



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ნე-----ი.

წარმომადგენელი - მე-----ე.

მოპასუხე - სსიპ სა-----ო.

წარმომადგენელი - ავ-----ე.

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ან-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სი----- და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ნე-----ს.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით ნე-----მა 19-----ს, სანოტარო წესის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, 1500 მანეთად, ან-----საგან იყიდა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ა. აღნიშნულის შემდეგ ნე-----ი ჩაეწერა მითითებულ მისამართზე და შეძენილ საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობს უწყვეტად, ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია აბონენტად და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. ან----- გარდაიცვალა 19-----ს და მისი სამკვიდრო ქონება მიღებული არავის არ აქვს. შესაბამისად ნე-----ი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს უძრავ ნივთზე ქ. თბილისი, სი-----, რომელიც

დღემდე ან-----ს სახელზე აღრიცხული.

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 თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ს-----ა, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 104 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართით 26,23 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართი 10 კვ. მეტრი, აღრიცხულია ან-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 18);

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-----ის №6---- მიმართვა (ს.ფ.);

3.1.3. დადგენილია, რომ ნე-----ი 19-----იდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, სი-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 20-----რის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 23-24);

3.1.4. დადგენილია, რომ 19-----ს შედგენილია ხელწერილი, რომლის თანახმად ნე-----მა ან-----საგან 1500 მანეთად იყიდა სახლი და მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისი, ს-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელწერილი (ს.ფ. 19);

3.1.5. დადგენილია, რომ ან----- გარდაიცვალა 19-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ან-----ს გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 17);

3.1.6. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 20-----ს გაცემული №1----- ცნობის შესაბამისად, ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 19-----ს გარდაცვლილი ან-----ს სამკვიდრო ქონებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 20-----ის №1----- ცნობა (ს.ფ. 29);

3.1.7. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 201-----ს გაცემული №1----- ცნობის შესაბამისად ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 19-----ს გარდაცვლილი ან-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 201-----ის №1----- ცნობა (ს.ფ. 28);

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 საფუძვლად 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 თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ს-----ა, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 104 კვ. მეტრი,

ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართით 26,23 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართი 10 კვ. მეტრი, აღრიცხულია ან-----ს სახელზე.

ასევე დადგენილია, რომ ან----- გარდაიცვალა 19-----ს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ან-----ს სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათებით დასტურდება, რომ ნე-----ის 19-----იდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, სი-----.

საქმეში წარმოდგენილია ნოტარიალურად დამოწმებული ხელწერილი, რომლის შესაბამისად სი-----ში მცხოვრები პირები - იზ-----ე, რუ-----ა, მა-----ი ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ ნე-----ი 1976 წლიდან ცხოვრობს და სარგებლობს სი-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთით და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობით (ს.ფ. 26).

საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2010 და 2017 წლებით დათარიღებული კომუნალური გადახდის ქვითრები და კომუნალური მომსახურების გადახდის სალაროს შემოსავლის ორდერები (ს.ფ 30-37), რომელთა თანახმად მისამართზე სი-----, აბონენტს წარმოადგენს ნე-----ი.

საქმეში წარმოდგენილია საბინაო წიგნი, რომლის თანახმად მისამართზე ქ. თბილისი, სი-----, მუდმივად ცხოვრების უფლებით ჩაწერილია ნე-----ი (ს.ფ. 53).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ს-----ა, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 104 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართით 26,23 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართი 10 კვ. მეტრი, რომელიც აღრიცხულია ან-----ს სახელზე - არის უმკვიდრო და მოსარგებლეა ნე-----ი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და მიაჩნია, რომ ნე-----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 თებერვლიდან 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.

დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ს-----ა, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 104 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართობი 26,23 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართი 10 კვ. მეტრი, აღრიცხულია ან-----ს სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათებით დასტურდება, რომ ნე-----ი 19-----იდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, სი-----ს. გარდა აღნიშნულისა საქმეში ასევე წარმოდგენილია გადახდის ქვითრები რომელთა თანახმად მისამართზე, თბილისი, ს-----, აბონენტად რეგისტრირებულია

მოსარჩელე ნე-----ი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ცხადია, რომ ნე-----ი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს უძრავ ქონებაზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ს-----ა (ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 104 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართობი 26,23 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართი 10 კვ. მეტრი), რომელიც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად აღრიცხულია ან-----ს სახელზე.

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.

დადგენილია, რომ ან----- გარდაიცვალა 19-----ს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ან-----ს სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ან-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სი----- უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი.

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 თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ან-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სი----- და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ნე-----ს.

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. ნე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ან-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სი----- და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ნე-----ს.
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