



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 - ს-----ა კ-----ი

წარმომადგენელი - რ-----მ ა-----ი

მოპასუხე - ს--- ს-----ო

წარმომადგენლები - გ-----ი, მ-----ძე

დავის საგანი - ქ-----ის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი: 1 ოთახი - 24.86 კვ.მ, შუშაბანდი - 12.59 კვ.მ. (ჯამში 37.45 კვ.მ), დამხმარე ფართი 1.16 კვ.მ, სამზარეულო და ტუალეტი - 2.65 კვ.მ და სხვენი 4.55 კვ.მ. (შპს „ვ-----“-ის აზომვითი ნახაზის მიხედვით);

1.2. უმკვიდროდ ცნობილი ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი: 1 ოთახი - 24.86 კვ.მ, შუშაბანდი - 12.59 კვ.მ. (ჯამში 37.45 კვ.მ.), დამხმარე ფართი 1.16 კვ.მ, სამზარეულო და ტუალეტი - 2.65 კვ.მ

და სხვენი 4.55 კვ.მ. (შპს „კ-----“-ის აზომვითი ნახაზის მიხედვით) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე ს-----ა კ-----ს.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1980-იანი წლების ბოლოს, მოსარჩელე ს-----ა კ-----ის დედამ ე-----ი კ-----მა ნ----- გ-----ისგან შეიძინა საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე ქ. თბილისი, ფ-----ს შ-----ი №--ში და მას გადაუხადა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება. მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე იყო ნ----- გ-----ი, რომელიც ფაქტობრივად ფლობდა, მართავდა და სარგებლობდა აღნიშნული უძრავი ქ-----ით და მასთან ინახებოდა საბინაო წიგნი. ის იყო ჩაწერილი და დარეგისტრირებული აღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომში. ნ----- გ-----ი იყო ა--- ხ-- ა-----ის ნათესავი და უფლებამონაცვლე. აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის შეძენისთანავე, ე----- კ-----ის ოჯახი მუდმივად შესახლდა და ჩაეწერა ამ ფართში, სადაც ცხოვრობენ დღემდე. ს-----ა კ-----ის ოჯახის სახსრებით საცხოვრებელ სადგომში შეყვანილი იქნა ბუნებრივი აირი, იგი იხდის ყველა კომუნალურ გადასახადს. ს-----ა კ-----ის ოჯახის მიერ შეძენილი ფართი საცხოვრებლად იყო უვარგისი, მათ გააკეთეს კაპიტალური რემონტი, რითაც ფართი მოიყვანეს საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში. ტექ. ბიუროს არქივში უძრავი ქ-----ა აღრიცხულია ა--- ხ-- ა-----ის სახელზე, ხოლო ნ----- გ-----ი არის ა--- ხ-- ა-----ის ნათესავი.

ის გარემოება, რომ ნ----- გ-----ი იყო ა--- ხ-- ა-----ის ნათესავი და უფლებამონაცვლე, დგინდება იქედან, რომ ნ----- გ-----ი რეგისტრირებული იყო ამ სახლის მისამართზე, ფაქტობრივად ცხოვრობდა და განკარგავდა სახლს. საგულისხმოა, რომ 1920-იან წლებში ნ----- გ-----ის მამამ (ა-----) ა----- გ-----მა ა--- ხ-- ა-----ისგან შეიძინა ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი. ა----- გ-----ის მიერ შეძენილი ფართი 1--- წელს ტექ. ბიუროს არქივში აღირიცხა მის სახელზე.

1984 წელ ა--- ხ-- ა-----ის შვილმა და პირველი რიგის მემკვიდრემ მ----- გა-----ზადე ა-----მა განცხადებით მიმართა ტექ. ბიუროს სამსახურს და მისი განცხადების საფუძველზე შევიდა ცვლილება სააღრიცხვო ბარათში, კერძოდ, გაუქმდა ა----- გ-----ის მფლობელობა და მფლობელად აღგენილი იქნა ა--- ხ-- ა-----ი. ასევე მან ტექ. ბიუროდან აიღო ცნობა მემკვიდრეობის მიღების შესახებ, მაგრამ ვიდრე თავის სახელზე დაირეგისტრირებდა უძრავ ქ-----ას, გარდაიცვალა.

ა--- ხ-- ა-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 27 თებერვალს, ნ----- გ-----ი გარდაიცვალა 2003 წლის 28 თებერვალს, ხოლო მოსარჩელე ს-----ა კ-----ის დედა ე-----ი კ-----ი გარდაიცვალა 2005 წლის 28 აგვისტოს.

მოსარჩელის მიერ შეძენილი ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე

საცხოვრებელი სადგომი შპს „კ-----“-ის აზომვითი ნახაზის მიხედვით შედგება შემდეგი ფართებისგან: 1 ოთახი - 24.86 კვ.მ, შუშაბანდი - 12.59 კვ.მ, ჯამში 37.45 კვ.მ. დამხმარე ფართი 1.16 კვ.მ, სამზარეულო და ტუალეტი - 2.65 კვ.მ და სხვენი 4.55 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომში ს-----ა კ-----ის რეგისტრაცია დასტურდება საინფორმაციო ბარათით, ის იხდის კომუნალურ გადასახადებს. სანოტარო ბიუროსთვის არავის მიუმართავს სამკვიდროს მისაღებად, შესაბამისად აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი არის უმკვიდრო ქ-----ა და იგი უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მოსარჩელეს.

(იხ. - სარჩელი ს. ფ. 2-16, 2019 წლის 15 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი, მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება 14:23:52).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ს--- ს-----ო ქ-----ის ე-----მა ს-----ომ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის გამო

(იხ. - შესაგებელი ს.ფ 61-72, 2019 წლის 15 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება 14:32:21).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ე-----ი ს-----ოს 2013 წლის 18 აპრილის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე უძრავი ქ-----ის მესაკუთრეს წარმოადგენს - ა--- ხ-- ა-----ი. ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის ფაქტიური ფართობი 765.00 კვ.მ. ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) სართულების რაოდენობა 2, საერთო ფართი 255 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 202,25 კვ.მ, დამხმარე ფართი 25.75 კვ.მ, სარდაფის ფართი 126,36 კვ.მ. ლიტერი „ა¹-ვც“ (დამხმარე), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 36.73 კვ.მ. სააღრიცხვო ბარათი №0-----, აღრიცხულია 1--- წელს. ნასყიდობის ხელშეკრულება №2------. კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 712. მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1--- წლამდე: 53.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ე-----ი ს-----ოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 33).

3.1.2. ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 26 ოქტომბერს გაცემული ცნობა-დახასიათებით, ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე უძრავი ქ-----ის მესაკუთრეს წარმოადგენს - ა--- ხ-- ა-----ი. ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო,

მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 765 კვ.მ. ფართობი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე: აღრიცხული 1--- წლამდე, აღრიცხვის ბარათი #0-----, აღრიცხულია 19-- წელს, ფართობი 53 კვ.მ. ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კანონიერ სარგებლობაში აღრიცხული ფართობი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სააღრიცხვო ბარათი №0-----, აღრიცხულია 1--- წელს, მესაკუთრე ა--- ხ-- ა-----ი, ფართობი 712 კვ.მ. ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული 2, საერთო ფართობი 255 კვ.მ, საცხოვრებელი- 202.25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი - სარდაფი 126.36, სხვენი/მანსარდა, დამხმარე - 25.75 კვ.მ. ლიტერი „ა¹-ვც“ (დამხმარე)- სხვა-36.73 კვ.მ.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათება, (ს.ფ. 34);

3.1.3. საქმის მასალით და მხარის ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე სახლთმფლობელობა აღრიცხულია 1--- წელს ბ----- ა-----ის და ა----- ო----- გ-----ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, შემდგომ 1984 წელს მოქალაქე მ----- გა---ზადე ა-----ის განცხადების საფუძველზე და მასზე თანდართული 1--- წლის 0----- სანოტარო ხელშეკრულებიდან ამონაწერის საფუძველზე შევიდა ცვლილება სააღრიცხვო ბარათში, კერძოდ: გაუქმდა ბ----- ა-----ის და ა----- ო----- გ-----ის მფლობელობა და მფლობელად აღდგენილი იქნა ა--- ხ-- ა-----ი. გაიცა ცნობა მემკვიდრეობის გადასაფორმებლად II ოთახზე, ფართით 202.25 კვ.მ მ----- გა--- ზადეს სახელზე.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ე-----ი ს-----ოს 2008 წლის 19 მაისის წერილი (ს.ფ. 39);
- საჯარო რეესტრის ე-----ი ს-----ოს 2008 წლის 25 იანვრის წერილი (ს.ფ. 40).

3.1.4. ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე უძრავი ქ-----ა რეგისტრირებულია ე-----ა გ-----ის, რ-----ის, თ-----ის, მ-----ის, ს-----ოს და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეების თანასაკუთრებაში.

მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობა №1-ში საერთო ფართი 34.12 კვ.მ. (მათ შორის სარდაფი 4.58 კვ.მ I ოთახი 10.08 კვ.მ და II ოთახი 12.16 კვ.მ, შუშაბანდი 6.50 კვ.მ და დამხმარე სათავსო 0.80 კვ.მ);

თ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობა №1-ში საერთო ფართ 22.12 კვ.მ. (მათ შორის I ოთახი 7.84 კვ.მ და II ოთახი 10.43 კვ.მ, შუშაბანდი 2.35 კვ.მ და დამხმარე სათავსო 1.50 კვ.მ);

ს-----ოს, ე-----ა გ-----ის და რ-----ის თანასაკუთრებიდან ე-----ა გ-----
-ის საკუთრებაშია შენობა-ნაგებობა №1-ში საერთო ფართი 130.35 კვ.მ. (მათ
შორის სარდაფში - 44.25 კვ.მ | სართულზე 86.10 კვ.მ) და ნაგებობა №2 საერთო
ფართით 37.95 კვ.მ.

რ-----ის საკუთრებაშია შენობა №1-დან პირველ სართულზე ფართი
62.18 კვ.მ სარდაფიდან ფართი 13.78 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის ქვეშ
არსებული დამხმარე ფართი 4.54 კვ.მ

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია
არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 772 კვ.მ. ნაკვეთის წინა
ნომერი 15, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1, №2, №3, №4. უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი: თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება
საქმე №2/11----12; გადაწყვეტილება საქმე №2/4----13, დამოწმების თარიღი
26/04/2013 წელი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია; სააღრიცხვო ბარათი №0-----, აღრიცხული 19-- წელს; სააღრიცხვო
ბარათი №0-----, აღრიცხული 1--- წელს. გადაწყვეტილება საქმე №2/3----13,
დამოწმების თარიღი 30/05/2013 წელი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია;

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35-36, 87)

3.1.5. ა--- ხ-- ა-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 27 თებერვალს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა №56---- (ს.ფ. 50).

3.1.6. ს--- საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით
დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით, 2012
წლის 27 თებერვალს გარდაცვლილი ა--- ხ-- ა-----ის დანაშთი
სამკვიდრო ქ-----ის 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 ა--- ხ-- ა-----ის სახელით
დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ს--- საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 10 ივლისის №1----- და
№16/---- წერილები (ს.ფ. 26-27).

3.1.7 ნ----- გ-----ი ქ. თბილისში, ფ-----ს შესახვ. №--ში რეგისტრირებულია 1953 წლის 07 მაისიდან. დოკუმენტი გაუქმებულია. დაბადების თვე და რიცხვი მითითებული არ არის.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 46).

3.1.8. ნ----- გ-----ი გარდაიცვალა 2003 წლის 20 თებერვალს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა №65-----ს.ფ. 49).

3.1.9. სს „თელასის“ 2018 წლის 11 ივლისის №0----- წერილის თანახმად სს „თელასი“-ს მონაცემთა ბაზაში არსებული ინფორმაციით ქ. თბილისში, ფ----- ს შეს. №--ში 1996 წლიდან აბონენტად რეგისტრირებულია ს-----ი სააბონენტო ნომრით 2-----

1996 წლამდე ინფორმაცია ხ--დაზმულობის გამო კომპანიაში არ ინახება.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს „თელასი“-ს №0----- წერილი (ს.ფ. 20).

3.1.10. ე-----ი კ-----ი ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში რეგისტრირებული იყო 1995 წლის 11 აგვისტოდან - 2010 წლის 16 აპრილამდე.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 24-25).

3.1.11. ე-----ი კ-----ი გარდაიცვალა 2005 წლის 28 აგვისტოს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა №51---- (ს.ფ. 19).

3.1.12. ს-----ო კ-----ი არის ს----- კ-----ის და ე-----ი კ-----ის შვილი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობა №01----- (ს.ფ. 23);

- ქორწინების მოწმობა №01-----ს.ფ. 88).

3.1.13. ს-----ო კ-----ი ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში რეგისტრირებულია 1995 წლის 25 ოქტომბრიდან.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 21-22).

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, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ს-----ო კ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-9 მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე, 102-ე, 105-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლი.

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.

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.

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 ქ-----ა უნდა აკმაყოფილებდეს უმკვიდრო ქ-----ად ცნობის

კრიტიკიუმებს.

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.

სასამართლო განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 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 ქ-----რივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავედროულად 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 ხ--გრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა. მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხ--მოკლე) ხასიათს. 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.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ უძრავ ქ-----აზე მფლობელობის უფლება გარკვეული საზღაურის სანაცვლოდ, მოსარჩელის დედამ მიიღო უძრავი ნივთის ფაქტობრივ მფლობელთან და მესაკუთრესთან ნ----- გ-----თან დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, კერძოდ, მოსარჩელის დედამ სადგომი შეიძინა 1980-იან წლებში და მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია მოსარჩელე განმარტავს, რომ უძრავ ქ-----აზე მფლობელობის უფლება მიიღო უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მფლობელის და მესაკუთრე ნა----- გ-----თან დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მაგრამ საქმის მასალებით არ დგინდება ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ----- გ-----ი, უფრო მეტიც წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ე-----ი ს-----ოს ცნობა-დახასიათების და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების თანახმად ქ. თბილისში, ფ-----ს შ-----ი №--ში მდებარე უძრავი ქ-----ის მესაკუთრეს წარმოადგენს ა--- ხ-- ა-----ი, შესაბამისად, ვერ დადასტურდება ის გარემოება, რომ ნ----- გ-----ს გააჩნდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქ-----ის გასხვისების უფლებამოსილება.

შესაბამისად, ვინაიდან ვერ დადასტურდა ის გარემოება, რომ ნ----- გ-----ი წარმოადგენდა უძრავი ქ-----ის მესაკუთრეს და შესაბამისად უფლებამოსილ პირს უძრავი ქ-----ის გასხვისებაზე, მოსარჩელის და მისი ოჯახის საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და საცხოვრებელი სადგომის რემონტზე გაწეული ხარჯები ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა.

სასამართლო დამატებით განმარტავს შემდეგს, ვინაიდან 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.

ზეპირი გარიგების საფუძველზე მოსარჩელის მოსარგებლეობის სტატუსის დადგენას, აღნიშნულისათვის საჭიროა ორი პირობის კუმულაციურად არსებობა: მოსარჩელის **სადავო ფართში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა.**

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე კანონის მოქმედების პერიოდში გადახდილი კომუნალური გადასახადების გადახდა. მართალია საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადახდის ქვითრები, მაგრამ აღნიშნული ქვითრები არ ასახავს 1997 წლის 25 ნოემბრამდე არსებულ მდგომარეობას (ს.ფ. 41-43).

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 ქ-----ა გადადის ს-----ოზე.

ს--- საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით 2012 წლის 27 თებერვალს გარდაცვლილი ა--- ბ-- ა-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქ-----ის 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 ა--- ბ-- ა-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას 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 ქ-----ა), მოსარგებლე უფლებამოსილია კანონით დადგენილი წესით მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას 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 **ნ----- გ-----ი** წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს,

შესაბამისად, უძრავი ქ-----ის გასხვისებაზე უფლებამოსილ პირს. ამდენად, სახეზე არ გვაქვს სპეციალური კანონით რეგულირებული ურთიერთობა **მესაკუთრესა და მოსარგებლეს** შორის. აღნიშნულის გათვალისწინებით ქ. თბილისში, ფ-----ს შეს. №--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი **ვერ მიიჩნევა უმკვიდროდ. ვერც მოსარჩელე მიიჩნევა ზემოაღნიშნული უძრავი ქ-----ის მოსარგებლედ.**

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

7. საპროცესო ხარჯები

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

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ა კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია ს-----ო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, 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 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) 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