



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29.08.2018 წელი  
თბილისი

ქ.

### შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე მაია სვიანაძე  
სხდომის მდივანი გაგელიძე

მოსარჩელე - ვი-----ი

წარმომადგენელი - ქე-----ი

მოპასუხე - სს-----ო

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და საკუთრებაში  
უსასყიდლოდ გადაცემა

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო

##### მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ალე---  
-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----  
----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს  
ვი-----ს.

მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----  
ირიცხება ალე-----ის სახელზე. აღნიშნული ქონება 1968 წელს  
ფორმადაუცველი გარიგების საფუძველზე შეიძინა მოსარჩელე ვი-----  
---მა. მოსარჩელე 1970 წელს უკვე რეგისტრირებული იყო მითითებულ  
მისამართზე და ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად და ფიქსირდებოდა  
გადასახადების გადამხდელად.

#### 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ, ს-----ომ, სარჩელი არ ცნო და  
მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და  
სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის გამო.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ----- 1956 წლიდან ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) მითითებულია ალექსანდრე მთელიანი შენობა-ნაგებობების ფართი: ლიტერ "ა" (საცხოვრებელი) ფართით 31.15 კვ.მ, დამხმარე ნაგებობები: ლიტერ ბ-ვც, საერთო ფართი 6.00 კვ.მ .

**3.1.2** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 იანვარს მომზადებული ინფორმაციის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილი სააღრიცხვო მასალით უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ----- საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

**3.1.3** გარდაცვალების მოწმობის ასლით დადგენილია, რომ ალექსანდრე მთელიანი გარდაიცვალა 20-----სს.

**3.1.4** სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ალექსანდრე მთელიანის სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი არც ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში და არც ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრირებული არ არის.

**3.1.5** საქმეში წარმოდგენილი სს „თ-----სის“ მიერ მომზადებული ინფორმაციის მიხედვით აღნიშნულ მისამართზე 1996 წლიდან გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია მ-----ი( 1996 წლამდე არსებული მონაცემები კი არ იწინასწარმეტყველებს ხანდაზმულობის გამო), ხოლო შ.პ.ს. „ყ-----ს“ მიერ მომზადებული ინფორმაციისა და წარმოდგენილი ბრუნვის ისტორიის მიხედვით აღნიშნულ მისამართზე 2007 წლის 11 ივლისიდან გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია აბონენტი მ-----ი

**3.1.6** მხარეთა ახსნა-განმარტებით, კომუნალური გადახდის ქვითრებით და მოწმეთა ჩვენებებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, ვი-----ი წარმოადგენს თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს და საცხოვრებელი სადგომიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტს - მოსარგებლეს.

#### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

### **სამოტივაციო ნაწილი**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლი.

## 6. სამართლებრივი შეფასება

**6.1.** „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.

**6.2** „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ 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 მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ვი-----ი წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილე პირს-მოსარგებლეს.

**6.3** „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, ვი-----ის მოსარგებლეობის უფლება დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე დასტურდება 1970 წლიდან განხორციელებული რეგისტრაციის ფაქტით, მოწმეთა ჩვენებებითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით.

**6.4** 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.

გარდაცვალების მომობით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე ალუ-----ის გარდაცვალების რეგისტრაციის თარიღია 20-----ი. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ალუ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი არც ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში და არც ანდერძების ერთიან რეესტრში არ არის რეგისტრირებული.

ამდენად, ალე-----ის სახელზე საკუთრებად აღრიცხული და მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე: ქ-----  
----- ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

**6.5** „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, 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).

**6.6** „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. გამომდინარე ზემოთ აღნიშნულიდან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ალე-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე: ქ----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს ვიქტორ მაძიგაშვილს.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

ვი-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ვი-----ის (პ/ნ NO----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ალე-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე: ქ----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს ვი-----ს.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

**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**

**სვიანაძე**

**მაია**