



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

29 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - ა-----კ გ-----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - სს-----ო

მოპასუხის წარმომადგენელი - ს-----ე

დავის საგანი - ქონების უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში
გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-
დახა---თების მიხედვით, ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე საცხოვრებელ
სახლში, აწ გარდაცვლილი ლ--- ე-----ის ასული ბ-----ის კუთვნილი 1/3
ნაწილიდან, მეორე სართულზე განთავსებული 37,5 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი
და იგი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარგებლე ა-----კ გ-----ს.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ა-----კ გ-----ი არის ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე განთავსებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე. ეს არის 37.51 კვ.მ საერთო ფართობის საცხოვრებელი სადგომი, რომელიც შედგება ერთი ოთახის, შუშაბანდის, შემოსასვლელის და სააბაზანო-ტუალეტისგან. თავდაპირველად ეს საცხოვრებელი სახლი, სადაც განთავსებულია ზემოაღნიშნული სცხოვრებელი სადგომი, იყო სამი ძმის: ა-----, ა----- და ე----- ბ-----ების თანასაკუთრებაში და თითოეულ მათგანს ეკუთვნოდა ამ სახლის თანაბარი $1/3$ წილი.

1963 წლის 09 იანვარს ე----- კ-----ის ძე ბ-----ი გარდაიცვალა. მისი დანაშთი სამკვიდრო ქონება ფაქტობრივად დაუფლების გზით მემკვიდრეობით მიიღო მისმა ქალიშვილმა ლ--- ბ-----მა. 1--- წელს, ლ--- ბ-----მა მიმართა ნოტარიუს ლ-----ეს, რომელმაც 1--- წლის 2----- მასზე გასცა სამკვიდრო მოწმობა. აღნიშნული მოწმობის საფუძველზე, ლ--- ბ-----მა დაირეგისტრირა საერთო ქონების $1/3$ ნაწილზე თანასაკუთრების უფლება ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში.

2009 წელს ლ--- ბ-----ი გარდაიცვალა. მისი დანაშთი სამკვიდრო ქონების მისაღებად არავის მიუმართავს სანოტარო ბიუროსთვის. შესაბამისად, ქონება წარმოადგენს უმკვიდროს.

1990 წელს ა-----კ გ-----მა ლ--- ბ-----ისგან შეიძინა საცხოვრებელი სადგომი მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ში განთავსებული 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე. ამისთვის მას გადაუხადა 1 მილიონი რუსული რუბლი, შემდეგ კი ყოველთვიურად იხდიდა 1,25 ლარს. ამასთან, მოსარჩელე 28 წელია უწყვეტად ფლობს აღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომს და სარგებლობს მისით, იხდის ყველა სახის კომუნალურ გადასახადს და სს „ყაზტრანს გაზში“ აღრიცხულია აბონენტად.

(იხ. - სარჩელი ს. ფ. 2-16, 2019 წლის 15 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი 1-:22:48, მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. სს-----მ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის გამო.

(იხ. - შესაგებელი ს.ფ. 43-53, 2019 წლის 15 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი 1-:37:48, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 14 ივნისს გაცემული №--0--- ინფორმაციის თანახმად, ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე - არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული ფართობი 417 კვ.მ. შენობა-ნაგებობებით, საერთო ფართი 374 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 250 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 01.16.06.0-6.0--) რეგისტრირებულია ა-----ის (პ/ნ 6----- - 1/3 ნაწილიდან - 1/12 ნაწილი); ი-----ის (პ/ნ 0----- - 1/3 ნაწილიდან - 5/6 ნაწილი); მ-----ას (დაბ. 1----- წ. C/N 7----- - 1/3 ნაწილიდან - 3/12 ნაწილის 15/16 ნაწილი); მ-----ის (პ/ნ 0----- - შენობა-ნაგებობიდან საერთო ფართი 34.87 კვ.მ. II სართულზე); ნ-----ის (პ/ნ 5----- - 1/3 ნაწილიდან - 1/6 ნაწილი); ნ-----ას (პ/ნ 0----- - 1/3 ნაწილიდან - 3/12 ნაწილის 1/16 ნაწილი) და თანამესაკუთრის თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაცია (ს.ფ. 24).

3.1.2 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 09 ივნისს გაცემული ცნობა-დახა---თებით, ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ - ა-----ი ბ-----ი, ა-----ი ბ-----ი, ლ--- ბ-----ი. ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის ფაქტიური ფართობი 417.00 კვ.მ. ლიტერი: „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა: 2, საერთო ფართი 374 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 240 კვ.მ. დამხმარე ფართი 149 კვ.მ. სარდაფის ფართი 45 კვ.მ. ლიტერი: „კვ“ (დამხმარე), საერთო ფართი 2 კვ.მ. დამხმარე ფართი 2 კვ.მ.

ნაკვეთი: მესაკუთრეების/მოსარგებლეების აღწერა: ა-----ი ბ-----ი, კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ფართ უ.დ.დ-ს გარეშ 4--- სააღმრუცხვო ბარათ №0----- აღიცხულია 1--- წელს. ა-----ი ბ-----ი, კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ფართ უ.დ.დ-ს გარეშე 4--- სააღმრუცხვო ბარათ №0----- აღიცხულია 1--- წელს. ლ--- ბ-----ი, ფართობი დოკუმენტით 4--- N2-----, 2----- - სამკვიდრო მოწმობა, ნოტარიუსი შა-----ე.

ბინა: მესაკუთრეების/მოსარგებლეების აღწერა: 1/3: ა-----ი ბ-----ი, №3--- 1----- --- თბილისის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილება, №1-109.15.2----- ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის გადაწყვეტილება. 1/3: ა-----ი ბ-----ი, №3--- 1----- --- თბილისის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილება, №1-109.15.2-----

ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის გადაწყვეტილება. 1/3: ლ--- ბ-----ი, №2-----, 2----- სამკვიდრო მოწმობა, ნოტარიუსი შა-----ე. №1-.109.15.2----- ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახა---თება (ს.ფ. 22).

3.1.3. ლ--- ბ-----მა მიიღო მამის, ე----- კ-----ის ძე ბ-----ის სამკვიდრო ქონება, რომელიც შედგება: 1/3 ნაწილი ლიტ „ა“ ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლის, შემდგარის 2 საცხოვრებელი ოთახისგან, 274,61 კვ.მ, სასარგებლო ფართით 249,61 კვ.მ საცხოვრებელი 25 კვ.მ, დამხმარე ფართით ღირებული 1840 ლარად. აშენებული 417 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, კ-----ში, რაც დასტურდება 1--- წლის 1----- თბილისის მე-4 უბნის სასამართლოს მიერ 1--- გადაწყვეტილებით და ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1--- წლის 13.0-----ით გაცემული ცნობა-დახა---თებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 86).

3.1.4. ლ--- ბ-----ი გარდაიცვალა 2009 წლის 26 აგვისტოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა №01-----ს.ფ. 26).

3.1.5. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით, 2009 წლის 26 აგვისტოს გარდაცვლილი ლ--- ბ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის; ანალოგიური პასუხი იქნა გაცემული ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან. კერძოდ, გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ლ--- ბ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 28 ივნისის №16----- და 2018 წლის №16----- წერილები (ს.ფ. 29, 38).

3.1.6. ა-----კ გ-----ი ლ--- ბ-----ს და მ----- ბ-----ს უხდიდა ოთახის გადასახადს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თანხის გადახდის ხელწერილები (ს.ფ. 30-35).

3.1.7. სს „ყაზტრანსგაზთბილისის“ 2018 წლის 06 ივლისის კომუნალური გადახდის ქვითრით, დგინდება, რომ კ----- შენ. №---ში გადამხდელს წარმოადგენს ა--- გ-----ი, აბონენტის ნომერია №4-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს „ყაზტრანსგაზთბილისის“ 2018 წლის 06 ივლისის კომუნალური გადახდის ქვითარი (ს.ფ.37).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მისი წილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება, კერძოდ, მოსარჩელის ვერ იქნა დადასტურებული ის გარემოება, რომ ის წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეს - რომელსაც კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში უფლება ექნებოდა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოეპოვებინა სადგომზე საკუთრების უფლება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ა-----კ გ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

„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.

ამავე 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. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება** არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

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.

ამასთან, მოსარგებლედ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა პირი, რომელიც 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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 მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ უძრავ ქონებაზე მფლობელობის უფლება მოსარჩელემ მიიღო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კერძოდ, მან საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა ლ--- ბ-----ისგან 1990 წელს, სპეციალური კანონით გათვალისწინებული შინაურული

ხელწერილის საფუძველზე და მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავდროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც. მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხა---თს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა. მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხა---თს. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულატიურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ან იმ ტიპის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც განაპირობებდა სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების არსებობას, უნდა გამოკვლეული იქნეს, თუ რამდენად თავსებადია დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საცხოვრებელი სადგომით უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით წარმოქმნილ ურთიერთობასთან.

სპეციალური კანონის, მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია გარემოებები, რომელთა არსებობის პირობებშიც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, ეს გარემოებებია: **სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა** ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათი, რომლითაც დადასტურდებოდა მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაციის ფაქტი, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ასევე არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე კანონის მოქმედების პერიოდში გადახდილი კომუნალური გადასახადების გადახდა. ამასთან, წარმოდგენილი ქვითრით არ დასტურდება, რომ ა--- გ-----ი და ა-----კ გ-----ი ერთიდაიგივე პიროვნებას წარმოადგენს.

2019 წლის 15 იანვარს გამართულ სასამართლო სხდომაზე დაიკითხნენ მოწმეები.

მოწმე ე-----მა განმარტა, რომ დაიბადა 1--- წლის 1 იანვარს. 1--- წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, კ----- ქუჩა №---ში. არის მოსარჩელის მეზობელი და მეგობრობს მასთან. ა---, როგორც მოსარჩელეს ეძახიან 1990-იან წლებში გადავიდა პატარა ბავშვებთან ერთად მის მეზობლად საცხოვრებლად. მოწმის განმარტებით მისი და ა--- გ-----ის საცხოვრებელი სახლები ერთმანეთისგან ეზოებით არის გამოიჯნული. ა--- გ-----ი ცხოვრობს მეორე სართულზე, სულ ეზოში ცხოვრობს 7 ოჯახი. ა--- გ-----თან ფართზე დავა არავის ჰქონია. მოწმისთვის ცნობილია, რომ ა--- გ-----მა ბინის მესაკუთრე ლ--- ბ-----ისგან შეიძინა საცხოვრებელი სადგომი და იხდის კომუნალურ გადასახადებს, თუმცა მისთვის უცნობია რა თანხა გადაიხდა ა--- გ-----მა. ა--- გ-----ი ფლობს ერთ ოთახს და შუშაბანდს. ლ--- ბ-----ს ნათესავებიდან ცოცხალი არავინ დარჩა. და, დისშვილები და ძმა გარდაცვლილი ყავს. გათხოვილი არ ყოფილა და შვილიც არ დარჩენია. ლ--- ბ-----ს იმავე ეზოში კიდევ ჰქონდა ერთ ოთახი, სადაც ცხოვრობდა მეორე სართულზე მდებარე საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის შემდგომ. როდესაც ეს ბინაც გაყიდა, საცხოვრებლად გადავიდა ბუ-----ს ქუჩაზე, კონკრეტულად სად, არ იცის. შემდეგ გაიგეს, რომ გარდაიცვალა. ა--- გრ-----ი ლ--- ბ-----ს ბინის ქირას უხდიდა თუ არა მოწმისთვის არ არის ცნობილი.

მოწმე კ-----ამ განმარტა, რომ დაიბადა 1--- წლის 5 ოქტომბერს. 1973 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, კ----- ქუჩა №29-ში. მათ მეზობლად დაახლოებით 1-----1 წლებში საცხოვრებლად გადავიდა მოსარჩელე ა--- (ა-----კ) გ-----ი, პატარა შვილებთან ერთად. როგორც მოწმისთვის არის ცნობილი, ა---მ ბინა შეიძინა ლ--- ბ-----ისგან. დასახლება არის მჭიდრო და მეზობლებმა ერთმანეთის ამბები იციან, ერთმანეთთან აქვთ ახლო ურთიერთობები. კ-----

---ა ლ--- ბ-----თან არ ურთერთობდა, რადგან ის იყო ხნიერი ქალბატონი, ხოლო ლ--- ბ-----თან მეგობრობდა, რადგან დაახლოებით ერთი ასაკის იყვნენ. როგორც მისთვის არის ცნობილი კომუნალურებს იხდის ა--- გ-----ი, რადგან თუ არ გადაიხდის, დენს და გაზს ჩაუჭრიან. იცის რომ ა---მ ბინა იყიდა ლ--- ბ----- --ისგან, მაგრამ დაწვრილებით არ იცის რა ფასად იყიდა. წინა მესაკუთრეს ჰყავდა თუ არა ოჯახი მისთვის უცნობია. ლ--- ბ-----ი ბინის გაყიდვის შემდგომ ცხოვრობდა იმავე ეზოში, სადაც ჰქონდა სხვა ერთი ოთახი. ა--- გ-----ის მიერ ბინის ქირის გადახდის თაობაზე ინფორმაციას მოწმე არ ფლობს. მისი ინფორმაციით ა--- გ-----თან ფართზე დავა არავის ჰქონია.

მოწმე ს-----მა განმარტა, რომ 1--- წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, კ-----ში. ეზოში სულ ცხოვრობს 8 ოჯახი. ეზოში მცხოვრები მეზობლებიდან ზოგს უძრავი ქონება აქვს დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ხოლო ზოგს არა. პერიოდი არ ახსოვს, რომელ წელს გადავიდა ა--- გ----- ი მათ ეზოში საცხოვრებლად, დაახლოებით 20 წელი იქნება, რადგან გადასვლის დროს მოსარჩელეს ჰყავდა პატარა ბავშვები, ეხლა კი შვილიშვილი ჰყავს უკვე გათხოვილი. საცხოვრებელი ბინა არის 2 სართულიანი. მოსარჩელე ცხოვრობს მეორე სართულზე, ხოლო მოწმე ცხოვრობს ე.წ „ბელეტაჟზე“. მე-2 სართულზე არსებული ბინის მესაკუთრე იყო ლ--- ბ-----ი, რომლისგანაც იყიდა ბინა ა--- გ-----მა, მაგრამ რა ფასად შეიძინა მოწმისთვის არ არის ცნობილი. ლ--- ბ-----ს და, დისშვილები და ძმა გარდაცვლილი ჰყავს. ის არ იყო გათხოვილი და არც შვილი დარჩენია. ლ--- ბ-----ი მეორე სართულზე არსებული ფართის გაყიდვის შემდგომ ცხოვრობდა ე.წ. „ბელეტაჟზე“ მის საკუთრებაში არსებულ ერთ ოთახში, შემდგომ ეს ბინა გაასხვისა, არ იცის ვისზე, ხოლო მათგან ბინა შეიძინეს ე. წ. ცხინვალის რეგიონიდან დევნილებმა. როგორც იცის კომუნალურ გადასახადებს იხდის ა--- გ-----ი. ის ქირას უხდიდა თუ არა ლ--- ბ-----ს მოწმისთვის უცნობია.

იმისათვის, რომ ა-----კ გ-----ი ცნობილი იქნას მოსარგებლედ, ჯერ უნდა დადგინდეს რამდენად კეთისინდისიერად ფლობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომს, ანუ არის თუ არა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე. ეს ფაქტი რომ დადასტურდეს, უნდა არსებობდეს სადავო სადგომში მისი რეგისტრაციის და კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები (კანონის მოქმედების პერიოდში), რაც განსაზღვრულ შემთხვევაში წარმოდგენილი არ არის. წარმოდგენილია მხოლოდ 2018 წლის კომუნალური გადასახადის ქვითარი და აბონენტან მითითებულია ა--- გ-----ი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება

დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. **ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოწმეთა ჩვენება ვერ ჩაანაცვლებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით იმპერატიულად განსაზღვრულ მტკიცებულებებს.**

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ა-----კ გ-----ი ვერ მიიჩნევა ლ---ბ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების მოსარგებლედ, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

6.2. 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.

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით 2009 წლის 26 აგვისტოს გარდაცვლილი ლ---ბ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის; ანალოგიური პასუხი იქნა გაცემული ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან. კერძოდ, გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ლ---ბ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-12 პუნქტის მიხედვით, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილია და არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება (უმკვიდრო ქონება), მოსარგებლე უფლებამოსილია კანონით დადგენილი წესით მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-13 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის მე-12 პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი მოსარგებლეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება, რომ ა-----კ გ-----ი არის ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე, ლ---ბ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე და შესაბამისად, აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ მოთხოვნის

დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს, რადგან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-13 პუნქტის საფუძველზე უმკვიდროდ ცნობილი ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, ა-----კ გ-----ი კი სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ ვერ მიიჩნევა.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ა-----კ გ-----ის სარჩელი საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 55-ე, 243-244, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა-----კ გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან;
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

თინა ვაშაყმაძე