



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

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

მოსარჩელე: ცი-----ე, პ/ნო-----

წარმომადგენელი: და-----ა

მოპასუხე: სს-----ო

წარმომადგენელი: მა-----ე

მესამე პირები დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე: მა-----ე, ჯა-----
-----ე

წარმომადგენელი: ნა-----ი

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ
საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29
მარტის ცნობა დახასიათებით ელ-----ს (იგივე ბი---ი) სახელზე აღრიცხული უძრავი
ნივთი, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, მ-----
-----), რომელიც შპ-----ს“ მიერ 2018 წლის 11 ოქტომბერს შედგენილ
საკადასტრო გეგმაზე („საკადასტრო გეგმის მიხედვით ნაკვეთი NO-----ის

გამიჯვნის ნახაზი”) მონიშნულია ღია ყავისფრად, და აღნიშნული უძრავი ნივთი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ცი-----ეს.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ წარმოადგენს ქ. თბილისში, მ-----
-----) მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რომელმაც სარგებლობის უფლება მოიპოვა საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ ამ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან დადებული გარიგებით; სადავო მისამართზე რეგისტრირებული ქონების ნაწილი, რომელიც ცნობა-დახასიათების თანახმად რეგისტრირებული იყო ემ-----ს საკუთრებად, დღეს საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვთ ჯა-----სა და მა-----
ეს; თავად მოსარჩელემ სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1982 წელს, რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე ელ-----ს კანონით და ანდერძით მემკვიდრეები არ დარჩენია, ქორწინების შემდგომ მან შეიცვალა გვარი და გახდა ბი---ი. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ანდერძით და კანონით მემკვიდრეები არ ჰყავს არც სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის მეუღლეს და მიიჩნევს, რომ ყოველივე ზემომითითებულის გათვალისწინებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

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

2.2. მესამე პირებმა სარჩელი ცნეს და მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, მ-----)-ში მდებარე უძრავი ქონება, ფართით 363 კვ.მ.; ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ფართი: 70.52 კვ.მ.; ლიტერი „ბ-ვ-გ-დ-კ-ე-ვც“ (დამხმარე), ფართი: 113.00 კვ.მ. რეგისტრირებულია ემ-----სა და ელ-----ს სახელზე (ს.ფ 15-16).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, მ-----, საკადასტრო კოდი NO-----, დაზუსტებული ფართობი: 363.00 კვ.მ., რეგისტრირებულია მა-----ის - დამხმარე ნაგებობიდან ფართი 39.42 კვ.მ., ჯა-----ის - ლიტ „ა“-დან საერთო ფართი 40.19 კვ.მ. და თანამესაკუთრის თანასაკუთრების უფლება. ზემოაღნიშნულ ნივთზე ელ-----ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. ამავე ინფორმაციის თანახმად, სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილია უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, მისამართით თბილისი, მ-----), რომლის მოსარგებლე/მესაკუთრეთა გრაფაში მითითებული არიან ემ----- და ელ-----სახლთმფლობელობის საერთო მახასიათებლებია: უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) ფართი: 70.52 კვ.მ.; ლიტერი „ბ-ვ-გ-დ-კ-ე-ვც“ (დამხმარე) ფართი: 113.00 კვ.მ.; მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი: 363.00 კვ.მ. (ს.ფ. 18).

3.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, მ-----, საკადასტრო კოდი NO-----, რეგისტრირებულია მა-----ის, ჯა-----ა და სხვა თანამესაკუთრის საკუთრებად. მა-----ის საკუთრებად დაფიქსირებულია - დამხმარე ნაგებობიდან 39.42 კვ.მ. ფართი, ჯა-----ის საკუთრებად კი - ლიტ „ა“-დან 40.19 კვ.მ. საერთო ფართი (ს.ფ. 40-41).

3.1.4. სა-----ს მიერ გაცემული ქორწინების აქტით დადგენილია, რომ 1950 წლის 12 თებერვალს რეგისტრირებული ქორწინების შემდეგ, ელ-----ს მიენიჭა მეუღლლის - ივ-----ის - გვარი (ს.ფ. 19-21).

3.1.5. გარდაცვალების მოწმობით დადგენილია, რომ ელ-----ი გარდაიცვალა 1992 წლის 13 ნოემბერს, ხოლო ივ-----ი გარდაიცვალა 1981 წლის 21 აპრილს (ს.ფ. 22, 25).

3.1.6. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 19 აპრილს ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 1992 წლის 13 ნოემბერს გარდაცვლილი ელ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე (ს.ფ. 24).

3.1.7. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 19 აპრილს

ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ანდერძების ერთიანი ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 1992 წლის 13 ნოემბერს გარდაცვლილი ელ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (ს.ფ. 23).

3.1.8. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 19 აპრილს ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ერთიანი ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ იძებნება ჩანაწერი 1981 წლის 21 აპრილს გარდაცვლილი ივ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე (ს.ფ. 27).

3.1.9. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 19 აპრილს ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ანდერძების ერთიანი ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 1981 წლის 21 აპრილს გარდაცვლილი ივ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (ს.ფ. 26).

3.1.10. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ ცი-----ე მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- რეგისტრირებულია 1982 წლის 4 ნოემბრიდან, რაც ასევე დასტურდება საბინაო წიგნის ასლით, სადაც სადავო მისამართად მითითებულია მ----- (ს.ფ. 29-35, 52-54).

3.1.11. სს-----ს“ მიერ გაცემული ინფორმაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, მ-----ი, აბონენტად 1996 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია „სი-----ე“. 1996 წლამდე არსებული მონაცემები ს-----ში“ ხანდაზმულობის გამო არ ინახება (ს.ფ. 36-39).

3.1.12. გლდან-ნაძალადევის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ჯა----- ცნობილ იქნა მართლზომიერ მფლობელად და მოსარგებლედ საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ----- ლიგ „ა“ I სართულის ოთახები N2 - 11.12 კვ.მ., N3 - 11.96 კვ.მ., N4 - 13.33 კვ.მ., N8 - 3.78 კვ.მ. და დამხმარე სათავსოები გენ. გეგმის მიხედვით: „ვც“ - 1.1 x 1.4 კვ.მ., „გ“ - 2.1 x 3.6, „დ“ - 2.5 x 2.10 კვ.მ., „ე“ - 4.60 x 5.45 კვ.მ. ამავე გადაწყვეტილებით ემ----- ამორიცხულ იქნა სახლთმფლობელობიდან და მესაკუთრედ აღირიცხა ჯა-----

-----ე (ს.ფ. 42-44).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელისა და მესამე პირების ახსნა-განმარტებით, სადავო მისამართზე რეგისტრაციის ფაქტით, კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებითა და საქმეზე გამოკლეული უდავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1982 წელს, მოსარჩელე ცი-----ემ მოიპოვა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისაგან ამ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება და მოსარჩელე 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 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.

„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 რეგისტრაციით, საბინაო წიგნის ჩანაწერებით, კომუნალური გადასახადების გადახდითა და მესამე პირების ახსნა-განმარტებით.

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, მ-----ში (მ-----) მდებარე, ელ-----ს 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 ცნობილ უნდა იქნეს უმკვიდროდ და ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მოსარჩელე ცი-----ეს.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართოს 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. ცი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის ცნობა დახასიათებით ელ-----ს (იგივე ბი---ი) სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, მ-----
-----), რომელიც შპ-----ს“ მიერ 2018 წლის 11 ოქტომბერს შედგენილ საკადასტრო გეგმაზე („საკადასტრო გეგმის მიხედვით ნაკვეთი NO-----ის

გამიჯვნის ნახაზი”) მონიშნულია ღია ყავისფრად, და აღნიშნული უძრავი ნივთი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ცი-----ეს.

4. 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-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

5. 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