



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: ილ-----ი, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: მა-----ი

მოპასუხე: სსიპ სა-----ი

წარმომადგენელი: მა-----ი

დავის საგანი: ქონების უმკვიდროდ ცნობა და მოსარჩელისთვის
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი ქ. თბილისში, მი-----ში (ყოფ. უი-----)
მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 აგვისტოს ცნობა
დახასიათებით ევ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი და აღნიშნული
უძრავი ნივთი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე ილ-----ს.

მოსარჩელის განმარტებით, მოსარჩელე თავის ოჯახთან ერთად 1985 წლიდან
უწყვეტად ცხოვრობს სადავო მისამართზე, რეგისტრირებულია და იხდის
კომუნალურ გადასახადებს. სადავო საცხოვრებელი სადგომი ეკუთვნოდა ევ-----
-----ს, რომელიც 1--- წელს გარდაიცვალა და მას არც ანდერძით, არც

კანონით მემკვიდრეები არ დარჩენია. მოსარჩელის განმარტებით, ევ-----
--მ მოსარჩელეს თავისი კუთვნილი საცხოვრებელი სადგომი მუდმივი
სარგებლობის მიზნით დაუთმო და თავად გარდაცვალებამდე სადავო
მისამართზე აგრძელებდა ცხოვრებას მოსარჩელის ოჯახთან ერთად.
მოსარჩელის განმარტებით, მოსარჩელე წლების განმავლობაში უვლიდა ევ-----
-----ს, როგორც დედას და მანვე დაკრძალა ევ-----ო გარდაცვალების
შემდეგ. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე
მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს
წარმოადგენს და უფლებამოსილა, მოითხოვოს ამ საცხოვრებელი სადგომის
უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

2. მოპასუხის პოზიცია

სსიპ სა-----მ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ
მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე
უსაფუძვლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათებით
დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, უი-----
-----, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი: 113.00
კვ.მ.; ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა: 1, უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: 18.00 კვ.მ.;
ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა: 1, უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: 56.60 კვ.მ.;
ლიტერი „ვ“ (დამხმარე), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე
არსებული ფართი: 8.00 კვ.მ., აღრიცხულია ევ-----ს სახელზე (ს.ფ. 14).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით დადგენილია,
რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მი-----
-----), საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ. 15).

3.1.3. გარდაცვალების მოწმობით დადგენილია, რომ ევ-----
გარდაიცვალა 1--- წლის 24 თებერვალს (ს.ფ. 25).

3.1.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 12 სექტემბრის
ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით
დადგენილია, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ

მოიძებნა ინფორმაცია 1--- წლის 24 თებერვალს გარდაცვლილი ევ-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე (ს.ფ. 27).

3.1.5. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 12 სექტემბრის ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ანდერძების ერთიანი ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 1--- წლის 24 თებერვალს გარდაცვლილი ევ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (ს.ფ. 26).

3.1.6. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ ილ-----ი 1986 წლის 15 მაისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, მი----- (ყოფილი უი-----), რაც ასევე დასტურდება საბინაო წიგნის ჩანაწერით (ს.ფ. 18-24).

3.1.7. სს „თელასის“ ინფორმაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, უი----- --ში, 1996 წლის პირველადი მონაცემებით, აბონენტად დაფიქსირებული იყო ევ-----ო, ხოლო 1999 წლამდე პერიოდში - ილ-----ი. ცვლილების ზუსტი თარიღი უცნობია შესაბამისი მასალების არარსებობის (ხანდაზმულობის) გამო. ამავე ცნობით დადგენილია, რომ სს „თელასში“ ხანდაზმულობის გამო არ ინახება 1996 წლამდე მასალები, დღეის მდგომარეობით კი, N----- სააბონენტო ბარათზე აბონენტად დაფიქსირებულია „----- ი.“. შესაბამისი კომუნალური მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით დადგენილია, რომ შპს „თბილსერვის ჯგუფისა“ და წყლით მომარაგების კომპანიის აბონენტად, მისამართზე ქ. თბილისი, უი-----, აბონენტად დაფიქსირებულია „ი. ქ-----“ (ს.ფ. 28-32, 76).

3.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს ინფორმაციითა და 2015 წლის 28 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, უი-----ში მდებარე, ევ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთის მისამართი ჩამოყალიბდა, როგორც ქ. თბილისი, მი----- (ს.ფ. 62-67).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელის ახსნა-განმარტების, სადავო მისამართზე რეგისტრაციის ფაქტის, კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების,

მოწმეთა ჩვენებებისა და საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1986 წელს, მოსარჩელე ილ-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისაგან ამ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება მოიპოვა და ილ-----ი არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლეა 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.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე სადავო ფართს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე ფლობს, რაც დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, საბინაო წიგნის ჩანაწერით და კომუნალური გადასახადების გადახდით.

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, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი).

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან. ამდენად, ქ. თბილისში, მ. კ-----ში (ყოფ. უი-----) მდებარე, კვ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება ცნობილ უნდა იქნეს უმკვიდროდ.

6.3. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს - უმკვიდროდ უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ქ.

თბილისში, მ. კ-----ში (ყოფ. უი-----) მდებარე, ევ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი და ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს მოსარჩელე ილ-----ს.

7. პროცესის ხარჯები

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხოლო მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. შესაბამისად, მხარეებს არ ეკისრებათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ილ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი ქ. თბილისში, მი-----ში (ყოფ. უი-----) მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 აგვისტოს ცნობა დახასიათებით ევ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი და აღნიშნული უძრავი ნივთი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე ილ-----ს.

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. N6) 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:

დობორჯგინიძე

ვერა