



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - მ-----ი

წარმომადგენლები - თ-----ი, ა-----ი

მოპასუხე - ს-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დადებულად იქნას ცნობილი ვ-----ს და ა-----ს შორის
გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება - ქ. თბილისში, I-----ს №----ში
მდებარე 39 კვ.მ უძრავ ქონებაზე და მესაკუთრედ ცნობილი იქნას ვ-----
ის შვილის-ს-----ის მეუღლე მ-----ი.

(იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-12, 2019 წლის 21 თებერვლის სასამართლოს სხდომის ოქმი
12:39:42 მოსარჩელის ახსნა-განმარტება).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს

1986 წელს, მოსარჩელის აწ გარდაცვლილმა მეუღლემ და მისმა მშობლებმა ვ-----ებმა ა-----ისგან შეიძინეს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, მე-2 გ-----ს №----ში, რაშიც გადაიხადეს 18000 მანეთი. მოსარჩელის მეუღლის მშობლები მითითებულ მისამართზე ცხოვრობდნენ გარდაცვალებამდე. მოსარჩელის მეუღლე ს-----იც გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა მითითებულ მისამართზე. დღეისათვის იქ ცხოვრობს მოსარჩელე მ-----ი შვილთან ერთად. ა-----ს არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ დარჩენია.

მოსარჩელის გვერდის ავლით, მ-----მა მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა ქონების უმკვიდროდ ცნობა. შემდგომ, როგორც მოსარჩელისთვის გახდა ცნობილი, მან ქონება დაყო ორ ნაწილად და ერთ-ერთი ფართის რეალიზაცია განახორციელა. უძრავი ქონება, რომლის ნაწილიც მოსარჩელის მფლობელობაშია ამ ეტაპზე არის ს-----ის სახელზე რეგისტრირებული. შესაბამისად, ს-----ის უძრავი ქონების ნაწილის საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს წარმოადგენს მ-----ი. ამჟამად ის ფლობს საცხოვრებელ ბინას, რომლის საერთო ფართიც არის 39 კვ.მ. 1986 წლიდან დგინდება რეგისტრაცია და გადახდის ქვითრებით დადასტურებულია მითითებული გარემოებები.

(იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-12, 2019 წლის 21 თებერვლის სასამართლოს სხდომის ოქმი 12:39:42 მოსარჩელის ახსნა-განმარტება).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ს-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე პირს, ის არ ცხოვრობს მე-2 გ-----ს №----ში და არ იხდის კომუნალურ გადასახადებს. საცხოვრებელი სადგომი ირიცხება გარდაცვლილი ა-----ე. მოსარჩელე არის მოპასუხის რძალი. ის საცხოვრებელ სადგომში არ ცხოვრობს.

1998 წლიდან რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე. მან ს-----ზე იქორწინა 1988 წელს, მაგრამ მასთან უსიამოვნებების გამო ერთად არ ცხოვრობდნენ. მოპასუხის მშობლებს სადავო უძრავი ქონება არ შეუძენიათ ა-----ისგან. მოსარჩელეს აქვს მხოლოდ რეგისტრაცია, ის მითითებულ მისამართზე არ ცხოვრობს და ბუნებრივია მას არც კომუნალური გადახდის ქვითრები აქვს. მ-----ი არ არის მამამთილის მემკვიდრე და არც მისი უფლებამონაცვლე. მოპასუხეს მამის დანაშთი ქონება სრულად აქვს მიღებული, შესაბამისად, მოსარჩელე არ ფლობს საცხოვრებელ სადგომს არანაკლებ 30 წლისა და მისი მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ინფორმაციით, მისამართზე - ქ. თბილისი, I-----ს ქ-----2-- აღრიცხულია ერთი უძრავი ნივთი, ასევე სააღრიცხვო ბარათში ძველ მისამართად დაფიქსირებულია: ქ. თბილისი, I-----ს ქ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25/11/2010 წლის წერილი (ს.ფ. 25).

3.1.2. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით, ქ. თბილისი, I-----ს ქ-----2---ში მდებარე უძრავი ნივთი ირიცხებოდა - ა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 33).

3.1.3. ქ. თბილისი, I-----ს ქ-----2---ში რეგისტრირებული იყო და ცნოვრობდა - ა-----ი, რომელიც გარდაიცვალა 1969 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 25.02.2011 წლის №----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 20-23).

3.1.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ-----ის სარჩელი. უმკვიდროდ იქნა ცნობილი ქ. თბილისში, I-----ს ქ-----2---ში მდებარე ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი და საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცა მ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 25.02.2011 წლის №----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 20-23)

3.1.5. უძრავი ნივთის 2014 წლის 25 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად დადგენილია, რომ მ-----მა 20000 ლარად გაყიდა, ხოლო ს-----მა იყიდა ქ. თბილისში, I-----ს ქ-----2---ში მდებარე 113 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ს/ 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 56-57).

3.1.6. საჯარო რეესტრის 2018 წლის 28 ივნისის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე - ქალაქი თბილისი, ქუჩა I-----ს, №---2--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 113 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 0----- შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №1, №2, №3 (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ს-----ის საკუთრებაში. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 25/08/2014 წელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 72-73);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17/11/2015 წლის წერილი (ს.ფ. 24).

3.1.7. საქმეში წარმოდგენილია 1959 წლის 19 მარტის შეთანხმება, რომლის თანახმად დადგენილია, რომ ვ-----მა იყიდა ა-----ისგან სახლი, მდებარე - I-----ს №-- და გადაიხადა 18000 რუბლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეთანხმება (ს.ფ. 62-64).

3.1.8. ვ-----ი გარდაიცვალა 1984 წლის 1 იანვარს, ხოლო მისი მეუღლე ვართუმ ი-----ი გარდაიცვალა 1991 წლის 31 მარტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა №----- (ს.ფ. 18);

- გარდაცვალების მოწმობა №----- (ს.ფ. 16).

3.1.9. ს-----ი, რომელიც არის ვ-----ის და ვ-----ის შვილი, გარდაიცვალა 2014 წლის 17 ნოემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობა №----- (ს.ფ. 15);

- გარდაცვალების მოწმობა №----- (ს.ფ. 17).

3.1.10. ს-----ი და მ-----ი (ქორწინებამდელი გვარი გ-----ი) ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 1988 წლის 22 ნოემბრიდან. ქორწინების პერიოდში შეეძინათ შვილი-ვ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობა №0-----ს.ფ. 14);
- ქორწინების მოწმობა №01141023738 (ს.ფ. 13).

3.1.11. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ს-----ი 1986 წლის 05 ნოემბრიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, I-----ს ქ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 27).

3.1.12. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, მ-----ი 1998 წლის 09 თებერვლიდან - 2015 წლის 25 ივნისამდე რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, I-----ს ქ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 29, 160).

3.1.13. საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადახდის ქვითრები 2009 წლის და 2011 წლის მონაცემებით, რომლის თანახმად აბონენტს ნომრით 0----- წარმოადგენს ი-----ი ვ.ი.

სს „თ-----ს“ 2017 წლის 07 აგვისტოს წერილის თანახმად მონაცემთა ბაზაში №0----- სააბონენტო ბარათზე 1996 წლის პირველადი მასალით სს „თ-----ს“ აბონენტად რეგისტრირებული იყო ჯერ ი-----ი ვ----- ისაკის ძე, ხოლო შემდეგ 13/10/2015 წლამდე ი-----ი ვ.ი. 1996 წლამდე მასალები ხანდაზმულობის გამო სს „თელასში“ არ ინახება. 07/0/2017 წლის მდგომარეობით ზემოაღნიშნულ სააბონენტო ბარათზე სს „თ-----ს“ აბონენტად 13/10/2015 წლიდან რეგისტრირებულია ი-----ი სურენ, მის. გ-----ს 2. ქ. №--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქვითრები (ს.ფ. 47-50);
- სს „თ-----ს“ წერილი (ს.ფ. 109).

3.1.14. 2017 წლის 25 ოქტომბრის სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ს-----მა, როგორც მამკვიდრებლის ვ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ-შვილმა მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა №1-----ს.ფ. 110-112)
- დაბადების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 113)

3.1.14. 2018 წლის 05 ოქტომბრის სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ **მ-----მა**, როგორც მამკვიდრებლის **ს-----ის** პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ-მეუღლემ მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №1----- (ს.ფ. 143-144).

3.1.15. 2019 წლის 14 თებერვლის დადგენილებით სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე უარის თქმის შესახებ დადგენილია, რომ რადგან 1984 წლის 1 იანვარს გარდაცვლილი **ვ-----ის** მთელ დანაშთ ქონებაზე 2017 წლის 15 ოქტომბერს უკვე გაცემული იყო სამკვიდრო მოწმობა მისი სხვა მემკვიდრის **ს-----ის** სახელზე, **მ-----ს უარი ეთქვა სამკვიდრო მოწმობის გაცემაზე.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე უარის თქმის შესახებ დადგენილება (ს.ფ. 195).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 105.3 მუხლისა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება, კერძოდ, მოსარჩელის ვერ იქნა დადასტურებული ის გარემოება, რომ ის წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოების გამო.

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:

„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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, **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 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება** არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, **აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებზე**.

„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.

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 ან მისი უფლებამონაცვლე** ე.ი. პირი, რომელიც კანონის ამოქმედების მომენტისთვის - კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ-----მა განმარტა, რომ დაიბადა 1966 წლის 15 ოქტომბერს. თავდაპირველად ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ს-----ში, შემდგომ საცხოვრებლად გადავიდა ა-----ში, კ-----ს 52-ში. არ

მუშაობს. 20 წელზე მეტია რაც მ-----ს იცნობს. გ-----ს ქუჩაზე ცხოვრობს მოსარჩელე, მაგრამ ზუსტად არ იცის სახლის ნომერი. სახლი ორ სართულიანია. პირველ სართულზე არის შუშაბანდი, სამზარეულო, საძინებელი. შემდგომ მიაშენეს ვანა. მოწმის განმარტებით, მას იქ არასოდეს უცხოვრია. პირველად რომ დაპატიჟა მოსარჩელემ ცხოვრობდა პირველ სართულზე, რაც შემდგომ დააგირავა და საცხოვრებლად გადავიდა მეორე სართულზე, რომელშიც იგივე განლაგებაა: შუშაბანდი, საძინებელი, სამზარეულო. დაახლოებით 7-8 წლის წინ მოწმე და მოსარჩელე ერთად მუშაობდნენ ლავაშის ცეხში. ერთ დღეს მ-----ი მივიდა სამსახურში განერვიულებული და განაცხადა, რომ მაზლი ჩამოვიდა რუსეთიდან და შესთავაზა მას, რომ გირავნობა გაეუქმებინა და იქ შესულიყო საცხოვრებლად, ხოლო მეორე სართულზე იცხოვრებდა თავად. მოსარჩელემ აიღო სესხი, გირაოს თანხა დააბრუნა და დაიწყო ცხოვრება პირველ სართულზე, თუმცა მალევე განაცხადა, რომ მაზლი მოითხოვდა ბინის დაცლას. მოსარჩელესთან ერთად ბინაში ცხოვრობდა შვილი და ფეხმძიმე რძალი, რომლებიც მაზლის მოთხოვნის შემდგომ საცხოვრებლად გადავიდნენ რძლის მშობლებთან, ხოლო თავად მ-----ი საცხოვრებლად წავიდა ქალიშვილთან, რომელიც რაიონში იყო გათხოვილი. მოწმის განმარტებით მან მოსარჩელე რომ გაიცნო მ-----ს უკვე მეუღლე გარდაცვლილი ჰყავდა, მას სხვა ოჯახი და შვილები თუ ჰყავს არ იცის, მისთვის ცნობილია, რომ ბინა შეიძინეს თავდაპირველად მოსარჩელის დედამთილმა და მამამთილმა, რომლებსაც 4 შვილი ჰყავდათ. მ-----ის მეუღლე გარდაიცვალა, ერთი შვილი რუსეთში ციხეში იყო, ხოლო მისი აზრით 2 შვილიც გარდაცვლილი არის. მოსარჩელის აზრით საცხოვრებელი ბინა მას ეკუთვნოდა, რადგან ის დედამთილ-მამამთილთან ერთად ცხოვრობდა, თუმცა ბინა მასზე არ იყო გაფორმებული. ს-----ს მოწმე არ იცნობს, იცის მხოლოდ, რომ არის მოსარჩელის მაზლი.

განსახილველ შემთხვევაში, მ-----ი, როგორც ს-----ის უფლებამონაცვლე, მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას. შესაბამისად, მოცემული დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია საკითხის გარკვევა **არის თუ არა მ-----ი მოსარგებლის უფლებამონაცვლე**, რომელსაც უფლება ექნებოდა კანონით დადგენილი წესით მოეთხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, რაც შემდგომში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს. შესაბამისად, საკითხი იმის შესახებ თუ უშუალოდ მოსარჩელე როდიდან არის რეგისტრირებული სადავო ფართში მოცემულ შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობის არ არის.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ნასყიდობის ფორმალური გარიგება დადებულია **3-----ს და ა-----ს** შორის, რომლის თანახმადაც, ა-----მა 18 000 რუბლის გადახდის სანაცვლოდ, 3-----ს მიყიდა საცხოვრებელი სადგომი. 3-----ის შვილები იყვნენ **ს-----ი და ს-----**

-----ი. ვ-----ი გარდაიცვალა 1984 წელს. ს-----მა, როგორც ვ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ მიიღო მამის დანაშთი სამკვიდრო სრულად, მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით. 2018 წლის 05 ოქტომბრის სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ მ-----მა, როგორც მამკვიდრებლის ს-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ-მეუღლემ მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით.

2019 წლის 14 თებერვლის დადგენილებით სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე უარის თქმის შესახებ დადგენილია, რომ რადგან 1984 წლის 1 იანვარს გარდაცვლილი ვ-----ის მთელ დანაშთ ქონებაზე 2017 წლის 15 ოქტომბერს უკვე გაცემული იყო სამკვიდრო მოწმობა მისი სხვა მემკვიდრის ს-----ის სახელზე, მ-----ს უარი ეთქვა სამკვიდრო მოწმობის გაცემაზე.

ამდენად, დგინდება, რომ ვ-----ის უფლებამონაცვლეს კანონით დადგენილი წესით წარმოადგენს ს-----ი, ვინაიდან, მან როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ სრულად მიიღო მამის დანაშთი ქონება. შესაბამისად, სერგო იგიტანი ვერ მიიჩნევა ვ----- იგიტანის უფლებამონაცვლედ. მართალია, მ-----ი წარმოადგენს ს-----ის უფლებამონაცვლეს, თუმცა 2017 წელს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა გამორიცხავს პირველ რიგში ს-----ის უფლებამონაცვლეობას, რაც შემდგომში გამორიცხავს ასევე მ-----ის უფლებამონაცვლეობასაც მოთხოვნა განაცხადოს, როგორც ვ-----ის მემკვიდრემ (მოსარგებლის უფლებამონაცვლემ) სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობაზე და შემდგომში მესაკუთრედ აღრიცხვაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვერ მიიჩნევა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ (მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ), 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 დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მ-----ი გათავისუფლებულია 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. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს საქმეზე 2018 წლის 8 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-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. მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც, დავის საბოლოო დასრულებამდე ს-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან - მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ს I-----, №--- (ს/კ 0-----), 39 კვ.მ.ფართის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა;
3. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან;
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

თინა ვაშაყმაძე