



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 იანვარი 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუნიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ტ-----ი ე-----ი

წარმომადგენელი დავით ჩხ--ძე

მოპასუხე სსიპ სა-----ო

წარმომადგენელი მა---ა ბა-----ი

დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა N54-ში მდებარე, აწ გარდაცვლილი ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/4 წილის უმკვიდროდ ცნობა და უმკვიდროდ ცნობილი ქონების 1/2 ნაწილის მოსარჩელე ტ-----ი ე-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

მოსარჩელის დედამ, აწ გარდაცვლილმა ბ-----ე ე-----მა 2----- წელს ნ-----ისაგან ფორმის დაუცველად დადო გარიგება და შეიძინა საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54. ნ-----ე მითითებულ მისამართზე იყო 1/4 წილის მესაკუთრე, ხოლო ბ-----ე ე-----

---მა შეიძინა ამ 1/4 ნაწილის 1/2 წილი. მას შემდეგ ბ-----ე ე-----ი
ოჯახთან ერთად და ცხოვრობდა ამ საცხოვრებელ სადგომში და იხდიდა
გადასახადებს. ტ----- ე-----ი, როგორც უფლებამონაცვლე, ითხოვს
ქონების უმკვიდროდ ცნობას და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ სა-----ტომ 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, წ-----ის ქუჩა #54-ში მდებარე
საცხოვრებელი სადგომის 1/4 ნაწილის მესაკუთრედ მითითებულია ნ-----
-----ე.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა
#54-ში მდებარე უძრავი ქონების მემსაკუთრეებად რეგისტრირებული
არიან - ნ-----ე (1/4 ნაწილი); ნ-----

ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54-ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე ნ---
-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის
მონაცემებით 197- წლამდე ფიქსირდებოდა მისამართად - გ---ის ქუჩა #54.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 22);
- საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი (ს.ფ. 25);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 52);
- ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 55);
- ინფორმაცია (ს.ფ. 57);

3.1.2. ნ-----ე გარდაიცვალა 20-- წლის 13 მარტს.

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

ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრირებული იყო
რამოდენიმე ჩანაწერი ნ-----ის სახელით დამოწმებული
ანდერძის თაობაზე, თუმცა ნოტარიუსთა პალატიდან გამოთხოვილი
ანდერძების და ინფორმაციების შეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ
20-- წელს გარდაცვლილ ნ-----ის მიერ დატოვებული ანდერძის
თაობაზე ინფორმაცია არ მოიპოვება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 58)
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 62);
- ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან (ს.ფ. 63);
- ინფორმაცია (ს.ფ.12-125; 134-142; 168-171);

3.1.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 201- წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე მ-----ე ითხოვდა, აწ. გარდაცვლილი ნ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული, ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54 მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობის 1/4 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის უმკვიდროდ ცნობას და მოსარჩელე მ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას. გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მ-----ე ცნობილი იქნა მითითებული ქონების 1/4 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება (ს.ფ.41);

3.1.4. მოსარჩელე ტ-----ი ე-----ის დედა არის ბ-----ე ე-----ი. ბ-----ე ე-----ი გარდაიცვალა 2----- წელს. იგი 1----- წლიდან დარეგისტრირდა ქ. თბილისი, გ---ის ქუჩა #54-ში. ტ-----ი ე-----ი 1--- წლიდან დარეგისტრირებულია ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54-ში (ყოფილი გ---ის ქუჩა #54). ტ-----ი ე-----ი არის ბ-----ე ე-----ის მემკვიდრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 70);
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 64);
- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 65);
- საინფორმაციო ბარატი (ს.ფ. 71);
- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 74);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ტ-----ი ე-----ის დედამ, ბ-----ე ე-----მა 1--- წელს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგება დადო ნ-----ესთან და მას შემდეგ ტ-----ი ე-----ის ოჯახი ცხოვრობს ამ მისამართზე და იხდის გადასახადებს. სს თელასის მონაცემებით, ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54-ში აბონენტად 1996 წლიდან ფიქსირდება ე-----ი.

მოსარჩელე მის მიერ სადავო უძრავი ნივთზე მის მოსარგებლეობას ადასტურებს ასევე ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის თანამესაკუთრების ნ-----ს, ნ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებები

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);
- გადასახადების გადახდის დოკუმენტები (ს.ფ.76-81; 83-84);
- სს თელასის ინფორმაცია (ს.ფ. 82);
- შპს ყაზტრანსგაზ-თბილისის ინფორმაცია (ს.ფ. 85-94);
- განცხადებები (ს.ფ. 140-144);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ტ-----ი ე-----ის 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 ბ---ე ე-----ი, რომლის მემკვიდრეა ტ-----ი ე-----ი და საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეობის უფლება დასტურდება 1988 წლიდან კომუნალური გადასახადების გადახდით, საინფორმაციო ბარათებით, თანამესაკუთრების განცხადებებით.

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 ცნობადანასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 1/4 ნაწილის მესაკუთრედ მითითებულია ნ-----ე. ნ-----ე გარდაიცვალა 20-- წლის 13 მარტს. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებით არ იძებნება ინფორმაცია ნ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე. ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრირებული იყო რამოდენიმე ჩანაწერი ნ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე, თუმცა ნოტარიუსთა პალატიდან გამოთხოვილი ანდერძების და ინფორმაციების შეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ 20-- წელს გარდაცვლილ ნ-----ის მიერ დატოვებული ანდერძის თაობაზე ინფორმაცია არ მოიპოვება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 201- წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე მ-----ე ითხოვდა, აწ. გარდაცვლილი ნ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული, ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54 მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობის 1/4 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის უმკვიდროდ ცნობას და მოსარჩელე მ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას. გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მ-----ე ცნობილი იქნა მითითებული ქონების 1/4 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ

ამდენად, ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 1/4 ნაწილი, რაც აღრიცხულია ნ-----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 ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54, 1/4 ნაწილი ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ და მისი 1/2 ნაწილი უსასყიდლო საკუთრებაში უნდა გადაეცეს ტ-----ი ე-----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 გათავისუფლებულია 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. ტ-----ი ედიშრაშვილის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თბილისი, წ-----ის ქუჩა #54-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 1/4 ნაწილი, რაც საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია აწ გარდაცვლილი ნ-----ის სახელზე და ამ უმკვიდროდ ცნობილი 1/4 ნაწილიდან 1/2 ნაწილი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე ტ-----ი ე-----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.

