



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 ნოემბერი 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე
სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ვ-----ი

წარმომადგენელი ქეთინო ვარამაშვილი

მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი ს-----ე

დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა N28-ში მდებარე, აწ გარდაცვლილი ვ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების უმკვიდროდ ცნობა და მოსარჩელე ვ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

ვ-----ის მამამ - ა-----მა 1970-იან წლებში ი---- (ვ----) ჯ-----ისაგან შინაურული ხელწერილის საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ.

თბილისი გ-----ის ქუჩა #28, კერძოდ 1/3 ნაწილი, რომელიც ტექ. ბიუროს არქივში აღრიცხულია 1994 წლის 25 ივნისს გარდაცვლილი ი---- ჯ-----ის სახელობე. მას შემდეგ ჯერ ა-----ი და შემდეგ მისი მემკვიდრე ვ-----ი ცხოვრობს ამ მისამართზე და იხდის გადასახადებს. ი---- (ვ----) ჯ-----ი გარდაცვლილია, მას მემკვიდრე არ დარჩენია და ამდენად მისი ქონება უნდა იქნეს ცნობილი უმკვიდროდ და საკუთრებაში უნდა გადაეცეს ამ ქონების მოსარგებლე ვ-----ს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა #28-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეებად მითითებული არიან ვ-----ი, ი-----ი და ი-----ი.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა #28-ში მდებარე ქონება რეგისტრირებულია ნ-----ის და სახელმწიფოს საკუთრებად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებით უმკვიდროდ იქნა ცნობილი ი-----ის კუთვნილი 1/3 წილი და იგი საკუთრებაში გადაეცა ნ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 36);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 44);
- ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 47);
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39);

3.1.2. ი---- ჯ-----ი გარდაიცვალა 1994 წლის 25 ივნისს.

საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებით არ იძებნება ინფორმაცია ი---- ჯ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ი---- ჯ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 8 თებერვლის დადგენილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი აწ. გარდაცვლილი ი---- ჯ-----ისადმი ცნობა-დახასიათების კუთვნილების თაობაზე, რომელშიც მითითებული სახელი „ვ----“ არ ემთხვევა მის გარდაცვალების მოწმობაში მითითებულ სახელს „ი----“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 48)
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 55);
- ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან (ს.ფ. 54);
- დადგენილება (ს.ფ. 56);

3.1.3. ვ-----ის მამა იყო ა-----ი.

ა-----ი გარდაიცვალა 2009 წელს.

2009 წლის შეტყობინებაში ა-----ის გარდაცვალების შესახებ მისამართად მითითებულია ქ. თბილისი, გ-----ის 28.

ვ-----ი არის ა-----ის მემკვიდრე.

ვ-----ის დედა ანა ვ-----ი გარდაიცვალა 2002 წელს.

ვ-----ის დამ, ნუნუ ბადალიანმა უარი განაცხადა მამის სამკვიდროზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 25);
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 26);
- შეტყობინება (ს.ფ. 27);
- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 29);
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 32);
- დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 33);
- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 34);
- განცხადება სამკვიდროს მიუღებლობის შესახებ (ს.ფ. 35);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ვ-----ის მამამ, ა-----მა 1970-იან წლებში საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგება დადო ი---- ჯ-----თან და მას შემდეგ ვ-----ის ოჯახი ცხოვრობს ამ მისამართზე და 1980 წლიდან იხდის გადასახადებს.

მოსარჩელე მის მიერ სადავო უძრავი ნივთზე მის მოსარგებლეობას ადასტურებს ასევე მოწმეთა ჩვენებებით, კერძოდ:

- მოწმე ზეინაბი აფრიამაშვილმა განმარტა, რომ 1963 წლიდან ცხოვრობს გ-----ის ქუჩაზე და რაც მეხსიერება აქვს ვ-----ი ცხოვრობს გ-----ის ქუჩა #28-ში. თავისი მამისგან იცის გადმოცემით, რომ წინა მესაკუთრე იყო ვ-----ი, რომელსაც იცნობდა მისი მამა. ამ მისამართზე არის სამი დამოუკიდებელი,

გამიჯნული ეზოებით.

- მოწმე ი-----მა განმარტა, რომ 1947 წლიდან ცხოვრობს გ-----ის ქუჩაზე და იცის, რომ 1960 წლიდან გ-----ის 28-ში ცხოვრობდა ა-----ი.

- მოწმე ვ-----მა განმარტა, რომ იგივე ცხოვრობს გ-----ის 28-ში და მისმა მამამ 1961 წელს იყიდა სახლი ერთი-ერთი თანამესაკუთრე გრეკულოვისგან. როდესაც მისი ოჯახის გადმოვიდა საცხოვრებლად გ-----ის 28-ში, ვ-----ის ოჯახი უკვე ცხოვრობდა იქ. ამ მისამართზე სამი ოჯახი ცხოვრობს, მისი, ვ-----ის და თ-----ის და დგას სამი დამოუკიდებელი სახლი და ეზოებიც გაყოფილი აქვთ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმეთა ჩვენება (იხ. სხდომის ოქმი);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

- თელასიდან ცნობა (ს.ფ. 62);

გადასახადის გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 63-89)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-9 მუხლები

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.

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

„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, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე იყო ა-----ი, რომლის მემკვიდრეა ვ-----ი და საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეობის უფლება დასტურდება 1980 წლიდან კომუნალური გადასახადების გადახდით და მოწმეთა ჩვენებებით.

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.

დადგენილია, რომ **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა #28-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ მითითებულია ვ-----ი. ი---- ჯ-----ი გარდაიცვალა 1994 წლის 25 ივნისს. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებით არ იძებნება ინფორმაცია ი---- ჯ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე. ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ი---- ჯ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 8 თებერვლის დადგენილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი აწ. გარდაცვლილი ი---- ჯ-----ისადმი ცნობა-დახასიათების კუთვნილების თაობაზე, რომელშიც მითითებული სახელი „ვ-----“ არ ემთხვევა მის გარდაცვალების მოწმობაში მითითებულ სახელს „ი-----“.

ამდენად, ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა #28-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 1/3 ნაწილი, რაც აღრიცხულია ი---- ჯ-----ის საკუთრებად, ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

6.2. 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.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული წინაპირობები, რის გამოც ი---- ჯ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა #28, 1/3 ნაწილი, ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ და უსასყიდლო საკუთრებაში უნდა გადაეცეს ვ-----ს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება

მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 268-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობადხასიათების მიხედვით, ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა #28-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 1/3 ნაწილი, რაც საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია აწ გარდაცვლილი ი---- ჯ-----ის სახელზე და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე ვ-----ს;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
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

ანა ჩოგოვაძე