



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26 დეკემბერი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი - ნატია გაგელიძე

მოსარჩელე - დ-----ე
წარმომადგენელი - თი-----ძე

მოპასუხე - სს-----ო
წარმომადგენელი - მა-----ძე

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 ან-----
-----ს (ან-----ას) სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ-----
----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში
უსასყიდლოდ გადაეცეს დი-----9)

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ბინა, მდებარე ქ. თბილისი-----
----- შ----- უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე ტექნიკური აღრიცხვის
სამსახურში აღრიცხულია ან-----ს (ან-----ას) სახელზე, რომელიც
გარდაიცვალა 19-----სს. აღნიშნული სახლთმფლობელობა შეიძინა
მისგან მოსარჩელის ოჯახმა და დღემდე ფლობენ ქონებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ, სს-----ომ, სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოდ 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. თბილისი----- არსებული უძრავი ქონების (ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) ფართით 118.83 კვ.მ., ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი) ფართით 65.21 კვ.მ და ლიტერი „გ-ვ-დ-ს“ (დამხმარე) ფართით 23.00 კვ.მ) მესაკუთრედ აღრიცხულია ან----- (ან-----ა). (ს.ფ. 13)

3.2.2 საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის მიხედვით, ან-----ვი გარდაიცვალა 1-----ს (ს.ფ. 14)

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციებით, ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში და ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი ან-----ვის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე ან მისი სახელით დამოწმებულ ანდერძზე. (ს.ფ. 15-16)

3.2.3 სარჩელით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის კომუნალური გადახდის ქვითრებით, სს „თ-----ის“ მიერ გაცემული ცნობით და საბინაო წიგნით, ასევე მოწმეთა ჩვენებებით სასამართლო ადგენს, რომ მოსარჩელე მხარესა და ან-----ვს შორის არსებობდა გარიგება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის თაობაზე (ს.ფ. 17-21, 62-68).

3.2.4 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----რს გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. (ს.ფ. 69)

3.2.5 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული ინფორმაციით, ქ. თ-----ში დ-----ე რეგისტრირებულია 1992 წლიდან, ხოლო ი----- წლიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----რის ინფორმაციით, აღნიშნული მისამართების იდენტიურობაზე ინფორმაცია დაცული არ არის. (ს.ფ. 70, 72)

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 სუბიექტს.

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 ან-----ვის გარდაცვალების თარიღია 1-----ი 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. თ-----ნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მისამართების - „-----

----- იდენტურობაზე საჯარო რეესტრში ინფორმაცია დაცული არ არის, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულება, რაც საპირისპიროს დაადასტურებდა.

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, ან---
----- სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე: ქ. თბ----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს მოსარჩელე დ-----ეს.

7. საპროცესო ხარჯები

დ-----ე 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. დიმ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ან-----ს (ან-----ას) სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს დი-----9).
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