



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

15 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - მე-----ე.
წარმომადგენელი - შო-----ი.

მოპასუხე - სსიპ სა-----ო.
წარმომადგენელი - გო-----ი.

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში აღ-----ის საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჯა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 40,62 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-ვ-გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 27 კვ. მეტრი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მე-----ეს.

მოსარჩელის განმ-----ებით, ტექ. ბიუროს არქივში დაცული მონაცემების მიხედვით უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჯა----- წარმოადგენს აღ-----ის საკუთრებას, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით - უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ჯა-----, საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული.

მე-----ემ 19-- წელს, თანხის გადახდის სანაცვლოდ აღ-----ისაგან შეიძინა მისსავე საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სადგომი

სრულად, მდებარე: ქ. თბილისი, ჯა----- ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი); ფართით -40.62 კვ.მ. ლიტერი „ბ-ვ-გ“ (დამხმარე) ფართით - 27.00 კვ. მეტრი. მას შემდეგ მოსარჩელე ოჯახთან ერთად მუდმივად ფლობს და სარგებლობს შეძენილი უძრავი ნივთით. იხდიან კომუნალურ გადასახადებს, აკეთებენ მიმდინარე რემონტს, დროებითი დამქირავებლისაგან იღებენ ყოველთვიურ შემოსავალს. მე-----ე 19-- წლიდან უწყვეტადაა რეგისტრირებული სადაო უძრავი ნივთის მისამართზე, სხვა დაინტერესებული პირი კი ვისაც შეიძლება პრეტენზია ჰქონდეს აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, არ არსებობს.

მოსარჩელე განმ-----ავს, რომ მას შემდეგ რაც აღ-----მა გაყიდა თავისი სრული წილი ზემოთ აღნიშნული უძრავი ნივთისა, აღარავის უნახავს ის, არც მოცემულ ბინაში მისული და არც ნაცნობთა წრიდან. იგი საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის შემდეგ საცხოვრებლად გაემგზავრა რუსეთში და ამჟამად აღ-----ი სასამართლოს მიერ გამოცხადებულია გარდაცვლილად.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე სსიპ სა-----ოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ჯა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 40,62 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-ვ-გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 27 კვ. მეტრი, აღრიცხულია აღ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათება (ს.ფ.15);

3.1.2. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, ჯა----- საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 13 თ-----ის №7---- მიმართვა (ს.ფ.17);

3.1.3. დადგენილია, რომ მე-----ე რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, ჯა-----, რეგისტრაციის თარიღი 19-- წლის 5 ი-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 20-- წლის 12 თ-----ის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 18-19)

3.1.4. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-- წლის 30 მ-----ის №2----- დადგენილებით აღ-----ი გამოცხადებულია გარდაცვლილად და მისი გარდაცვალების დღედ მიჩნეული იქნა სასამართლო დადგენილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღე - 20-- წლის 30 მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 16);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-- წლის 30 მ-----ის დადგენილება;

3.1.5. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 20-- წლის 22 ოქტომბერს გაცემული №1----- ცნობის შესაბამისად, ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 20-- წლის 30 მ-----ს გარდაცვლილი აღ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 20-- წლის 22 ო-----ის №1----- ცნობა (ს.ფ. 20);

3.1.6. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 20-- წლის 22 ოქტომბერს გაცემული №1----- ცნობის შესაბამისად ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 20-- წლის 30 მ-----ს გარდაცვლილი აღ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 20-- წლის 22 ო-----ის №1----- ცნობა (ს.ფ. 21);

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი

მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ჯა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 40,62 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-ვ-გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 27 კვ. მეტრი, აღრიცხულია ალ-----ის სახელზე.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ასევე ის გარემოება, რომ ალ-----ის გარდაცვალების თარიღი არის 20-- წლის 30 მ-----ი და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ალ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ მოსარჩელე მე-----ე 19-- წლის 5 ი-----იდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, ჯ---- ქუჩა №3-. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 19--, 19--, 19--, 19-- 20--, 20-- წლებით დათარიღებული გადახდის ქვითრები, რომლებითაც დასტურდება, რომ ქ. თბილისი, ჯა-----ში აბონენტად რეგისტრირებულია მე-----ე და მის მიერ ხდება კომუნალური მომსახურების გადასახადების გადახდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჯ---- ქუჩა №3- - აღრიცხული ალ-----ის სახელზე, არის უმკვიდრო და მოსარგებლეა მე-----ე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმ-----ებებს და მიაჩნია, რომ მე-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი, 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 თ-----იდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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.

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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე მე-----ე 19-- წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, ჯ---- ქუჩა №3--ში, სადაც მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად რეგისტრირებულია ალ-----ის სახელზე. ასევე დადგენილია, რომ ამავე მისამართზე მოსარჩელე რეგისტრირებულია აბონენტად და მის მიერ ხდება კომუნალური მომსახურების გადასახადების გადახდა. ყოველივე აღნიშნული კი ადასტურებს მოსარჩელის მიერ ჯ---- ქუჩა №3--ში მდებარე უძრავი ქონების ფლობის ფაქტს.

6.2. 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჯა-----ში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით აღრიცხულია ალ-----ის სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობით დასტურდება, რომ ალ-----ის გარდაცვალების თარიღი არის 20-- წლის 30 მ-----ი და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ალ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჯა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 40,62 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-ვ-გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 27 კვ. მეტრი, აღრიცხული ალ-----ის სახელზე - ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

6.3. 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).

ამავე 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 ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში ალ-----ის საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჯა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 40,62 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-ვ-გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 27 კვ. მეტრი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მე-----ეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში აღ-----ის საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ჯა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 40,62 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ-ვ-გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 27 კვ. მეტრი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მე-----ეს.
3. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
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:

გენადი მაკარიძე

