



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26.07.2018 წ.

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი ილია ვაშაკიძე

მოსარჩელე მ-----ი,
მოსარჩელის წარმომადგენელი ო-----ი,

მოპასუხე ს-----
მოპასუხის წარმომადგენელი მ-----ი,

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქ. თბილისში, ა-----ის დასახლება 12 ქ N22-ში მდებარე, ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და მოსარჩელე მ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

1969 წელს მ-----ის მამამ, ფ-----მა ა-----ისაგან შინაურული ხელშერილის საფუძველზე იყიდა საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. თბილისში, ა-----ის დასახლება 12 ქ N22-ში, რაშიც გადაიხადა 4000

მანეთი. 1969 წლიდან მ-----ის ოჯახი ცხოვრობს აღნიშნულ სახლში და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. მ-----ი 1981 წლიდან რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე. 1999 წელს გარდაიცვალა ფ-----ი, 2010 წელს კი დედა ელენე ი-----ი. 2008 წელს მ-----მა მიიღო მამის, ფ-----ის მემკვიდრეობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ს-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ა-----ის დასახლება 12 ქ N22-ში მდებარე უძრავი ნივთი რეგისტრირებულია ა-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 28);
- საინვენტარიზაციო გეგმა (ს.ფ. 29);

3.1.2. ა-----ი გარდაცვლილად გამოცხადდა 2017 წელს.

ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ა-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრირებულია ჩანაწერი ა-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

კერძოდ, 1997 წლის 5 ნოემბერს დამოწმებულია ანდერძი.

ანდერძის თანახმად ა-----მა მთელი თავისი ქონება უანდერძა თავის შვილიშვილს რ-----ს.

რ-----ი გარდაიცვალა 2014 წელს.

ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია რ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

ერთიან ელექტრონულ ანდერძების რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია რ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დადგენილება (ს.ფ. 32);
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 35);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 36);

- ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან (ს.ფ. 37);
- ანდერძი (ს.ფ. 77).
- გარდაცვალების მოწმობა;
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან ;
- ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან ;

3.1.3. ფ-----ი გარდაიცვალა 1999 წელს და მისი მემკვიდრეა მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა (ს.ფ. 24);

3.1.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად მ-----ი მისამართზე: ქ. თბილისი ა----- დას. 12 ქ #22 რეგისტრირებულია 1981 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 20-23);

3.1.7. ს----- ინფორმაციით მისამართზე - ქ. თბილისი ა----- დას. 12 ქ #22 1996 წლიდან აბონენტად ფიქსირდება ი----- ფ. 2017 წლის მდგომარეობითაც აბონენტად რეგისტრირებულია ი-----ი ფ.

კომუნალური მომსახურების ქვითრებით დგინდება, რომ სააბონენტო მისამართზე (ქ. თბილისი ა-----ის დას. 12 ქ #22) აბონენტად რეგისტრირებულია ი-----ი ფ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს თელასის პასუხი (ს.ფ. 40);
- კომუნალური მომსახურების ქვითრები (ს.ფ. 43-50);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 1969 წლის 27 ივნისს ა----- ა-----ს ასულ ი-----ს და ფ-----ს შორის შედგა წერილობითი ფორმის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბინაზე მდებარე ქ. თბილისი ა----- დას. 12 ქ #22. ა----- ი----- იყო მესაკუთრე ა-----ის შვილი. მოსარჩელის მხრიდან კონკრეტული ნივთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი დასტურდება, როგორც რეგისტრაციით, ასევე კომუნალური მომსახურების გადახდითაც, ამდენად იგი სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეა. ა-----ი და მისი ანდერძისმიერი მემკვიდრის გარდაცვალების გამო, რომელსაც არც ანდერძისმიერი და არც კანონ

ნისმიერი მემკვიდრე არ დარჩენია, სადავო საცხოვრებელი სადგომი მიჩნეული უნდა იქნეს უმკვიდროდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 27.06.69 წლის ხელშეკრულება (ს.ფ. 31)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 19.04.2018წ. სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-9 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის 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; „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას;

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეა არის მ-----ი. მისი საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეობის უფლება დასტურდება ხელშეკრულებით, საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით.

საქართველოს 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 ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის სახელმწიფოზე.

დადგენილია, რომ ა-----ი გარდაცვლილია, ასევე გარდაცვლილია მისი ანდერძისმიერი მემკვიდრე რ-----ი. რ-----ს არც კანონისმიერი და არც ანდერძისმიერი მემკვიდრე არ ყავს.

6.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

ამდენად, იმისათვის, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში პირმა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოიპოვოს სადგომზე საკუთრების უფლება, აუცილებელია შემდეგი გარემოებების ერთობლიობა: 1) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობა წარმოშობილი უნდა იყოს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე. 2) მოსარჩელე უნდა იყოს ამ კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე ან მისი უფლებამონაცვლე; 3) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი; 4) გარდაცვლილი მესაკუთრის დანაშთი ქონება უნდა აკმაყოფილებდეს უმკვიდრო ქონებად ცნობის

კრიტიკურობებს.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული წინაპირობები, რის გამოც ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე - **ქ. თბილისი ა-----ის დას. 12 ქ #22** , ცნობილი უნდა იქნეს უმკვიდროდ და უსასყიდლო საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მ-----ს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 268-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობადახსიათების მიხედვით, **ქ. თბილისი ა-----ის დას. 12 ქ #22** მდებარე ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი და იგი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე მ-----ს.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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

ანა ჩოგოვაძე