



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

10 დეკემბერი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი - ნატია გაგელიძე

მოსარჩელე - ს-----

წარმომადგენლები - ნ-----ი

მოპასუხე - სს-----

წარმომადგენელი - მარ-----ბაძე

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 აღ-----
-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი მდებარე: ქა-----
-----ში და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს
სვ----- კ-----ნს (პ/ნ 0-----

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ქ. თ-----ში
შინაურული ხელწერილის საფუძველზე შეიძინა 5 000 აშშ დოლარად აღ-----
-----ან, რომელიც გარდაიცვალა 2-----ოს. მოსარჩელე დღემდე ამ
სახლში ცხოვრობს ოჯახთან ერთად და იხდის კომუნალურ გადასახადებს.
შესაბამისად, ითხოვს მთი-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის
უმკვიდროდ ცნობას და მის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ, სს-----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

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით დგინდება, რომ ქ. თბ-----ში არსებული უძრავი ქონების (ლიტერი „ა“, ფართით 24.70 კვ.მ. და ლიტერი „ბ-ვც“, სათავსოები, ფართით 18.00 კვ.მ.) მესაკუთრედ აღრიცხულია ალ----- (ს.ფ. 26)

3.2.2 საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის მიხედვით, კა----- ა-----ის ძე გარდაიცვალა 2-----ს. (ს.ფ. 23-25)

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2-----ის გაცემული ინფორმაციებით, ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში და ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 2-----ოს გარდაცვლილ ა-----ის ძე კა-----ს დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე ან მისი სახელით დამოწმებულ ანდერძზე. (ს.ფ. 30-31)

3.2.3 თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-----ის დადგენილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი - ალუ-----ე კა-----სადმი (გარდაცვალების თარიღი - 29.0-2----- გარდაცვალების ადგილი - რ----- გარდაცვალების მოწმობა - I-----) უფლების დამდგენი იმ საბუთის, სახელდობრ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 ივნისს მომზადებული ცნობა-დახასიათების კუთვნილების ფაქტი, რომელშიც მითითებული მისი გვარი - კირ-----ი არ ემთხვევა მის გარდაცვალების მოწმობაში მითითებულ გვარს - კა-----ს. (ს.ფ. 32)

3.2.4 1996 წლის 10 აპრილს შედგენილი ხელწერილით (რომელსაც ხელს აწერენ ასევე მოწმეები: იუ----- რ. ხ-----ი და დ. დ-----) სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ალუ-----ე კა-----სა და სვ-----კ-----ნს შორის გაფორმდა ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სვ-----კ-----ნმა 5000 აშშ დოლარად იყიდა სახლი, მდებარე ქ. თ-----ში. (ს.ფ. 13-15)

3.2.5 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 20-----რს და 2-----
-----რს გაცემული ინფორმაციებით დგინდება, რომ ქ. თ-----
----ში საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. (ს.ფ. 28)

3.2.6 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო
რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული ინფორმაციით, მოსარჩელე ს-----
--- 2006 წლიდან არის რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თ-----.
(ს.ფ. 20-22)

3.2.7 ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით, ასევე მოსარჩელე მხარის ახსნა-
განმარტებით, კომუნალური გადასახადები გადახდის ქვითრებით და მოწმეების
- ვას-----ისა და ნი-----ის ჩვენებებით სასამართლოს შეექმნა რწმენა
იმისათვის, რომ გაიზიაროს მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება და
დადგენილად მიიჩნიოს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე
წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს.

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 მე-2, მე-5, მე-9 მუხლები
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.

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.

საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

6.4 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.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე ალექსანდრე კახიძის გარდაცვალების თარიღია 2018-08-01 და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით ჩანაწერი მისი სამკვიდროს მიღების ან ანდერძის თაობაზე არ არის რეგისტრირებული. ამდენად, მის სახელზე საკუთრებად აღრიცხული და მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი მდებარე: ქ. თბილისი-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 ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ალ-----ს სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე: ქ. თ-----ში და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს მოსარჩელეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ს-----ს (პ/ნ 0-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ალ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს სვ----- კ-----ნს (პ/ნ 0-----).
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

მაია სვიანაძე