



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

07 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიღამონიძე

მოსარჩელე - ნ-----ი

წარმომადგენელი - ლ-----ი

მოპასუხე - მ-----, ი-----ი, ლ-----ი

წარმომადგენლები - გ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 დადებულად იქნას ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნ-----
–ს საკუთრებაში გადაეცეს ქ. თბილისში, ნ----- მდებარე
სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარე №3
ოთახი, №9 ოთახი, მის წინ მდებარე №7 ოთახი და №8 ოთახი, სულ 72.33 კვ.მ.
ფართი, რომელიც ამჟამად უკავია მ-----ს ოჯახს.

(იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-17, 2019 წლის 02 მაისის სასამართლოს სხდომის ოქმი 11:31:12
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1977 წლის 03 დეკემბერს, მოსარჩელემ ი-----ისგან შეიძინა ქ. თბილისში, ნ----- მდებარე სახლმფლობელობის ლიტერ „ა“ ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარე №3 და №9 საცხოვრებელი ოთახები დაახლოებით 48 კვ.მ. (დაუზუსტებელი) ფართით, მათ წინ მდებარე შემინული ოთახი ე.წ. „შუშაბანდი“ და სამზარეულო დაახლოებით 14 კვ.მ (დაუზუსტებელი) არასაცხოვრებელი ფართით, სულ დაახლოებით 52 კვ.მ (დაუზუსტებელი) ფართი, რაშიც გადაიხადა 13500 ლარი.

ზემოაღნიშნული ბინის შეძენისას მხარეთა შორის გაფორმდა შინაურული ხელშეკრულება, სადაც ჩაიწერა უფლებამოვალეობები, კერძოდ, იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელის ოჯახი დაცლიდა ბინას, ი-----ი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მისთვის 13500 მანეთი 1350 მანეთის გამოკლებით. ე.ი. მოსარჩელისთვის უნდა დაებრუნებინა 12150 მანეთი, მაგრამ ბინის დაცლის მომენტში თუ აღნიშნული თანხა არ შეესაბამებოდა ბინის ფაქტიურ ღირებულებას, მაშინ უკან უნდა დაებრუნებინა მოსარჩელისთვის იმ დროისათვის არსებული, ბინის ფაქტიური შეფასების ღირებულება, ხოლო თუ ი-----ი ვერ შეძლებდა 12150 მანეთის ან/და ბინის ფაქტიური ღირებულების მოსარჩელისთვის დაბრუნებას, მაშინ იგი უფლებას აძლევდა გაეყიდა შინაურული ხელშეკრულებით ზემოაღნიშნული ფართი სხვა პირზე, იგივე ან სხვა ფასში, თანხის აღების უფლებით. ასევე მას უნდა ჩაეწერა მოსარჩელე საბინაო წიგნში და მოსარჩელეს მისთვის უნდა გადაეხადა ყოველთვიურად 10 მანეთი.

მოსარჩელე მეუღლით და ერთი თვის ბავშვით მაშინვე გადავიდა საცხოვრებლად ახლადშეძენილ ბინაში, ხოლო მეორე შვილი შეეძინა ამ ბინაში ცხოვრების დროს 1981 წელს. როდესაც გოგონები წამოიზარდნენ და საჭირო გახდა დამატებითი საძინებელი, არსებული საძინებელს გაუკეთეს ტიხარი და გაყვეს ორ ნაწილად. ასევე გაუკეთეს №8 ოთახს (სამზარეულო) და გააკეთეს ვანა-ტუალეტი.

1978 წელს, მოსარჩელე ამოეწერა დეიდის ბინიდან ბ-----დან და ხელშეკრულების თანახმად მოითხოვა ი-----ს ჩაეწერა მის მიერ ნაყიდ ბინაში ზემოაღნიშნულ მისამართზე, მაგრამ ი-----მა არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რის გამოც მხარეთა შორის ურთიერთობა დაიძაბა. მოსარჩელის ყოველ მოთხოვნაზე, რომ ბინაში ჩაეწერა, ი-----ი ნასვამ მდგომარეობაში მყოფი აყენებდა სიტყვიერ შეურაცხყოფას და ემუქრებოდა დანით, რომ იძულებული გაეხადა წასულიყო სახლიდან. ამის გამო მოსარჩელე იძულებული გახდა ჩაწერილიყო დედამთილ-მამამთილის ბინაში მარელისის ქუჩა №1, ბინა №5-ში.

მოსარჩელე ოჯახით ცხოვრობდა ნ----- დაახლოებით 16-17 წლის

განმავლობაში 1977 წლიდან - 1993 წლამდე, მანამდე სანამ არ შეიქმნა იმის საშიშროება, რომ განადგურდებოდნენ, რადგან ეს იყო არეულობის წლები და მოსარჩელები როგორც სხვა ეროვნების წარმომადგენლები იდევნებოდნენ, რადგან ლ-----ის მეუღლე იყო მხედრიონის წევრი. ი-----ისგან მუქარას მოჰყვა მოსარჩელის ბინის 2-ჯერ გაქურდვა 1990 წლის იანვარში და დეკემბერში, რაშიც წვლილი მიუძღოდნენ კ-----ს ოჯახის წევრებს. ისინი ემუქრებოდნენ და კვლავ აპირებდნენ მოსარჩელის ოჯახის დაყაჩაღებას და მათი გოგონების შეურაცხყოფას, ამიტომ იძულებული გახდნენ გაცლოდნენ იქაურობას და წასულიყვნენ ისრაელში, რათა მათი შვილებისთვის არაფერი ევნოთ.

მოსარჩელის ოჯახის წასვლის შემდეგ, ბინას ყურადღებას აქცევდა მისი მამამთილი და მული, ხოლო ერთი წლის შემდეგ მოსარჩელის ნებართვით მათ ბინაში საცხოვრებლად შეუშვეს მოსარჩელის მულის შვილი მ-----ი მეუღლით, რომელთაც იქ ცხოვრების პერიოდში 1995 წელს შეეძინათ შვილი, მაგრამ მათაც ანალოგიური პრობლემები შეუქმნეს და აიძულეს დაეტოვებინათ ბინა. ბინის პატრონობა გააგრძელა მოსარჩელის მამამთილმა და მულმა, რომელთაც ხვდებოდათ წინააღმდეგობა ი-----ის ოჯახის წევრებისგან. ისინი სპეციალურად აფუჭებდნენ საკეტს და მოსარჩელის მული იძულებული გახდა ბინაში ფანჯრიდან გადასულიყო.

საქართველოდან წასვლისას მოსარჩელემ ბინაში დატოვა ძვირფასი ავეჯი და მოწყობილობა, იმ იმედით, რომ სიტუაცია დაწყნარდებოდა და დაბრუნდებოდა საქართველოში, მაგრამ მეუღლის ავადმყოფობის გამო, ვერ მოახერხეს საქართველოში ჩამოსვლა.

როდესაც ჩამოვიდნენ საქართველოში, ბინა დახვდათ გაძარცვული. მოპასუხეებს გაეტეხათ ბინა და არემონტებდნენ. მოსარჩელის ავეჯიც აღარ იყო. მოსარჩელემ მოსთხოვა ი-----ის მემკვიდრეს ლ-----ს, რომელიც უკანონოდ ცხოვრობდა მოსარჩელის ბინაში, დაცლილ მდგომარეობაში გადაეცა მისი ბინა ან მიეცა ფული პირობისამებრ, რაზეც მან უპასუხა, რომ მისთვის მისაცემი ფული გადადებული ჰქონდა, მაგრამ დაეხარჯა, ახლა აპირებს ბინის გაყიდვას და ფულის დაბრუნებას, მაგრამ როგორც შემდგომ ჩამოსვლაზე გაიგო მოპასუხეს ბინა გაუყიდია, მაგრამ ფულის დაბრუნებაზე უარი განუცხადა.

1993 წლიდან - 2018 წლამდე ანუ 25 წლის განმავლობაში, მოსარჩელე ვერ ფლობს და ვერ სარგებლობს თავისი ბინით. ვინაიდან მოლაპარაკების გზით მათთან ვერაფერს გახდა, იძულებულია მიმართოს სასამართლოს რათა სახელმწიფოს მიერ დაცული იქნას მოსარჩელის უფლებები.

1977 წლიდან - 1993 წლამდე, 16 წელი კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა ნ----- მდებარე სახლმფლობელობის ლიტერ „ა“ ნაგებობის

პირველ სართულზე მდებარე №3 და №9 ოთახებს დაახლოებით 48 კვ.მ (დაზუსტებული) საცხოვრებელი ფართით, მათ წინ მდებარე შემინულ ოთახს ე.წ. შუშაბანდს, ვანა-ტუალეტს და სამზარეულოს დაახლოებით 14 კვ.მ (დაზუსტებული) არასაცხოვრებელი ფართით, ხოლო 1993 წლიდან 2018 წლამდე ანუ 25 წლის განმავლობაში, მოსარჩელე ვერ ფლობს და ვერ სარგებლობს თავისი ბინით, ერთად სულ გამოდის 41 წელი. როგორც მოსარჩელისთვის გახდა ცნობილი მოსარჩელის ბინის შემძენს მ-----ს გაუკეთებია ახალი აზომვები ლაზერით და დაუზუსტებია სადავო ფართის ოდენობა, რაც შეადგენს 72,33 კვ.მ-ს. აღნიშნული ფართის რეალური საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება 28932 აშშ დოლარით (1. კვ.მ.-ის საბაზრო ფასი შეადგენს 400 აშშ დოლარს), რაც ეროვნულ ვალუტაში ამჟამად შეადგენს 75801 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ი-----მა და ლ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის გარდაცვალების შემდგომ 2009 წლის 9 მაისს ანდერძის და სამკვიდროს მოწმობის შესაბამისად, აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრებაში მიიღო შვილიშვილმა ი-----მა. 2009 წლის 2 დეკემბერს მემკვიდრე ი-----მა სამკვიდრო ქონება, მათ შორის სადავო საცხოვრებელი სადგომი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აჩუქა ლ-----ს და საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ქონება, მათ შორის სადავო ფართი, დარეგისტრირდა ლ-----ის სახელზე.

2012 წლის 5 ივნისს, ლ-----მა ქ. თბილისში, ნ----- მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი მიჰყიდა ნონა ბერეჟნიოვას, ხოლო მეორე ნაწილი, მათ შორის სადავო საცხოვრებელი სადგომი - მ-----ს, რომელიც ამჟამად სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეა და ფაქტობრივად ფლობს მას.

მოსარჩელის მიერ 1993 წლიდან დღემდე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობა მოსარჩელის მიერ შეწყვეტილია და ის საკუთრებას ითხოვს 30 წლის გასვლის შემდეგ. ამასთან სადავოა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რადგან ეს ხელშეკრულებები დაწერილია და შედგენილია მოსარჩელის მიერ. მის მიერ წარმოდგენილი ქირის გადახდის ფურცლებზე და ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე არსებული აწ გარდაცვლილი ი-----ის ხელმოწერები არ ემთხვევა ერთმანეთს. გარდა ზემოაღნიშნულისა, მოსარჩელე მოითხოვს საკუთრებაში №3, №9, №7 და №8 ოთახებს ანუ ოთხი ოთახი 72.33 კვ.მ ფართით, ხოლო წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ მან მესაკუთრისგან მიიღო ორი ოთახი 48 კვ.მ. ფართობით. ტექ. ბიუროს სახლის მთლიანი ნახაზით დგინდება, რომ №3 ოთახი არის 20.52 კვ.მ, ხოლო №7 ოთახი 18.80 კვ.მ. ამდენად,

მოსარჩელე მოითხოვს იმაზე მეტს, რაც ვითომ შეიძინა. აქედან გამომდინარეც სარჩელი უსაფუძვლოა.

ი-----მა კანონიერად მიიღო სამკვიდრო და კანონიერად აჩუქა ფართი შვილს ლ-----ს.

ი-----მა სასამართლო სხდომაზე წარმოადგინა დაზუსტებული შესაგებელი და განმარტა, რომ სარჩელზე დართული ხელშეკრულება არის არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება. ამასთან, წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დგინდება 13500 მანეთის გადახდის ფაქტი. ი-----ი არის მოპასუხის ბაბუა, რომელიც გარდაცვლილია და სავარაუდოდ მისი ხელმოწერა ყალბია. მოსარჩელე ოჯახით ნამდვილად ცხოვრობდა ნიორაძის ქუჩა №12-ში 1993 წლამდე. მოსარჩელის მტკიცება, რომ ი-----ი აყენებდა შეურაცხყოფას და დანით ემუქრებოდა, სიცრუეა.

მოსარჩელე თავის ოჯახით 1993 წლიდან აღარ ცხოვრობს ნ-----მათ საკუთარი სურვილით შეიცვალეს საცხოვრებელი ადგილი და წავიდნენ ისრაელში. ი-----ი გარდაიცვალა 1987 წელს და შესაბამისად, ის მოსარჩელეს და მის ოჯახს ვერ დაემუქრებოდა 1990 წელს, მით უმეტეს ვერ შეძლებდა ბინის გაქურდვას. გარდა აღნიშნულისა, საქართველოში სხვა ეროვნების წარმომადგენლები არასოდეს იდევენბოდნენ. 1993 წლიდან - 1995 წლამდე სადავო ბინაში ნამდვილად ცხოვრობდა მ-----ი, მაგრამ არა მოსარჩელის, არამედ მოპასუხის ბებიის ნებართვით. მოსარჩელეს მათთვის არავითარი ძვირფასი ავეჯი და მოწყობილობა არ დაუტოვებია. ამასთან, არც მას და არც მის დას ლ-----ს არავითარი ფულადი ვალდებულება არ გააჩნიათ მოსარჩელის მიმართ, რომ ლ-----ი მას რაიმეს შეპირებოდა. შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. მოპასუხე მ-----მ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ წარმოდგენილი ხელწერილებიდან ჩანს მოსარჩელეს ნაქირავები ჰქონდა საცხოვრებელი სადგომი და არ უყიდია. მოსარჩელე არ იყო სადავო საცხოვრებელ სადგომში ჩაწერილი-რეგისტრირებული, რადგან ქირის ვადა 1981 წელს დამთავრდა და ის იქ აღარ ცხოვრობდა. იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად პიროვნების ჩაწერა ხდებოდა ფაქტობრივად რა მისამართზეც ცხოვრობდა. განსახილველ შემთხვევაში კი მოსარჩელე ცხოვრობდა და ჩაწერილი იყო მ-----ში. მოპასუხე არის კეთილსინდისიერი შემძენი და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

(იხ. შესაგებლები ს.ფ. 67-75, 81-89, 109-118, 156-164, 2019 წლის 02 მაისის სასამართლოს სხდომის ოქმი 11:46:58, 11:48:44, მოპასუხეთა ახსნა-განმარტება).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2009 წლის 12 ივნისის ცნობა-დახასიათების მიხედვით დადგენილია, რომ ნ-----
----- მდებარე მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 515 კვ.მ. ნაკვეთის
ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტით მესაკუთრე:

დოკუმენტი №2-229 ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა
27.09.1989; მესაკუთრე ვ-----ი; ფართობი 515 კვ.მ.

დოკუმენტი №2-172 ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა
03.08.1989 მესაკუთრე ნ-----ი. ფართობი 515 კვ.მ

დოკუმენტი №11130, ნასყიდობის ხელშეკრულება 23.05.1937. მესაკუთრე ი-----
-----ი, ფართობი 294,07 კვ.მ.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კანონიერ სარგებლობაში
აღრიცხული ფართობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე,
აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სააღრიცხვო ბარათი №004062,
აღრიცხვის თარიღი 1942 წელი. მესაკუთრე ი-----ი. ფართობი 220,93
კვ.მ

ლიტერი „ა“ საცხოვრებელი, სართული 2, ფართობი საერთო -164,75 კვ.მ.
საცხოვრებელი-112,39 კვ.მ. არასაცხოვრებელი, სარდაფი, სხვენი/მანსარდი,
დამხმარე-52,36 კვ.მ. სხვა-317 კვ.მ.

მესაკუთრე/თანამესაკუთრე ვ-----ი, საცხოვრებელი ფართობი-წილი-
1/3, ი-----ი-წილი 1/3, ნ-----ი-წილი 1/3.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 43-44)

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი 1977 წლის 3 დეკემბრის ხელშეკრულებით
ირკვევა, რომ ნ-----მა ი-----ისგან იყიდა
საცხოვრებლად ქ. თბილისში, ნ----- მდებარე
სახლმფლობელობის პირველ სართულზე აღმოსავლეთის მხარეს 48 კვ.მ.
სასარგებლო ფართი და „კუხნა“ და შუშაბანდი (არასასარგებლო ფართი) 14
კვ.მ. ფართი მუდმივ საცხოვრებლად, საბინაო წიგნში ჩაწერით,
ყოველთვიურად სათანადო ქირის - თვეში 10 მანეთის გადახდით და გირაოს
13500 მანეთის გადახდით.

იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელის ოჯახი დაცლიდა ბინას, ორი დღით ადრე გაფრთხილებით ი-----ი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მისთვის 13500 მანეთი 1350 მანეთის (13500 მანეთის 10 %) გამოკლებით. ე.ი. მოსარჩელისთვის უნდა დაებრუნებინა 12150 მანეთი, მაგრამ ბინის დაცლის მომენტში თუ აღნიშნული თანხა არ შეესაბამებოდა ბინის ფაქტიურ ღირებულებას, მაშინ უკან უნდა დაებრუნებინა მოსარჩელისთვის იმ დროისათვის არსებული, ბინის ფაქტიური შეფასების ღირებულება, ხოლო თუ ი-----ი ვერ შეძლებდა 12150 მანეთის ან/და ბინის ფაქტიური ღირებულების მოსარჩელისთვის დაბრუნებას, მაშინ იგი უფლებას აძლევდა გაეყიდა შინაურული ხელშეკრულებით ზემოაღნიშნული ფართი სხვა პირზე, იგივე ან სხვა ფასში, თანხის აღების უფლებით. ასევე მას უნდა ჩაეწერა საბინაო წიგნში და მოსარჩელეს მისთვის უნდა გადაეხადა ყოველთვიურად 10 მანეთი.

თუ ნ-----ს ბინის დაცლის მომენტში ვერ დაუბრუნებდა გირაოს თანხას, მაშინ ნ-----ს ეძლეოდა უფლება გაესხვისებინა სხვა პირზე ფაქტიურად გაყიდული ფასებში მეტი ან ნაკლებად გირაოს თანხის აღების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1977 წლის 3 დეკემბრის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22).

3.1.3 საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილებით დადგენილია, რომ 1977 წლის 22 დეკემბერს ი-----მა ნ-----ის და მისი მეუღლისგან იოსებ დავარაშვილისგან მიიღო 11500 მანეთი ნიშნად მის ბინაში შემოსახლებით.

1978 წლის 29 დეკემბერს ნ-----ის და მისი მეუღლისგან მიიღო 1000 მანეთი მის ბინაში შემოსახლებით და მათზევე დარჩა 1000 ლარი.

1979-1980 წლებში მიიღო ქირის სახით ყოველთვიურად 10 ლარი

ქირის გადახდა შეწყდა 1981 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელწერილები (ს.ფ. 23-24)

- ქირის გადახდის ხელწერილები (ს.ფ. 25-26)

3.1.4. ნ-----ი და იოსებ დავარაშვილი ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 1981 წლის 28 ივლისიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქორწინების მოწმობა №4----- (ს.ფ. 33)

3.1.5. ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ნ-----ი 1981 წლის 25 დეკემბერს რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, მარელების ქ. №1, ბინა №5.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 21)

3.1.6. სს „თელასის“ 2019 წლის 12 აპრილის წერილით დადგენილია, რომ სს „თელასის“ მონაცემთა ბაზაში №0837358 სააბონენტო ბარათზე 1996-1999 წლის პერიოდში (1996 წლამდე ინფორმაცია სს „თელასში“ არ ინახება ხანდაზმულობის გამო) სს „თელასის“ აბონენტად რეგისტრირებული იყო დავარაშვილი, მისამართი ნ-----.

საარქივო მონაცემებში შესაბამისი დოკუმენტაციის არ არსებობის გამო უცნობია მოქალაქე დავარაშვილის ზემოაღნიშნული სააბონენტო ბარათიდან აბონენტად მოხსნის ზუსტი თარიღი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს „თელასის“ წერილი (ს.ფ. 175)

3.1.7. 2009 წლის 09 მაისის სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ი-----ის შვილიშვილმა ი-----მა, როგორც გარდაცვლილის ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, კანონისმიერ მემკვიდრეთა წრიდან შვილიშვილმა მიიღო გარდაცვლილის სამკვიდრო. საცხოვრებელი სახლის 1/3 ნაწილი, თავის წილ კუთვნილ მიწის ნაკვეთით, მდებარე თბილისი, ნიორაძის ქ. №12-ში. (უფლების დამადასტურებელი საბუთით არსებული ფართი ლიტ „ა“. საერთო ფართით - 164.75 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართით - 112.39 კვ.მ. დამხმარე ფართით - 52.36 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი ფართით 515 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე არსებული ფართი საერთო ფართით 317 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 52-54)

3.1.8 2009 წლის 02 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ი-----მა ლ-----ს აჩუქა ქ. თბილისში ნ----- 1/3 ნაწილის ნახევარი 1/6 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 48-49)

3.1.9 2012 წლის 05 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე

დადგენილია, რომ ლ-----მა გაყიდა, ხოლო ნ-----იმ და მ-----
---მ 30000 აშშ დოლარად იყიდეს თანასაკუთრებად, თანაბარწილად - ქ.
თბილისში, ნ----- 1/6 ნაწილი. ს/კ 01.17.01.102.007 თითოეულმა 15000-
15000 აშშ დოლარად

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 50-51).

3.1.10. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 31 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, ქ.
თბილისში, ნ----- მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრებს
წარმოადგენენ ლიანა ფერიაშვილი, ნ-----ი, ი-----ი, სოფიო
ვარადაშვილი, ლ-----ე, ნანა ჩიტაძე და მ-----, კერძოდ:

ლიანა ფერიაშვილის საკუთრებაშია 1/6 ნაწილი,

ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია შენობა №1-ში, 1 სართულზე-
ფართი 56.10 კვ.მ. ნახევარსარდაფი-35.48 კვ.მ. შენობა №5 ფართით 3 კვ.მ.
შენობა №6 ფართით 20.77 კვ.მ. შენობა №7 ფართით 10.38 კვ.მ.

ი-----ის სახელზე რეგისტრირებულია 1/6 ნაწილი.

ს-----ეს სახელზე რეგისტრირებულია 1/6 ნაწილი,

ლ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია 1/6 ნაწილი,

მ-----ს სახელზე რეგისტრირებულია შენობა №1-ში 1 სართულზე ფართი
72.33 კვ.მ.

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება:
არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 451 კვ.მ. ნაკვეთის წინა
ნომერი 102, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 56-57).

3.1.11. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების
განვითარების სააგენტოს 2018 წლის 24 ნოემბრის №0----- წერილით
დადგენილია, რომ მ-----ს პ/ნ 0----- რეგისტრაციის ადგილი არის ქ.
თბილისი. გ. ნ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების
სააგენტოს №0----- წერილი (ს.ფ. 103)

3.1.12. შპს „ა-----ას“ 2012 წლის 5 ივლისის საცხოვრებელი ბინის
შეფასებაზე დამოუკიდებელი აუდიტორის საექსპერტო დასკვნით
დადგენილია, რომ თბილისში, ნ----- ორსართულიანი კაპიტალური
შენობის პირველ სართულზე ლიტერ „ა“ მდებარე საცხოვრებელი ბინის 1 კვ.მ.
საბაზრო ფასი შეადგენს 400 დოლარს.

განსახილველ შემთხვევაში დაახლოებით 55 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ფასი ადგილმდებარეობის, კეთილმოწყობის, ცვეთის და მანასიათებლების გათვალისწინებით შეადგენს მიახლოებით 22000 აშშ დოლარს, ეროვნულ ვალუტაში (კურსით 1 აშშ დოლარი=1.6452 ლარს) 36194 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „ა-----ას“ საცხოვრებელი ბინის შეფასებაზე დამოუკიდებელი აუდიტორის საექსპერტო დასკვნა (ს.ფ. 35-37)

3.1.13 მხარებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ოჯახით ცხოვრობდა ნ----- დაახლოებით 16-17 წლის განმავლობაში 1977 წლიდან 1993 წლამდე, ხოლო 1993 წელს საკუთარი ნებით წავიდა ისრაელში საცხოვრებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- შესაგებელი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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 (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მისი წილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება, კერძოდ, მოსარჩელის ვერ იქნა დადასტურებული ის გარემოება, რომ ის წარმოადგენს „საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეს და კეთილსინდისიერად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

„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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, **მოსარგებლეა** 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 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.

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.

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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის განხილვისას გამოიკვეთა ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, მოსარჩელე ნ-----ი 1981 წლის 25 დეკემბერს რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, მარელოსის ქუჩა №1, ბინა №5.

ის სადავო საცხოვრებელ სადგომში არ არის რეგისტრირებული, ამასთან მან ნებაყოფლობით დატოვა საცხოვრებელი სადგომი 1993 წელს და საცხოვრებლად წავიდა ისრაელში.

აღნიშნული გარემოება კი საკმარისი საფუძველია სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისთვის, ვინაიდან არ არსებობს მოსარჩელის საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ მიჩნევის სამართლებრივი საფუძველი, რაც, მოცემულ შემთხვევაში, გამორიცხავს არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში საცხოვრებელი სადგომის უწყვეტად ფლობის ფაქტს და 2016 წლის 18 ივლისისთვის (კანონის ამოქმედების დრო) საცხოვრებელი სადგომის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობის ფაქტს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვერ მიიჩნევა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან 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 ნ-----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

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-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-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების

დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

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

თინა ვაშაყმაძე