



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

15 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი ანნა ხვედელიანი

მოსარჩელე - გი-----ე.
წარმომადგენელი - ნი-----ე.

მოპასუხე - სსიპ სახე-----ო.
წარმომადგენელი - ავთ-----ე.

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში მ-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი 301 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 109,10 კვ. მეტრი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს გი-----ეს.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 19-- წელს მ-----საგან შეიძინა საცხოვრებელი სახლი მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----. საცხოვრებელი სახლის შეძენის დღიდან უწყვეტად ცხოვრობს ზემოაღნიშნულ მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს, თუმცა ამავე მისამართზე იგი რეგისტრირებული არ არის. მ----- გარდაიცვალა 20-----სს და მისი სამკვიდრო ქონების მიღების თაობაზე სამემკვიდრეო რეესტრში ინფორმაცია არ მოიპოვება.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე სსიპ სახე-----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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი 301 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 109,10 კვ. მეტრი, აღრიცხულია მ-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 15);

3.1.2. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე (მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით) მდებარე ქ. თბილისი, სა-----, საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-----იმართვა (ს.ფ. 40);

3.1.3. დადგენილია, რომ მ----- გარდაიცვალა 20-----სს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 16);

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2019 წლის ნოემბრის №1----- ცნობა (ს.ფ. 17);

3.1.5. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 20-----ს გაცემული №16----- ცნობის შესაბამისად ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 20-----სს გარდაცვლილი მ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 20-----ს №16----- ცნობა (ს.ფ. 18);

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 უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 109,10 კვ. მეტრი, აღრიცხულია მ-----ს სახელზე.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ასევე ის გარემოება, რომ მ-----ს გარდაიცვალა 20-----სს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია მ-----ს სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2010, 2011, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 წლებით დათარიღებული გადახდის ქვითრებით (ს.ფ. 22-37) და აბონენტის ბრუნვის ისტორიით, რომელიც შეიცავს მონაცემებს 1999 წლიდან 2019 წლამდე, დასტურდება, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, აბონენტად რეგისტრირებულია გ. ნა-----ე და მის მიერ ხდება კომუნალური მომსახურების გადასახადების გადახდა.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ნოტარიალურად დამოწმებული ხელწერილი, რომლის თანახმად გი-----ის მეზობლები ელ-----ე (რეგისტრირებული სა-----), ნი-----, და ქუ-----ი (რეგისტრირებული სან-----6) ადასტურებენ, რომ გი-----ე 19-- წლიდან დღემდე ცხოვრობს მისამართზე სა-----. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა----- -- - აღრიცხული მ-----ს სახელზე, არის უმკვიდრო და მოსარგებლეა გი-----ე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე გი-----ე ცხოვრობს მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, სადაც მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების შესაბამისად რეგისტრირებულია მ-----ს სახელზე. ასევე დადგენილია, რომ ამავე მისამართზე მოსარჩელე რეგისტრირებულია აბონენტად და მის მიერ ხდება კომუნალური მომსახურების გადასახადების გადახდა. ყოველივე აღნიშნული კი ადასტურებს მოსარჩელის მიერ სა----- -----ში მდებარე უძრავი ქონების ფლობის ფაქტს.

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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 109,10 კვ. მეტრი, აღრიცხულია მ-----ს სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობით დასტურდება, რომ მ----- ----- გარდაიცვალა 20-----სს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია მ-----ს სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 109,10 კვ. მეტრი, აღრიცხული მ-----ს სახელზე - ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში მ-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი 301 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 109,10 კვ. მეტრი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს გი-----ეს.

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. გი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში მ-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, სა-----, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი 301 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 109,10 კვ. მეტრი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს გი-----ეს.
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