



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

13 თებერვალი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე

სხდომის მდივანი - ნატია გაგელიძე

მოსარჩელე - შა-----ი

წარმომადგენელი - და-----ი

მოპასუხე - სსიპ სახ-----ო

წარმომადგენელი - სა-----ე

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 ევ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი მდებარე:
ქა-----ში და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება
საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს შა-----ს (3/6 01-----

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, შა-----ის დედამ ან-----
----- წლის 3-----ს ევ-----სგან შეიძინა უძრავი ნივთი, მდებარე ქ.
თბ-----ში. მოსარჩელეც აღნიშნულ ბინაში ცხოვრობს
დაბადებიდან - 1-----1--- წლიდან და რეგისტრირებულია უკვე 39 წელია.

2-----ში გარდაიცვალა ა-----ძე ისე, რომ ვერ მოასწრო შეძენილ
უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირება. მოსარჩელე
მხარეს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული აქვს მხოლოდ ლ-----ის
ოჯახისგან შეძენილი სახლის 1/3 ნაწილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ, სსიპ სახ-----ომ, სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის 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. თბ----- არსებული უძრავი ქონების 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ აღრიცხულია ევ-----, 1/3 ნაწილის მა-----ვი, ხოლო დარჩენილი 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ კი გუს-----ი. (ს.ფ. 15-17)

3.2.2 საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ჩა-----ში რეგისტრირებულია ანო-----ს საკუთრების უფლება ქონების 1/3 ნაწილზე. (ს.ფ. 35-36) აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს ცნობა დახასიათებაში მითითებულ გუს-----ის წილს.

მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით და საქმეში წარმოდგენილი სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ 2-----რს გარდაცვლილ ანო-----ს მემკვიდრეს წარმოადგენს მოსარჩელე შა-----ი, რომელსაც მიღებული აქვს სამკვიდრო მასაში შემავალი ქონება და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბ----- 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ (ს.ფ. 37-40, 43)

3.2.3 საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 თებერვლის დადგენილების მიხედვით, ევ-----ს გარდაცვალების თარიღია 2-----ი. (ს.ფ. 23-25)

3.2.4 სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2-----გაცემული ინფორმაციით, ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ევ-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე. ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში კი რეგისტრირებულია ჩანაწერი შემდეგი სახით: 1-----ს ნოტარიუს დ. ყ----- მიერ დამოწმებულია ანდერძი (რეესტრის #1---), რომელიც, როგორც საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2-----ის დამოწმების ფურცლით დგინდება, გაუქმებული არ არის. ხსენებული ანდერძის მიხედვით კი, ევ-----ს ანდერძისმიერ მემკვიდრედ ფიქსირდება გრ-----ი, რომელიც გარდაიცვალა 2-----ის თვეში (გარდაცვალება დარეგისტრირებულია სამოქალაქო მდგომარეობის აქტების რეესტრში, 2-----რს) (ს.ფ. 33-34, 72-75, 79-81).

3.2.5 1--- წლის 3-----ს შედგენილი ხელწერილით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ევ-----ს და ანო----- შორის გაფორმდა ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ა-----დემ 6000 რუბლად იყიდა ევ-----ს კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი,

მისამართზე ქ. თბ-----ხის ქუჩა 6---- (ს.ფ. 26-28).

3.2.6 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ს გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ ქ. თ-----, ჩა-----ში რეგისტრირებულია შა-----ის და სახლთმფლობელობის თანასაკუთრების უფლება. ამდენად დგინდება, რომ ევ-----ს კუთვნილ 1/3 წილზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ. 46).

3.2.7 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული ინფორმაციით, მოსარჩელე შა-----ი 1996 წლის 06 მარტიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თ-----, ჩ-----ში (ს.ფ. 18-20).

3.2.8 ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით, ასევე მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით და კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით სასამართლოს შეექმნა რწმენა იმისათვის, რომ გაიზიაროს მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება და დადგენილად მიიჩნიოს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს.

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 მოსარგებლეს.

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 1/3 წილის მესაკუთრე ევ-----ს გარდაცვალების თარიღია 2-----ი და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით ჩანაწერი მისი სამკვიდროს მიღების თაობაზე არ არის რეგისტრირებული. რაც შეეხება ანდერძს, დადგინდა, რომ გარდაცვლილია ასევე მისი ერთადერთი ანდერძისმიერი მემკვიდრეც. მდენად, მის სახელზე საკუთრებად აღრიცხული და მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი მდებარე: ქ. თბილისი, ჩ-----ა ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

6.5 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი 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 სრულად, უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ევ-----ს სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე: ქ. თ-----, ჩ-----ა -ში და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს მოსარჩელეს.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე 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 46-ე, 243-244, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შა-----ის (პ/ნ 01----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ევ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი მდებარე: ქალაქ თბ-----ში და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს შა-----ს (პ/ნ 01-----.
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 დავით.
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