



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

9 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: ფრ-----ი, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: თა-----ე

მოპასუხე: სს-----ო

წარმომადგენელი: მა-----ი

მესამე პირები: და-----ი, მა-----ე

წარმომადგენელი: ოლ-----ე

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით მისამართზე ქ. თბილისი, ს----- მდებარე, ნი-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი, კერძოდ - "შპ-----"-ის მიერ 2014 წლის 14 ივნისს, ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე, ფრ-----ის დაკვეთით შესრულებული, საცხოვრებელი სადგომის ტექნიკურ-დოკუმენტაციური გამოკვლევაში მითითებული ფართი - I სართული - 42.67 კვ.მ., II სართული - 59.76 კვ.მ., სარდაფი - 26.71 კვ.მ., პირველი სართული - 22.92 კვ.მ., საერთო ჯამში - 152.06 კვ.მ., და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი

უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე ფრ-----ს.

მოსარჩელის განმარტებით, 1950-იანი წლების ბოლოს, ფრ-----ის მამა, გი-----ი, ნი-----თან დადებული გარიგების საფუძველზე დაეუფლა სადავო საცხოვრებელ სადგომს, რომელსაც, ტექბიუროს არქივის მონაცემების თანახმად, ჰავდა ორი თანამესაკუთრე - ნი-----ი და თე-----ი (კო-----ი). 1964 წელს, გარდაიცვალა გი-----ი და ფრ-----მა და მისმა ოჯახმა გააგრძელეს სადავო ფართში ცხოვრება. 1968 წელს, ფრ-----მა ნი-----ს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის სანაცვლოდ გადაუხადა 3 000 მანეთი და 1969 წლიდან, ჩაწერილია სადავო მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. ნი-----ი 1969 წლიდან საცხოვრებლად გადავიდა სხვა მისამართზე, იგი სასამართლოს დადგენილებით გამოცხადდა გარდაცვლილად და მისი სამკვიდრო არავის მიუღია. მოსარჩელე დღემდე ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში, როგორც მესაკუთრე. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფრ-----ი, როგორც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე, ითხოვს სადავო საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობას და საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას.

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია

მოპასუხე სს-----ომ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

მესამე პირებმა დაადასტურეს, რომ მოსარჩელეს დაკავებული აქვს სასარჩელო მოთხოვნით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომი და მიიჩნიეს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოსარჩელე სადავო ფართის კანონიერი მოსარგებლეა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციითა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება, ფართით 562 კვ.მ, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ფართით 223.87 კვ.მ, ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი), 59.02 კვ.მ, ლიტერი „ვ-გ-დ-ე-ზ-თ“ (დამხმარე), ფართით 131.00 კვ.მ., რეგისტრირებულია ნი-----

-----ისა და თე-----ის სახელზე. დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი აღრიცხულია ნი-----ის სახელზე (ს.ფ. 17-19, მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს----- არსებულ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ. 15).

3.1.3. გარდაცვალების მოწმობებით დადგენილია, რომ ნი-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 2-----, ხოლო თე-----ი გარდაიცვალა 1969 წლის 1-----ს (ს.ფ. 33, 34-36).

3.1.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2017 წლის 29 მაისს ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 2016 წლის 2----- გარდაცვლილი ნი-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე (ს.ფ. 37).

3.1.5. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2017 წლის 29 მაისს ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 2016 წლის 2----- გარდაცვლილი ნი-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (ს.ფ. 38).

3.1.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის დადგენილებით დადგენილია იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი ფრ-----ის მიერ მამის, გი-----ის, სამკვიდროს მიღების შესახებ (ს.ფ. 54).

3.1.7. საქმეში წარმოდგენილი სს-----ის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ ფრ-----ი სადავო მისამართზე - თბილისი, გ----- - რეგისტრირებულია 1969 წლის 1-----დან, რაც ასევე დასტურდება საბინაო წიგნის ჩანაწერთაც (ს.ფ. 21-22, 23-27).

3.1.8. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებით კომუნალური მომსახურების თაობაზე, აბონენტის ბრუნვის ისტორიითა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----,

აბონენტად რეგისტრირებულია „ბუ-----ი“, „ბუ-----.“ (ს.ფ. 28-32, 87-101).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელისა და მესამე პირების ახსნა-განმარტებით, მოწმის ჩვენებით, სადავო მისამართზე რეგისტრაციის ფაქტით, კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებითა და საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს რომ, მე-20 საუკუნის სამოციანი წლების ბოლოს, მოსარჩელე ფრ-----
-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისაგან მოიპოვა ამ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება და ფრ-----ი არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლეა პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების

მომენტი სათვის 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 თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებელზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებზე.

„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, მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სადავო ფართს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე ფლობს, რაც ასევე დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით.

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).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან. ამდენად, ქ. თბილისში, ს----- მდებარე, ნი-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება ცნობილი უნდა იქნეს უმკვიდროდ.

6.3. „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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს - სადავო საცხოვრებელი სადგომი უმკვიდროდ უნდა იქნეს ცნობილი და ის უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს მოსარჩელე ფრ-----ს.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. შესაბამისად, მხარეებს არ ეკისრებათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ფრ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით მისამართზე ქ. თბილისი, ს----- მდებარე, ნი-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი, კერძოდ - შპ-----"-ის მიერ 2014 წლის 14 ივნისს, ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე, ფრ-----

-----ის დაკვეთით შესრულებული, საცხოვრებელი სადგომის ტექნიკურ-დოკუმენტაციური გამოკვლევაში მითითებული ფართი - I სართული - 42.67 კვ.მ., II სართული - 59.76 კვ.მ., სარდაფი - 26.71 კვ.მ., პირველი სართული - 22.92 კვ.მ., საერთო ჯამში - 152.06 კვ.მ., და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე ფრ-----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:

ვერა დობორჯგინიძე