



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

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

მოსარჩელე: კა-----ი, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: ლა-----ე

მოპასუხე: სს-----ო

წარმომადგენელი: მა-----ი

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ
საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექ-
ბიუროს მონაცემების თანახმად ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე,
იო-----ა და ილ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება,
კერძოდ - შპს-----“-ის მიერ 2017 წლის 6 თებერვალს შესრულებული
ნახაზის შესაბამისი, პირველ სართლზე, ლიგ. „ა“-ში მდებარე 38.13 კვ.მ.
ფართი - და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში
გადაეცეს კა-----ს.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო საცხოვრებელი სადგომი საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხულია ილ-----სა და იო-----
- სახელზე, რომლებიც საქართველოდან 1927 წელს წავიდნენ, ხოლო თავიანთი საცხოვრებელი სადგომი იო-----ს დაუტოვეს. 1996 წელს, მოსარჩელის დედამ, თა-----მა, იო-----სგან იყიდა სადავო საცხოვრებელი სადგომი და მოსარჩელე, ისევე, როგორც მისი აწ გარდაცვლილი დედა, დარეგისტრირდნენ სადავო მისამართზე. მოსარჩელე კა-----ი დღემდე აგრძელებს სადავო საცხოვრებელ ფართში ცხოვრებას. მოსარჩელის განმარტებით, სადავო მისამართზე არსებულ სახლთმფლობელობას სხვა მოსარგებლეებიც ჰყავს, რომლებმაც თავიანთ სარგებლობაში არსებული ფართები საკუთრების უფლებით უკვე დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილებაში, რომლითაც სხვა მოსარგებლეებმა სადავო მისამართზე არსებული საცხოვრებელი სადგომის ნაწილი საკუთრების უფლებით აღრიცხეს საჯარო რეესტრში, დადგენილია მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის ყიდვის ფაქტი. მოსარჩელე განმარტავს, რომ სადავო ფართთან არავის პრეტენზია არა აქვს, ფართის მესაკუთრეებად აღრიცხულ პირებს არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ ჰყავთ და, ზემომითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობას და საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას ითხოვს.

2. მოპასუხის პოზიცია

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

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, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეებად (მოსარგებლეებად) აღრიცხულნი არიან ი. ი-----ი, ნა-----ი და ვა-----ი, ი. ი-----ი, ნა-----ი და ვა-----ი (ს.ფ. 18, 44).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დადგენილია, რომ უძრავი

ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, ა-----
----- რეგისტრირებულია კო-----ის (საცხოვრებელი სადგომი -
ფართით 26.73 კვ.მ. - ბინა N3), ლე-----ის (საცხოვრებელი სადგომი -
ფართით 82.44 კვ.მ.), ბე-----ის (2/6 ნაწილი), ილ-----ს, იო-----
----- (1/2 ნაწილი (გარდა საცხოვრებელი სადგომისა - ფართით 32.10 კვ.მ, 26.73
კვ.მ, 82.44 კვ.მ. და 75.13 კვ.მ.)), მა-----ის (1/6 ნაწილი), შა-----
ის (საცხოვრებელი სადგომი - ფართით 32.10 კვ.მ.) და ვი-----ის
(საცხოვრებელი სადგომი - ფართით 75.13 კვ.მ.) საკუთრებად (ს.ფ. 55-56).

3.1.3. გარდაცვალების მოწმობებით დადგენილია, რომ იო-----ა და ილ-----
-----ს გარდაცვალების თარიღად დაფიქსირებულია 1927 წელი (ს.ფ. 19-20).

3.1.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 2 აპრილს
ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით
დადგენილია, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ
მოიძებნა ინფორმაცია 1927 წელს გარდაცვლილი ილ-----ს სამკვიდრო
ქონების თაობაზე (ს.ფ. 39).

3.1.5. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 2 აპრილს
ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით
დადგენილია, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის
რეგისტრირებული ჩანაწერი 1927 წელს გარდაცვლილი იო-----
სამკვიდრო ქონების თაობაზე (ს.ფ. 40).

3.1.6. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 23 აპრილს
ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით
დადგენილია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა
ჩანაწერი 1927 წელს გარდაცვლილი ილ-----ს სახელით დამოწმებული
ანდერძის თაობაზე (ს.ფ. 97).

3.1.7. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 23 აპრილს
ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით
დადგენილია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა
ჩანაწერი 1927 წელს გარდაცვლილი იო----- სახელით დამოწმებული
ანდერძის თაობაზე (ს.ფ. 98).

3.1.8. დაბადების მოწმობით დადგენილია, რომ კა-----ი არის თა-----
-ისა და აი-----ის შვილი. გარდაცვალების მოწმობით დადგენილია, რომ თა-----

-----ი გარდაიცვალა 2006 წლის 16 ივნისს. 2016 წლის 2 აგვისტოს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ თა-----ის დანაშთ მთლიან სამკვიდრო ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილია მისი შვილი, კა----- --ი (ს.ფ. 23, 27, 30-31).

3.1.9. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ თა-----ი 1996 წლის 2 დეკემბრიდან 2006 წლის 4 ივლისამდე რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისში, ი-----ს. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ან-----ს ქუჩას 1923 წელს ეწოდა იო-----ის ქუჩა, ხოლო 1990 წელს - ან-----ს ქუჩა (ს.ფ. 24, 45).

3.1.10. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ კა-----ი 1997 წლის 24 აპრილიდან რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ა-----ში. კა-----ის სადავო მისამართზე რეგისტრაციის ფაქტი დასტურდება ასევე საბინაო წიგნის ჩანაწერით (ს.ფ. 28-29, 32-34).

3.1.11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილების 3.2.2 პუნქტით დადგენილია, რომ ილ----- ი-----ების სახელზე რეგისტრირებული ქონება განკარგვის უფლებით დარჩა იო-----ს, რომლისგანაც, სხვა მოსარგებლეებთან ერთად, საქმეში მესამე პირის სტატუსით ჩართულმა კა-----მა შეიძინა საცხოვრებელი სადგომი (ს.ფ. 47-54).

3.1.12. სს-----ს“ მიერ გაცემული ინფორმაციითა და კომუნალური გადასახადების ქვითრებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ა----- --ში, N2----- აბონენტად რეგისტრირებულია „მ-----ი“ (ს.ფ. 41-43).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მოსარჩელის ახსნა-განმარტების, ვი-----ა და შა-----ის ჩვენებების, სადავო მისამართზე რეგისტრირებული ყველა მესაკუთრის წერილობითი თანხმობებისა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ კა-----ი არის სადავო საცხოვრებელი სადგომის „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 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 მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

„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 ფლობს სადავო საცხოვრებელ ფართს, რაც ასევე დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, რომლებითაც დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ ფიქსირდება მოსარჩელის დედა, და თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილია მოსარჩელის მიერ სადავო მისამართზე არსებული საცხოვრებელი სადგომის ყიდვის ფაქტი.

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).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეები გარდაცვლილნი არიან და მათ არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არა ჰყავთ. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე, ილ-----სა და იო----- სახელზე რეგისტრირებული სადავო საცხოვრებელი სადგომი 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 - უმკვიდროდ უნდა იქნეს

ცნობილი სადავო საცხოვრებელი სადგომი და ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მოსარჩელე კა-----ს.

7. პროცესის ხარჯები

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხოლო მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

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. კა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური მონაცემების თანახმად ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე, იო-----ა და ილ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება, კერძოდ - შპ-----“-ის მიერ 2017 წლის 6 თებერვალს შესრულებული ნახაზის შესაბამისი, პირველ სართლზე, ლიტ. „ა“-ში მდებარე 38.13 კვ.მ. ფართი - და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს კა-----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 გაცემიდან 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