



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25.03.2019 წ.

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

მოსარჩელები ზ-----ი ქ-----ე, დ-----
მოსარჩელის წარმომადგენელი მ-----,

მოპასუხე სა-----ო,
მოპასუხის წარმომადგენელი სა-----ე აბ-----ე,

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომის, რაც შეადგენს ქ. თბილისი, ი-----ის ქუჩა მე-4 შეს #6-ში მდებარე უძრავი ქონების 1/3 ნაწილს, უმკვიდროდ ცნობა და ამ ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის ზ-----ი ქ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო $\frac{1}{2}$ ნაწილის დ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სს-----მა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თბილისი, ი-----ის ქუჩა მე-4 შეს #6-ში მდებარე უძრავი ქონების 1/3 ნაწილი რეგისტრირებულია ა-----ის სახელზე.

მითითებულ უძრავ ნივთზე ა-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 16);
- ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17);

3.1.2. ა-----ი გარდაიცვალა 19-8 წლის 2- მაისს.

ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ა-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრის ინფორმაციის თანახმად, არ მოიძებნა ინფორმაცია ა-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 22);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 24);
- ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან (ს.ფ. 2-);

3.1.3. დ----- 19-0 წლიდან არის რეგისტრირებული ქ. თბილისი, ი-----ის მე-4 შეს #6-ში, ხოლო ზ-----ი ქ-----ე ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია 1991 წლიდან.

დ----- და ზ----- ქ-----ე ამავე წლებიდან არიან რეგისტრირებული ქ. თბილისი, ი-----ის მე-4 შეს #6-ში მდებარე უძრავი ქონების საბინაო წიგნში.

1996 წლის მონაცემებით დ----- აბონენტად არის რეგისტრირებული ქ. თბილისი, ი-----ის მე-4 შეს #6-ში.

ზ----- ქ-----ე აბონენტადაა რეგისტრირებული ამავე მისამართზე სს ყაზტრანსგაზში.

სამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 19);
- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 21);
- საბინაო წიგნის ასლი (ს.ფ. 25-30);
- ინფორმაცია თელასიდან (ს.ფ. 33);
- ყაზტრანსგაზის ქვითარი (ს.ფ. 32);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 19-0 წელს დო----ი ყა-----მა ზეპირი გარიგების საფუძველზე შეიძინა ა-----ისაგან მის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი მდებარე ქ. თბილისი, ი-----ის მე-4 შეს #6-ში. დარჩენილი $\frac{1}{2}$ ნაწილი ასევე ზეპირი გარიგების საფუძველზე შეიძინა ზ-----ქ-----მ.

დ----- და ზ----- ქ-----ე ნასყიდობის შემდეგ ცხოვრობენ მითითებულ მისამართზე და იხდიან გადასახადებს.

ზ-----ქ-----ის ელექტროენერგიის მრიცხველი რეგისტრირებულია ლ. ბ-----ის სახელზე.

სამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)

3.2.2. მოწმე მ-----ე ცხოვრობს ქ. თბილისი ი-----ის მე-4 შეს #5-ში. მისი ჩვენებით მან დ----- გაიცნო 19-0-იან წლებში, როცა ის ოჯახთან ერთად საცხოვრებლად გადმოვიდა სადაო ბინაში. რაც შეეხება ზ-----ქ-----ეს, თავიდან ცხოვრობდნენ ერთად ზ-----ი და მისი დედინაცვალი ლი--ა, რომელიც მერე გადავიდა .

მოწმე გ-----ის ჩვენებით იგი ცხოვრობს იმავე მისამართზე 39 წელია. მისმა ოჯახმა ბინა იყიდა ამავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების $\frac{1}{3}$ ნაწილის მესაკუთრე პე-----ე და-----ისგან. ყა-----ის და ქ-----ის ოჯახები უკვე ცხოვრობდნენ მითითებულ მისამართზე. ელ-----ტა, იგივე ლი--ა იყო ზ-----ქ-----ის დედინაცვალი.

ელ-----ტა ბრ---ძის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით, ე-----ემ დაადასტურა, რომ მართალია სს თელასში მის სახელზეა რეგისტრირებული აბონენტი #0-----, მდებარე ქ. თბილისი, ი-----ის მე-4 შეს #6-ში, თუმცა ფაქტობრივი მოსარგებლეა ზ-----ქ-----ე და მას მესაკუთრეობაზე ან მრიცხველზე არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია.

სამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე მ-----ის და მოწმე გ-----ის ჩვენებები (იხ. სხდომის ოქმი);
- ე-----ის განცხადება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-9 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 199- წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მო-----ისათვის 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; „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას;

„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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილია, რომ ქ. თბილისი, ი-----ის ქუჩა მე-4 შეს #6-ში მდებარე უძრავი ქონების 1/3 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის მოსარგებლეა ზ-----ი ქ-----ე და 1/2 ნაწილის მოსარგებლეა დ-----ი. მათი საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეობის უფლება დასტურდება, საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგებით, საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით.

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 სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე ა-----ი გარდაცვლილია და მას არც კანონისმიერი და არც ანდერძისმიერი მემკვიდრე არ დარჩენია.

6.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 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 199- 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.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული წინაპირობები, რის გამოც ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, რაც შეადგენს ქ. თბილისი, ი-----ის ქუჩა მე-4 შეს #6-ში მდებარე უძრავი ქონების 1/3 ნაწილს, ცნობილი უნდა იქნეს უმკვიდროდ და ამ ქონების 1/2 ნაწილი უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს ზ-----ი ქ-----ეს, ხოლო 1/2 ნაწილი დ-----ს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ

ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 268-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დ-----ს და ზ----- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობადახასიათების მიხედვით, ა-----ის სახელზე რიცხული ქ. თბილისი, ი-----ის ქუჩა მე-4 შეს #6-ში მდებარე უძრავი ქონების 1/3 ნაწილი და ამ ქონების 1/2 ნაწილი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ზ-----ი ქ-----ეს, ხოლო 1/2 ნაწილი დ-----ს.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით 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 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

ანა ჩოგოვაძე