



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 მაისი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვინაძე
სხდომის მდივანი - ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე-ვე----ა ჯ-----ი
წარმომადგენელი- მა-----ი

მოპასუხე-სსიპ ს-----ო

დავის საგანი-ქონების უმკვიდროდ ცნობა და საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ვ---- მე-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქა-----
-----ში და უმკვიდროდ ცნობილი უძრავი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს ვე----ა ჯ-----ს (პ/ნ 0-----).

მოსარჩელის განმარტებით, ვე----ა ჯ-----ის მეუღლემ ყა----გ ჯ-----მა 196- წელს ზეპირი გარიგების საფუძველზე ვ---- მე-----ისგან შეიძინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქა-----. 2--- წელს ვ---- მე-----ი სასამართლო დადგენილების საფუძველზე გამოცხადდა გარდაცვლილად და გაიცა გარდაცვალების მოწმობა. ვე----ა ჯ-----ის ოჯახი ამ მისამართზე რეგისტრირებულია და ცხოვრობს 30 წელზე მეტია. მოსარჩელე სადავო მისამართზე რეგისტრირებულია 1968 წლიდან და ირიცხება კომუნალური გადასახადების გადამხდელად. საქართველოს ნოტარიუსთა

პალატის ინფორმაციით, ვ---- მე-----ის სახელზე არც ანდერძისმიერი დ არც კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა არ გაცემულა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ ს-----ოს წარმომადგენელი წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელს არ ცნობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით დგინდება, რომ ქ. თ-----ში არსებული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებად აღრიცხულნი არიან ყა----გ ჯ-----ი (მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1994 წლამდე, 64 კვ.მ, სააღრიცხვო ბარათი N0-----, აღრიცხვის თარიღი 1969 წელი, ბოლო აღრიცხვა 1973 წელი), და ვ---- მე-----ი (მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1994 წლამდე, 64 კვ.მ, სააღრიცხვო ბარათი N0-----, აღრიცხვის თარიღი 1969 წელი, ბოლო აღრიცხვა 1973 წელი). (ს.ფ. 22-23)

2--- წლის 1-----ის მდგომარეობით გაცემულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #7--- წერილით ირკვევა, რომ ქ. თ-----ში რეგისტრირებულია ყა----გ ჯ-----ი (1/2 ნაწილი) და ვ---- მე-----ი (1/2 ნაწილი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არსებული ფართი: ლიტერი “ა,, (საცხოვრებელი) - საერთო ფართი : 44.81 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი 31.53 კვ.მ; დამხმარე ფართი 13.28 კვ.მ; სარდაფის ფართი 8.30 კვ.მ; ლიტერი “ბ,, (საცხოვრებელი) - საერთო ფართი : 46.51 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი 28.72 კვ.მ; დამხმარე ფართი 17.79. კვ.მ; ლიტერი „დ-ვც-ვც“ (სათავსოები) საერთო ფართი 19.00კვ.მ; დამხმარე ფართი 19.00 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი ლიტერი“ა,, (საცხოვრებელი) 111.69 კვ.მ; ლიტერი “ბ,, (საცხოვრებელი) 22.07 კვ.მ; ლიტერი „მ-ნ-გ-ე-კ-ს-ვც-ვც (სათავსოები) 57.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად მითითებულია- 684.00 კვ.მ. (ს.ფ. 17)

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თ-----ში (ს/კ 01.1-.0-.0--.0--) ვე----ა ჯ-----ი რეგისტრირებულია საცხოვრებელი სადგომის 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ, დამოწმების თარიღი 26-----).

3.2.2. სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის თავად მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით, მოწმეების - ბა-----სა და თა-----ის ჩვენებებით, ასევე კომუნალური გადასახადების ქვითრებით დადგენილად მიაჩნია, რომ ყა----გ ჯ-----ი წარმოადგენდა საცხოვრებელი

სადგომის მოსარგებლე სუბიექტს, რომელმაც გარიგების საფუძველზე მიიღო ცხოვრების უფლება ვ----- მე-----ის სახელზე რიცხულ 1/2 ნაწილზე, მდებარე ქ. თ-----ში .

3.2.3. ვ----- მე-----ი გარდაიცვალა 2--- წლის 1-----სს (ს.ფ. 26).

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 20-----ს გაცემული ინფორმაციით ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრიდან და ანდერძების ერთიანი რეესტრიდან დგინდება, რომ არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 2018 წლის 19 ივნისს გარდაცვლილ ვ----- მე-----ის სამკვიდრო ქონების ან დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (ს.ფ. 27, 28).

3.2.4. 20-----ს ნოტარიუს გა-----ის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ვე-----ა ჯ-----მა როგორც მამკვიდრებლის - გარდაცვლილი ყა-----გი ჯ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით მიიღო მთელი დანაშთი სამკვიდრო ქონება, შესაბამისად ვე-----ა ჯ-----ი წარმოადგენს ყა-----გი ჯ-----ის უფლებამონაცვლეს (ს.ფ. 19).

3.2.6. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, თ----- სააღრიცხვო მასალაში (N0-----) ყოფილ მისამართად მითითებულია ღ----- N12. (ს.ფ 18)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის საფუძვლიანი, დასაბუთებული და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების ' საქართველოს კანონის მე-2, მე-5, მე-9 მუხლები
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.

6.2 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ 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.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

6.3 „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.

საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლის - ყა----გი ჯ-----ის უფლებამონაცვლეს.

6.4 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 ქონება გადადის სახელმწიფოზე.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე ვ----- მე-----ის გარდაცვალების თარიღია 2018 წლის 1-----სს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით ჩანაწერი მისი სამკვიდროს მიღების ან რეგისტრირებული ანდერძის თაობაზე არ იძებნება. ამდენად, მის სახელზე საკუთრებად აღრიცხული და მოსარჩელის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი მდებარე: ქ-----ში ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

6.5 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი

ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი 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).

6.6 „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 მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად, მოპასუხე სსიპ ს-----ის მიმართ. უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ვ----- მე-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი 1/2 მდებარე: ქა----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს ვე-----ა ჯ-----ს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის საფუძვლიანი, დასაბუთებული და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2, მე-5, მე-9 მუხლები
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.

6.2 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ 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.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

6.3 „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.

საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლის - ყა---გი ჯ----ის უფლებამონაცვლეს.

6.4 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 ქონება გადადის სახელმწიფოზე.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე ვ---- მე-----ის გარდაცვალების თარიღია 2--- წლის 1-----სს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით ჩანაწერი მისი სამკვიდროს მიღების ან რეგისტრირებული ანდერძის თაობაზე არ იძებნება. ამდენად, მის სახელზე საკუთრებად აღრიცხული და მოსარჩელის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი მდებარე: ქ-----ში ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

6.5 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი 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).

6.6 „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 მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად, მოპასუხე სსიპ ს-----ის მიმართ. უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ვ----- მე-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი 1/2 მდებარე: ქა----- და უმკვიდროდ ცნობილი ქონება საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცეს ვე-----ა ჯ-----ს.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ვე-----ა ჯ-----ის (პ/ნ 0-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ვ-----

მე-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქა-----
-----ში და უმკვიდროდ ცნობილი უძრავი ქონება საკუთრებაში
უსასყიდლოდ გადაეცეს ვე----ა ჯ-----ს (პ/ნ 0-----).

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. №6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გაცემიდან 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

მაია სვიანაძე