



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

03 აგვისტო, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - მ-----ა მ-----ი

წარმომადგენელი - რ----- ა-----ი, გრიგოლ გაგნიძე

მოპასუხე - ს-----ო

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - ქონების უმკვიდროდ ცნობა და საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, აწ გარდაცვლილი ო-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე ქ. თბილისი, ბ---- გ----- გამზირი, მე-3 შესახვევი, №1- (ყოფილი ბოგდან ხ----- ქუჩა, შესახვევი №1-) ოთახი: 21.76 კვ.მ, ოთახი 16.88 კვ.მ, შემოსასვლელი 4.45 კვ.მ (შპს „რეზი და კომპანიას“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად) ცნობილი იქნას უმკვიდროდ და და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მ-----ა მ-----ს.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელის მითითებით, 1992 წლის 30 ოქტომბერს, მოქალაქე გ----- მ----- ისგან საკუთრების უფლებით შეიძინა ქ. თბილისში, ბ---- გ----- გამზირი,

მე-3 შესახვევი, №1- -ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის ნაწილი, კერძოდ ორი ოთახი 1700 აშშ დოლარად. ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი კი გ----- მ-----ს შეძენილი ჰქონდა ო-----ისგან. გ----- მ-----ი ჩაწერილი იყო სადავო უძრავ ქონებაში, გაფორმებული იყო საბინაო წიგნაკი და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. გ----- მ-----ი იყო საცხოვრებელი სადგომის მფლობელი და ფაქტობრივი მესაკუთრე. მოსარჩელესა და გ----- მ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარჩელე დარეგისტრირდა და საცხოვრებლად გადავიდა მასში, სადაც ცხოვრობს დღემდე. ო-----ეს არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ დარჩენია, საცხოვრებელი სადგომის მიმართ არ არსებობს რაიმე დავა.

შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომი არის უმკვიდრო და იგი საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მოსარჩელეს.

(იხ. - სარჩელი ს. ფ. 2-1-, 2018 წლის 18 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი 11:42:10, 16).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ს-----მა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის გამო.

მოპასუხემ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ 1992 წლით დათარიღებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია ფიზიკურ პირთა მაიდენტიფიცირებელი, თერთმეტნიშნა პირადი ნომრები, იმ რეალობაში, როდესაც საქართველოში ფიზიკურ პირთა იდენტიფიცირება ამგვარი წესით მოქმედებს 1994 წლიდან. ამასთან, ხელშეკრულებაში მითითებულია მ-----ა ს-----ის ასული გ-----ის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის რეკვიზიტები - გ 0-----. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ სარჩელზე დართული საინფორმაციო ბარათით (№0-----) დასტურდება, რომ პირადობის მოწმობის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მ-----ა გ-----ის მიმართ პირადობის მოწმობა ნომრით გ 0----- გაიცა 2002 წლის 30 ოქტომბერს, შესაბამისად, სამართლებრივ საფუძველს არის მოკლებული 1992 წელს გაფორმებულ ხელშეკრულებაში იმ დოკუმენტის გამოყენება, რომელიც გაიცა 2002 წელს. №0----- საინფორმაციო ბარათით ასევე დასტურდება, რომ მ-----ა მ-----ი სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრირებულია 2002 წლიდან. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ხელშეკრულება გაფორმებულია არა 1992 წელს, არამედ 2002 წელს, რასაც ადასტურებს კიდევ გადასწორება, შესაბამისად ხელშეკრულება არ არის ავთენტური.

(იხ. - შესაგებელი ს.ფ 29-38, 2018 წლის 18 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი 11:10:56).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 04/04/2013 წელს გაცემული ცნობა-დახასიათებით, ქ. თბილისში, ბ. ხ----- ქუჩა, შეს. 1--ში მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს წარმოადგენს - ო-----ე. ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის ფაქტიური ფართობი 1-01635.00 კვ.მ. ლიტერი: „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა:1, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი (კვ.მ.): 270,04 კვ.მ. ლიტერი: „ე“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი (კვ.მ.): 136,55 კვ.მ. ლიტერი „ა“, სართულების რაოდენობა 1, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი (კვ.მ.): 37,69 კვ.მ. ლიტერი „ბ,ჟ,ლ,დ,ს,მ,ვ,ვ,ვც“ (სათავსოები), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი (კვ.მ.): 65.00 კვ.მ. მესაკუთრე: ო-----ე, ფართობი დოკუმენტით 49, მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1994 წლამდე: 1-86, სააღრიცხვო ბარათი №-----, აღრიცხვის თარიღი: 1993 წელი, დოკუმენტი:1, №----- 01/03/1952, სამემკვიდრეო მოწმობა, ნოტარიუსი ჩ-----, დოკუმენტი:1.

ზემოაღნიშნულ ცნობა დახასიათებაში, მესაკუთრეების (მოსარგებლეების) გრაფაში ასევე მითითებულნი არიან: ბ-----ო, ა-----ვა, მ-----ვა, დ-----ო, ნ-----ინ, ა-----აია, ს-----ვა, ი-----ვი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 24-27).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისი, ბ---- გ----- გამზირი, III შესახვევი, №1--ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები არიან - ე-----ე, მ-----, ნ-----ძე, ნ-----ი, ჯ-----ლი, სახელმწიფო და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეები. (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1635.00 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი 34; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9, №10, №11, №12, №13, №14, №1-, №16, №17, №18, №19, №20, №21, №22).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 26/11/201- (ს.ფ. 31-32).

3.1.3. ო-----ე გარდაიცვალა 1995 წლის 22 მაისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 19).

3.1.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით, 1995 წლის 22 მაისს გარდაცვლილი ო----- ს-----ის ასული ქურდოვანიძის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის; ანალოგიური პასუხი იქნა გაცემული ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან. კერძოდ, გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ო-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 26 აპრილის №----- და 2018 წლის 19 აპრილის №----- წერილები (ს.ფ. 16, 18).

3.1.5. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2003 წლის 17 აპრილის №--- ბრძანების შესაბამისად, დამტკიცდა ქ. თბილისის №23 სამოქალაქო აქტების რეგისტრაციის ორგანოს დასკვნა მოქალაქე მ-----ა ს-----ის ასული გ-----ის გვარის შესწორების შესახებ და დაბადების აქტში არსებული გვარი გ-----ი შეიცვალა მ-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2003 წლის 17 აპრილის №--- ბრძანება (ს.ფ.35).

3.1.6. მ-----ა მ-----ი ქ. თბილისში, ბ. ხმელიცკის შეს. №1--ში რეგისტრირებულია 2002 წლის 30 ოქტომბრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახური - საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 17, 22).

- ცნობა საცხოვრებელი ადგილიდან (ს.ფ. 33).

3.1.7 სს „ყაზტრანსგაზ თბილისის“ 2018 წლის 16 აპრილის №----- წერილის თანახმად ქ. თბილისში, ბ. ხ----- ქ. კორპ. №2, ბინა №4--ში აბონენტი №-----, მ-----ი რეგისტრირებულია 2008 წლის 1 ივლისიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს „ყაზტრანსგაზ თბილისის“ 2018 წლის 16 აპრილის №----- წერილი (ს.ფ. 38)

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 (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 - რომელსაც კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში უფლება ექნებოდა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოეპოვებინა სადგომზე საკუთრების უფლება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების

შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-9 მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე, 102-ე, 105-ე და 180-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლი.

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.

ამავე 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. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, **რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.**

მითითებული 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 კრიტერიუმებს.

ამასთან, მოსარგებლედ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა პირი, რომელიც 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლო განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავდროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც. მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა,

ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა. მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულაციურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ მ-----ა მ-----მა უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით შეიძინა მოქალაქე გ----- მ-----ისგან 1992 წლის 30 ოქტომბერს და აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ფორმდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულება. გ----- მ-----ს კი ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი შეძენილი ჰქონდა ო-----ისგან.

მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ გ----- მ-----ს საცხოვრებელი სადგომი შეძენილი ჰქონდა ო-----ისგან კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად. აღნიშნულით კი დადასტურდებოდა ის გარემოება, რომ გ----- მ-----ი წარმოადგენდა ო----- ქ-----ის უფლებამონაცვლეს და შესაბამისად, უფლებამოსილს პირს სადავო საცხოვრებელი სადგომის განკარგვაზე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, დასტურდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულია მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის. რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელიც დათარიღებულია 1992 წლის 30 ოქტომბრით, სასამართლო აღნიშნულ ხელშეკრულებას არ მიიჩნევს ავთენტურად, თუმცა მასზე დეტალურად მსჯელობა მიზანშეწონილად არ მიაჩნია იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ არ დასტურდება გ----- მ-----ის უფლებამოსილება სადავო საცხოვრებელი სადგომის გასხვისებასთან დაკავშირებით.

განსახილველ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ არ დგინდება მოსარგებლესა და მესაკუთრეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა და ასევე არ არსებობს იმ ტიპის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც განაპირობებდა სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების არსებობას, უნდა გამოკვლეული იქნეს, თუ რამდენად თავსებადია დადგენილი

ფაქტობრივი გარემოებები საცხოვრებელი სადგომით უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით წარმოქმნილ ურთიერთობასთან.

სპეციალური კანონის, მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია გარემოებები, რომელთა არსებობის პირობებშიც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, ეს გარემოებებია: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა.

ზემოაღნიშნული პირობები უნდა არსებობდეს კუმულაციურად: *სადავო ფართში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა.*

საქმეში წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათით, არ დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციის ფაქტი კანონის რეგულირების პერიოდისთვის, კერძოდ -1997 წლის 25 ნოემბრამდე. საქმეში წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ მ-----ა მ-----ი ზემოაღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია 2002 წლის 30 ოქტომბრიდან. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ასევე არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე კანონის მოქმედების პერიოდში გადახდილი კომუნალური გადასახადების გადახდა. საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადახდის ქვითარი დათარიღებული 2017 წლის 06 ივლისით, თუმცა აბონენტად მითითებულია მ-----ი (ს.ფ. 39). ამასთან, შპს „ყაზტრანსგაზ თბილისის“ მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, მ-----ა მ-----ი მონაცემთა ბაზაში აბონენტად რეგისტრირებულია 2008 წლის 01 ივლისიდან.

რაც შეეხება მოწმე ე----- შ-----ის ჩვენებას, მან განმარტა, რომ ის იყო მოსარჩელის მეზობელი, გადმოცემით იცის, რომ მ-----ა მ-----მა დაახლოებით 1996 წელს შეიძინა გია (გ-----) მ-----ისგან საცხოვრებელი სადგომი, ასევე ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები. მოწმემ მოსამართლის შეკითხვაზე ცნობა-დახასიათებაში მითითებულ სხვა თანამესაკუთრებთან მიმართებით განმარტა, რომ ყველას აქვს აღრიცხული საკუთარი წილი და ერთმანეთთან მათ პრეტენზიები არ გააჩნიათ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოწმის ჩვენება ვერ ჩაანაცვლებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით იმპერატიულად განსაზღვრულ მტკიცებულებებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მ-----ა მ-----ი ვერ მიიჩნევა ო-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების მოსარგებლედ, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის პირველი 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.

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით ო-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის; ანალოგიური პასუხი იქნა გაცემული ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან. კერძოდ, გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ო-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-12 პუნქტის მიხედვით, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილია და არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება (უმკვიდრო ქონება), მოსარგებლე უფლებამოსილია კანონით დადგენილი წესით მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-13 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის მე-12 პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი მოსარგებლეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება, რომ მ-----ა მ-----ის არის ო-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე და შესაბამისად, აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის

უმკვიდროდ ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი არ არსებობს, რადგან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-13 პუნქტის საფუძველზე უმკვიდროდ ცნობილი ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, მ-----ა მ-----ი კი სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე არ არის.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, მ-----ა მ-----ის სარჩელი საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 243-244, 24--249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ა მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან;
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

თინა ვაშაყმაძე