



გადაწყვეტილება საქართველოს სახე-ით

22.02.2--- წ.

ქ. ზ-----

შესავალი ნაწილი

ზ-----ს რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

მოსარჩე-ე ე-----ა
წარმომადგენე-ი გუ-----ა

მოპასუხე სსიპ ს-----ო
წარმომადგენე-ი ლე-----ა

დავის საგანი: საცხოვრებე-ი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩე-ო მოთხოვნა

ტა-----ს სახე-ზე რიცხული, ქ. ზ-----, ცოტნე დად-----ში მდებარე საცხოვრებე-ი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და ე-----ასთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

2. მოპასუხის პოზიცია

ს-----ო სარჩე-ს არ ცნობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ქ. ზ----- ცო----- -ში მდებარე ერთოთახიანი ბი----- ირიცხება ტა-----ს საკუთრებაში. საცხოვრებე—ი ფართია 2-10 მ², ტექნიკური პასპორტის მონაცემებით 49მ²—საერთო, 2,5 მ² – საცხოვრებე—ი, 25,5 მ²—დამხმარე ფართი, 7 მ²— ლოჯი).

აღნიშნულ სადგომზე ორდერი ტა-----ს მიღებული აქვს 29.03.19-- წ.

ეს საცხოვრებე—ი სადგომი ტა-----ს მიერ პრივატიზებულია 14.11.1994წ.

მრავალბინიან საცხოვრებე— სახლში მაცხოვრებლების (მოწმეების) განმარტებით ამ სადგომში ტა-----ს არ უცხოვრია. მან ეს სადგომი, რომე—იც იმ პერიოდში კეთილმოუწყობე—ი (დაუსრულებე—ი) იყო პრივატიზაციიდან მალევე გარკვეული თანხის მიღების სანაცვლოდ დაუთმო ე-----ას და გადასცა ამ საცხოვრებე— სადგომთან დაკავშირებული საბუთები (ბინის ორდერი). თანხის გადაცემა მათ არ დაუნახავთ, გადახდის წერილობითი დოკუმენტი არ შემდგარა, თუმცა მოწმეებს სხვადასხვა წყაროდან სმენიათ აღნიშნულის შესახებ.

ე-----ამ საკუთარი სახსრებით კეთილმოაწყო, საცხოვრებლად ვარგისი გახდა სადგომი და დღემდე ცხოვრობს ამ ბინაში.

ტა----- ე-----ას არასოდეს შედავებია ამ ბინის ფლობა-მართვაში.

თვითონ ტა----- ცხოვრობდა სხვა ბინაში წალენჯიხის მუნიციპალიტეტში.

ქ.ზ----- ცო-----ში მაცხოვრებლები მას კარგად არ იცნობენ, მის შესახებ ბევრი არაფერი სმენიათ, თუმცა რამდენჯერმე უნახავთ იგი სტუმრად ე-----ასთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათება T-----
-ბინის ორდერი #0---, 2-03.2--- წ
- სარჩე—ი
- მოსარჩე—ის ახსნა—განმარტება, სხდომის ოქმი
- მოწმეთა ჩვენება, სხდომის ოქმი
- გარდაცვალების მოწმობა

–ბუნებრივი აირის მომხმარებლის აბონენტის ბარათი

3.2. ე-----ა ამ ბინაში ცხოვრობდა, თუმცა 2-02.1--- წ--დან 19.04.2--6 წ--მდე იგი ჩაწერილი/რეგისტრირებული იყო სხვა მისამართზე – ზ-----ს რაიონის სოფ. ჭ-----ი. ქ. ზ-----, ცო-----, ბ. 2--- იგი რეგისტრირებულია 19.04.2--6 წ--დან.

ამ მისამართზე 01.06.2--7 წ--დან იგი რეგისტრირებულია სს „ე-----“ აბონენტად მად-----იას მონაცემებით. ე----- მისი ქორწინებამდე--ი გვარია, მეორე სახე--ი მა-----ან ერთად მითითებულია მის ქორწინების მოწმობაში.

19.10.---2 წ--დან იგი აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია შპს „სო----- --- გაზი“ს მომხმარებლად აბონენტი # 2-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–სარჩე--ი

–საინფორმაციო ბარათი #1-----, 06.07.---7 წ

–სს „ე-----“ აბონენტის ბარათი 0-----

–ქორწინების მოწმობა

–ახალი საყოფაცხოვრებო მომხმარებლის გაზიფიცირების ხე--შეკრულება #9--, 19.10.---2 წ

– საცხოვრებე--ი სახლის გაზმომარაგების პროექტი #2--- (მისამართი ქ. ზ-----, ცო----- ქ 1, ბ---, დამკვეთი ე-----ა)

3.3. ტა----- გარდაიცვალა 17.08.2--2 წ.

ანდერძების ერთიან ე--ექტრონულ რეესტრში არ იძებნება ჩანაწერი 17.08.2--2 წ გარდაცვლილი ტა-----ს სახე--ით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

ერთიან ე--ექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 17.08.2--2 წ გარდაცვლილი ტა-----ს სამკვიდრო ქონებაზე

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– გარდაცვალების მოწმობა #2-----

– სსიპ საქართვე--ოს ნოტარიუსთა პალატის ინფორმაცია #1-/82---6.07.---7 წ

– სსიპ საქართვე--ოს ნოტარიუსთა პალატის ინფორმაცია #1-/82---.07.---7 წ

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებე--ი სასამართლო დასკვნა

სარჩე—ი საფუძვლიანია.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხე—მძღვანე—ა

„საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართვე—ოს კანონის 1-ლი, მე-2 , მე-9 მუხლები. საქართვე—ოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

„საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართვე—ოს კანონის პირვე—ი მუხლის მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებე—ი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

„საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართვე—ოს კანონის მე-2 მუხლის პირვე—ი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომე—იც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებე—სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცვე—ად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხე—შეკრულების საფუძვე—ზე, ან პირი, რომე—მაც მფლობე—ობის უფლება მიიღო საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;

„საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართვე—ოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებე—სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

იმისთვის, რომ სპეციალური კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში პირმა საცხოვრებე—ი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოიპოვოს სადგომზე საკუთრების უფლება, აუცილებე—ია შემდეგი გარემოებების ერთობლიობა: 1) მოსარჩე—ე უნდა იყოს ამ კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე ან მისი უფლებამონაცვლე, 2) საცხოვრებე—ი სადგომის მესაკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი, 3) გარდაცვლილი მესაკუთრის ქონება უნდა აკმაყოფილებდეს უმკვიდრო ქონებად ცნობის კრიტერიუმებს.

სასამართლომ მიაჩნია, რომ განსახილვე— შემთხვევაში არსებითია იმის დადგენა, იყო თუ არა მოსარჩე—ე სადავო საცხოვრებე—ი სადგომის მოსარგებლე.

კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე – პირი, რომე—იც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებე— სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცვე—ად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხე—შეკრულების საფუძვე—ზე, ან პირი, რომე—მაც მფლობე—ობის უფლება მიიღო საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

განსახილვე— შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში არ არის წარდგენილი სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხე—შეკრულება და ან იმ ტიპის ადმინისტრაციული აქტი, რომე—იც განაპირობებს სადავო საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობის უფლების არსებობას, უნდა დადგინდეს რამდენად თავსებადია საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით წარმოქმნილ ურთიერთობასთან.

დადგენილია, რომ მოსარჩე—ე მესაკუთრესთან შეთანხმებით 1994 წლიდან ფლობდა საცხოვრებე— სადგომს და მას არასდროს შედავებია მესაკუთრე ამ მფლობე—ობაში, რამაც სასამართლოს ჩამოუყალიბა შინაგანი რწმენა, რომ მოსარჩე—ეს საცხოვრებე— სადგომზე მფლობე—ობა მოპოვებული ჰქონდა მესაკუთრის თანხმობით და ამ უკანასკნე—მა ეს ქონება სამუდამოდ დათმო.

სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებე— სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

მართალია, რომ ამ ტიპის მტკიცებულებები არ არის საქმეში, მაგრამ ვინაიდან გამოვლენილია უძრავი ქონების ათეული წლების განმავლობაში მფლობე—ობა, იკვეთება ქონების იმგვარი ტრანსფორმაცია, რომე—იც მხოლოდ მესაკუთრის ნებითაა შესაძლებე—ი და მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის მხრიდან რეალური მფლობე—ობის საწინააღმდეგოდ განხორციე—ებული მოქმედება არ ვლინდება; ამასთან, არ დასტურდებოდა ქირავნობითი ურთიერთობის ან კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად დადებული ხე—შეკრულებით განპირობებული ნასყიდობის არსებობა, არ რჩება შესაძლებლობა მოსაზრებისათვის, რომლითაც გაჩნდება ვარაუდი, რომ საქმე

არ ეხება საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობას.

საქართვე—ოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა, როცა ყვე—ა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის სახე—მწიფოზე.

„საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართვე—ოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, თუ საცხოვრებე—ი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყვე—ა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებე—ი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებე—ი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩე—ი).

„საცხოვრებე—ი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართვე—ოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირვე—ი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებე—ი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩე—ე გათავისუფლებულია სახე—მწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძვე—ზე. მოპასუხე გათავისუფლებულია სახე—მწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახე—მწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართვე—ოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძვე—ზე.

8. უზრუნვე—ყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩე—ის უზრუნვე—ყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხე—მძღვანე—ა საქართვე—ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 259-¹ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა

1. სარჩე—ი დაკმაყოფილდეს.

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით
ტა-----ს საკუთრებაში აღრიცხული ქ. ზ-----, ცო-----
1 ბინა 2--- მდებარე საცხოვრებე---ი სადგომი ცნობილ იქნეს უმკვიდროდ და
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ე-----ას.

3. მოსარჩე—ეს სახ. ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 50 ლარი.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14
დღის ვადაში ქუთაისის სააპე—აციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატაში ზ-----ს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით სარეზოლუციო
ნაწილი მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურვე—ი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო
ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა,
გამოცხადდეს ზ-----ს რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის
ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის
გაგრძე—ება და აღდგენა დაუშვებე—ია.

მოსამართლე

აბშილავა

ირაკლი