 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებაა 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.

მხოლოდ ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ვერ ჩაითვლება ნების გამოვლენის მართებულ და მისაღებ ფორმად. შესაბამისად, საფუძველს მოკლებულია ბინის ყიდვა-გაყიდვის სავალდებულო ფორმის სრული უგულვებელყოფა და მის ნაცვლად ისეთი წერილობითი დოკუმენტის დაკანონება, რომლის ფორმაც არ შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №1/1/103.117.137.147.-48,152-53) .

იმისათვის, რომ მოსარგებლემ მოიპოვოს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ სადგომზე, აუცილებელია ერთდროულად ორი ფაქტორის კუმულაციურად არსებობა. პირველ ასეთ ფაქტორად მიჩნეულია მოსარგებლეს და მესაკუთრეს შორის სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო მეორე ფაქტად გვევლინება მოსარგებლის მიერ

საცხოვრებელი სადგომის 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობის ფაქტი.

საცხოვრებელ სადგომზე ხელშეკრულების დადებულად ცნობისთვის აუცილებელია მოსარგებლესა და მესაკუთრეს შორის გაფორმებული, სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და, ამასთან, მოსარჩელე უნდა იყოს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე, ე.ი. პირი, რომელიც კანონის ამოქმედების მომენტისთვის - 2016 წლის 18 ივლისისთვის - კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციად კონკრეტული საკითხის რეგულირების მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა - „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის (პარლამენტის უწყებანი, №19-20, 30.07.96, გვ. 28) ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება მოსარჩელეთა დედის - ე----- გ-----სა და მოპასუხის მამის - ა----- ა----- ს შორის 1976 წელს რაიმე სახის ხელშეკრულების დადება, რომელიც დაკავშირებული იქნებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე, შესაბამისად, სასამართლო ვერ მიიჩნევს 1976 წელს ნასყიდობის ხელშეკრულებას დადებულად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელები ვერ მიიჩნევიან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რის გამოც სარჩელს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ

სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლებიან მოსარჩელები „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტისა. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს მოპასუხე მხარისთვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საპროცესო სამართლებრივი საფუძველი.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემული სარჩელი სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც მოპასუხე ვ----- ა-----ს აევრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე ქ.თბილისი, დ----- ქ.N8 1/2 ნაწილის (ს/კ N0-----) გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ----- გ-----ის, მ----- გ-----ის, ს----- გ-----ის და ნ---- გ-----ის სარჩელი მოპასუხე ა----- ა-----ის მიმართ - არ დაკმაყოფილდეს.

2. მხარეების კანონით დადგენილი წესით განთავისუფლებულები არიან

სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც მოპასუხე ვ----- ა-----ს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე ქ.თბილისი, დ----- ქ.N8 1/2 ნაწილის (ს/კ N0-----) გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

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

შორენა წიქარიძე