



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18 ივლისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიღამონიძე

მოსარჩელე - კ-----ე

წარმომადგენელი - ჯ-----ი

მოპასუხე - ს-----ო

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - ქონების უმკვიდროდ ცნობა და საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ცნობილი იქნას უმკვიდროდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი (მის სახელზე რიცხული წილი) სადგომი, მდებარე **ქ. თბილისი, დ-----ს ქუჩა №--;**

1.2. გადაეცეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში მოსარჩელეს კ-----ეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი (მის სახელზე რიცხული წილი) სადგომი, მდებარე **ქ. თბილისი, დ-----ს ქუჩა №--.**

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელის პაპამ, ა---- უ-----მ 1949 წელს, თ-----ისგან შეიძინა მიწის ფართი მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სადგომითურთ, **ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში**. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რომლის საერთო ფართია 564 კვ.მ. ირიცხებოდა ორ მობინადრეზე: ა-----ზე, რომელსაც ფაქტიურად ეკავა 296 კვ.მ. და ა-----ზე, რომელსაც ეკავა 268 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი იმთავითვე გაყოფილი იყო მკვრივი რკინა-ბეტონის კედლით (ღობით), უფრო მეტიც, დ-----ის ნაკვეთი სამი-ოთხი მეტრით მაღლა მდებარეობს უ-----ების ნაკვეთთან და მათ ერთმანეთთან არანაირი შემხებლობა არ აქვთ. ის, რომ ეს ნაკვეთები ოფიციალურად არის გამიჯნული ადასტურებს ყოფილი ლენინის რაიონის სახელობის სასამართლოს 1988 წლის 21 ივლისის №---- გადაწყვეტილება, სადაც აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისში, დ-----ს №---ში მდებარე 6 ოთახიანი სახლი - უნებართვო ნაგებობა ირიცხება ა-----ას ძე დ-----ზე და ა-----ს ძე თ-----ძეზე. ლიგ „ბ“-ში სამოთახიან 43,65 კვ.მ. ბინაში ცხოვრობენ მოპასუხეები (ა---- უ-----), მეუღლე (ნ-----ა ნ-----ის ასული უ-----) შვილიშვილთან (კ-----თან) ერთად, სამი სული; ხოლო ლიგ „ა“-ს ერთი 8,35 კვ.მ. ოთახი ჩათვლილია საცხოვრებლად უვარგისად, ცხოვრობენ მოსარჩელე, მისი მეუღლე, სამი მცირეწლოვანი შვილი და დედამთილი. მხარეებს როგორც ბინები, ასევე ეზო გაყოფილი აქვთ. აქვთ. ამიტომ მოსარჩელემ აღძრა სარჩელი და მოითხოვა მისი ოჯახის უფლების ცნობა ლიგ „ა“-ს 42,20 კვ.მ. ორ ოთახზე. მოპასუხეებმა ცნეს სარჩელი და დაადასტურეს, რომ ისინი ფლობენ ლიგ „ბ“-ს, ხოლო მოსარჩელები ლიგ „ა“-ს. სასამართლომ დაადგინა: დაკმაყოფილდეს სარჩელი. მოსარჩელე ხ-----ე 6 სულიანი ოჯახით თვითონ, მეუღლე, მათი სამი მცირეწლოვანი შვილი და დედამთილი, ცნობილი იქნან უფლების მქონედ ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე ლიგ „ა“-ს ორ ოთახზე ფართით 42,20 კვ.მ. **შესაბამისად, ლიგ „ბ“ სამოთახიანი 43,65 კვ.მ. ფართის ბინის მფლობელად აღიარებული იქნა ა-----ს ოჯახი.**

სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის პაპამ შეიძინა თ-----ისგან, (მან ქონება მეუღლისგან მემკვიდრეობით მიიღო ფაქტობრივი დაუფლების გზით), დღემდე ირიცხება თ-----ის მეუღლის ა-----ის სახელზე, რომელიც 1943 წელს დაიღუპა მეორე მსოფლიო ომში. მოცემულ ფართში უკვე 70 წელია უწყვეტად ცხოვრობს მოსარჩელის ოჯახი. ჯერ მოსარჩელის პაპასთან, ა---- უ-----სთან ერთად, პაპა-ბებიის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელის მშობლებთან ერთად, ხოლო მამის, ჯ-----ის გარდაცვალების შემდეგ კ-----ე აგრძელებს ცხოვრებას ოჯახთან ერთად მითითებულ მისამართზე. მოსარჩელე სადავო სახლში დაიბადა და გაიზარდა. მისი ოჯახი იხდიდა და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. ა-----ეს და თ-----ეს მემკვიდრეები არ დარჩენიათ, შესაბამისად, ქონება წარმოადგენს უმკვიდროს, ხოლო მოსარჩელე - საცხოვრებელი სადგომით

მოსარგებლე პირს.

(იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-14, მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება, 2019 წლის 04 ივლისის სასამართლო სხდომის ოქმი, 13:25:14, მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა/დააკონკრეტა სასარჩელო მოთხოვნა, 13:00:55).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის გამო.

არ დგინდება ა-----ის და თ-----ის კანონისმიერი ან ანდერძისმიერი მემკვიდრეების არარსებობის ფაქტი. აღსანიშნავია, რომ ქონება ირიცხება ა-----ის სახელზე და მის მეუღლეს თ-----ეს არ ჰქონდა მისი მოსარჩელის პაპისთვის მიყიდვის უფლება. ასევე არ არის წარმოდგენილი მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომში 1997 წლის 25 ნოემბრამდე რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაცია და კომუნალური გადახდის ქვითრები.

(იხ. შესაგებელი, ს.ფ. 51-59, მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება, 2019 წლის 04 ივლისის სასამართლო სხდომის ოქმი, 13:27:07).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2008 წლის 04 თებერვალს გაცემული ცნობა-დახასიათებით, ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე უძრავი ნივთი ირიცხება (ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი: 564.000 კვ.მ, ფართობი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე: 564 კვ.მ; აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი და ვისზეა აღრიცხული: ა-----ი, სააღრიცხვო ბარათი: №-----, აღრიცხულია 1982 წელს; ა-----ე, სააღრიცხვო ბარათი №-----, აღრიცხულია 1982 წელს, შენობა-ნაგებობა, ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი), სართული: 1, ფართით 129 კვ.მ; ლიტერ „ბ“ (საცხოვრებელი), სართული: 1, ფართით: 97 კვ.მ; ლიტერი (დამხმარე ნაგებობა), ფართით: 70 კვ.მ; ინდივიდუალური საკუთრების საგანი: მესაკუთრე ა-----ი, აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი: სააღრიცხვო ბარათი №-----, აღრიცხული 1940 წელს; მესაკუთრე ა-----ე, აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი: სასამართლოს გადაწყვეტილება №----- -) ა-----ის და ა-----ის სახელზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 26).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 07 მარტს გაცემული №----- ცნობის თანახმად, **ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში** მდებარე უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული.

აღნიშნულ უძრავ ნივთზე იჯარის, ქვეიჯარის, ქირავნობის, ქვექირავნობის, აღნაგობის, სერვიტუტის, უზუფრუქტის, თხოვების, ლიზინგის და იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 07 მარტის №----- ცნობა (ს.ფ. 27).

3.1.3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საქართველოს ეროვნული არქივის უახლესი ისტორიის ცენტრალური არქივის 2018 წლის 19 ივლისის A----- საარქივო ცნობის მიხედვით კასპის რაიონის მეტეხის თემის მმაჩის 1933 წლის სააქტო ჩანაწერით დასტურდება, რომ **ა----- (ტექსტში ასეა) თ-----ძე, 27 წლის და თ-----ა ა-----ი, 22 წლის, დაქორწინდნენ 1933 წლის 3 ნოემბერს სოფელ მეტეხში. ქორწინების შემდეგ საცოლემ მიიღო ქმრის გვარი-თ-----ძე.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საქართველოს ეროვნული არქივის უახლესი ისტორიის ცენტრალური არქივის 2018 წლის 19 ივლისის A----- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 18).

3.1.4. ა-----ე გარდაიცვალა - 1943 წელს. გარდაცვალების რეგისტრაციის თარიღი - 2019 წლის 7 თებერვალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა №-----ს.ფ. 17).

3.1.5. თ-----ემ ქონება მეუღლისგან, ა-----ისგან მემკვიდრეობით მიიღო ფაქტობრივი დაუფლების გზით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. თ-----ი თ-----ძე გარდაიცვალა - 1982 წლის 1 ივნისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 20).

3.1.7. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით **1982 წლის 1 ივნისს** გარდაცვლილი **თ----- ზ-----ს ასული თ-----ძის** დანაშთი სამკვიდრო ქონების 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 **1982 წლის 1 ივნისს** გარდაცვლილი **თ----- ზ-----ს ასული თ-----ძის** სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2019 წლის 22 თებერვლის №1----- და №1----- წერილები (ს.ფ. 22-23).

3.1.8. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით **1943 წელს** გარდაცვლილი **ა-----ს ძე თ-----ძის** დანაშთი სამკვიდრო ქონების 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 **1943 წელს** გარდაცვლილი **ა-----ს ძე თ-----ძის** სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2019 წლის 04 აპრილის №1----- და №1----- წერილები (ს.ფ. 24-25).

3.1.9. ქ. თბილისის ლენინის რაიონის სახელობის სასამართლოს 1988 წლის 21 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, დ-----ს №-- -ში მდებარე 6 ოთახიანი სახლი - უნებართვო ნაგებობა, ირიცხება ა-----ს ძე დ-----ზე და **ა-----ს ძე თ-----ზე**. ლიტ „ბ“-ში სამოთახიან 43,65 კვ.მ. ბინაში ცხოვრობენ მოპასუხეები (ა---- უ-----), მეუღლე (ნ-----ა ნ-----ის ასული უ-----) შვილიშვილთან (კ-----თან) ერთად, სამი სული; ხოლო ლიტ „ა“-ს ერთი ოთახი 8,35 კვ.მ. ოთახი ჩათვლილია საცხოვრებლად უვარგისად, ცხოვრობენ მოსარჩელე, მისი მეუღლე, სამი მცირეწლოვანი შვილი და დედამთილი. მხარეებს როგორც ბინები, ასევე ეზო გაყოფილი აქვთ. ამიტომ მოსარჩელემ აღძრა სარჩელი და მოითხოვა მისი ოჯახის უფლების ცნობა ლიტ „ა“-ს 42.20 კვ.მ. ორ ოთახზე. მოპასუხეებმა ცნეს სარჩელი და დაადასტურეს, რომ ისინი ფლობენ ლიტ „ბ“-ს, ხოლო მოსარჩელეები ლიტ „ა“-ს.

სასამართლომ დაადგინა: დაკმაყოფილდეს სარჩელი. მოსარჩელე ბ-----
-----ე 6 სულიანი ოჯახით თვითონ, მეუღლე, მათი სამი მცირეწლოვანი შვილი
და დედამთილი, ცნობილი იქნან უფლების მქონედ ქ. თბილისში, დ-----ს
ქუჩა №---ში მდებარე ლიტ „ა“ -ს ორ ოთახზე, ფართით 42,20 კვ.მ.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის ლენინის რაიონის სახელობის სასამართლოს 1988 წლის 21 ივლისის
№----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 44).

3.1.10. ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის 1998 წლის 26 თებერვლის №-----
გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განცხადება. დადასტურებული იქნა
იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი იმის შესახებ, რომ ა-----ს ძე თ-----
-- და ა-----ს ძე თ-----ძე არის ერთი და იგივე პიროვნება.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის 1998 წლის 26 თებერვლის №-----
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 45-46).

3.1.11 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის
სააგენტოს საინფორმაციო - სამისამართო ბიუროს მიერ 2019 წლის 6 მარტს
გაცემული ცნობის თანახმად ქ. თბილისში, დ-----ს №---ში, 1949 წლის 15
იანვრიდან რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის ბაბუა - ა---- გ-----ს ძე უ-----
----.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს
საინფორმაციო - სამისამართო ბიუროს ცნობა (ს.ფ. 28).

3.1.12. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის
სააგენტოს საინფორმაციო - სამისამართო ბიუროს მიერ 2019 წლის 11 მარტს
გაცემული ცნობის თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----ს №---ში 1984 წლის 26
სექტემბრიდან რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე კ----- ჯ-----ის ძე უ-----
.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს
საინფორმაციო - სამისამართო ბიუროს ცნობა (ს.ფ. 29-30).

3.1.13. საქმეში წარმოდგენილი საბინაო წიგნის ჩანაწერის თანახმად ა---- გ-----
ს ძე უ----- (1912 წლიდან), ა---- უ-----ის მეუღლე ნ-----ა ნ-----ის ასული უ-----
----- (1915 წლიდან), ა---- უ-----ის შვილი ჯ-----ი ა----ს ძე უ----- (1937
წლიდან), ჯ-----ი უ-----ის მეუღლე დონარა ვლადიმერის ასული უ----- (1947

წლიდან) და ჯ-----ი უ-----ის შვილი კ-----ე (1968 წლიდან) რეგისტრირებული არიან ქ. თბილისში, დ-----ს №---ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საბინაო წიგნი (ს.ფ. 31-32).

3.1.14. 2019 წლის 13 თებერვლის №1----- სამკვიდრო მოწმობიდან ირკვევა, რომ კ-----ე არის ა--- უ-----ის შვილიშვილი, ანდერძისმიერი მემკვიდრე პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან. მან როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო მთელი ქონება, სამკვიდრო მასაში შემავალი აქტივები და პასივები მიღებული სამიკვიდრო ღირებულების ფარგლებში. სამკვიდრო ქონება შეფასებულია სამოცდაათიათას ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა №1----- (ს.ფ. 16);

- დაბადების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 15).

3.1.15. საქმეში წარმოდგენილია 1963 წლის №-----, 1962 წლის №-----, 1960 წლის №-----, 1959 წლის №5----4 საგადასახადო უწყებები, რომელთა მიხედვით **ადგილობრივი გადასახადების და გამოსაღებების გადამხელად ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში მითითებულია ა--- გ-----ს ძე უ-----.**

საქმეში ასევე წარმოდგენილია 1960 წლის №5---- საგადასახადო უწყება, რომლის მიხედვით **საშემოსავლო გადასახადის გადამხდელად ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში მითითებულია ა--- გ-----ს ძე უ-----.**

ხოლო 1983 წლის 24 მარტის №3---- სადაზღვევო მოწმობით **შენობის ნებაყოფლობით დაზღვევაზე გადამხდელად ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში მითითებულია ა--- გ-----ს ძე უ-----.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 33-38).

3.2. დადგენილი სადავო 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 საფუძველად 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.

მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებები და ზემოთ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, სასამართლოს უქმნის რწმენას იმისათვის, რომ გაიზიაროს მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება და დადგენილად მიიჩნიოს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ **კ----- უროტაძე არის** „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პირი, ხოლო საცხოვრებელი სადგომი უმკვიდრო.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

„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 რომელიც ამ 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; ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება** არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას; ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად **საცხოვრებელი სადგომი** არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული **მიშენება-დაშენების ჩათვლით**, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, **აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებზე.**

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 ქონება უნდა აკმაყოფილებდეს უმკვიდრო ქონებად ცნობის კრიტერიუმებს.

ამასთან, მოსარგებლედ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა პირი, რომელიც 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ მოსარჩელე კ-----ის პაპამ - ა---- უ----- მ 1949 წელს ზეპირი გარიგების საფუძველზე საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა თ-----ისგან, რომელმაც ქონება მეუღლისგან, ა-----ისგან მემკვიდრეობით მიიღო ფაქტობრივი დაუფლების გზით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული 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 ქონებრივი 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 ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა. მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) 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.

განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია გარემოებები, რომელთა არსებობის პირობებშიც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, ეს გარემოებებია: **სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა** ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის როგორც მოსარგებლის უფლებამონაცვლის უფლება დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობით, მათ შორის კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით, მოწმეთა ჩვენებებით და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს საინფორმაციო სამისამართო ბიუროს ცნობით. **საქმეში არსებული მტკიცებულებათა ერთობლიობა სასამართლოს უქმნის პრეზუმფციას იმისა, რომ კ-----უ ნამდვილად წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით**

**სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ”
გათვალისწინებულ სუბიექტს - მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს.**

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2008 წლის 04 თებერვალს გაცემული ცნობა-დახასიათებით, ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრეებად მითითებულნი არიან ა-----ი და ა-----
-ი.

საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობით დასტურდება, რომ ა-----
-----ე გარდაიცვალა - 1943 წელს გარდაცვალების რეგისტრაციის თარიღი -
2019 წლის 7 თებერვალი და თ-----ი თ-----ძე გარდაიცვალა - 1982 წლის 1
ივნისს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების
შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა
ინფორმაცია 1943 წელს გარდაცვლილი ა-----ის და 1982 წლის 1 ივნისს
გარდაცვლილი თ-----ი თ-----ძის სამკვიდრო ქონებაზე და მათი სახელით
დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული იქნენ გ-----ი და რ-----
-ი.

მოწმე გივი ლომაურმა განმარტა, რომ დაიბადა 1929 წლის 11 მარტს.
ცხოვრობს მოსარჩელის მეზობლად. 1950-იანი წლებიდან იცნობს მოსარჩელის
პაპას, ა---- უ-----ს, რომელიც მის მეზობლად ცხოვრობდა. ა---- უ-----
მუშაობდა სტამბაში. ეხლა მის სახლში ცხოვრობს შვილიშვილი-კ-----ე.
ა---- უ----- გარდაცვლილია. არც მას და არც მის შვილიშვილს არავისთან
კონფლიქტი არ ქონიათ, დავა არ გაუგია ქონებაზე. თ----- და ა-----ეებს
არ იცნობს, არც ა-----ს იცნობდა. ა---- უ-----ის მის მეზობლად
გადასვლა ერთი კვირის შემდეგ გაიგო, როდესაც უთხრეს, რომ ბინა იყიდა და
გადმოვიდაო.

მოწმე რ-----მა განმარტა, რომ დაიბადა 1949 წლის 16 ოქტომბერს.
55 წელია ცხოვრობს ქ. თბილისში, დ-----ს 9 ნომერში. ა---- უ-----ს და მის
მეუღლეს კარგად იცნობდა. მათი სახლები ახლოს არის ერთმანეთთან.
იცნობდა მათ შვილს ჯ-----ი უ-----ს, რომელიც გარდაცვლილია. მოსარჩელე კ-
-----ე არის ჯ-----ის შვილი და ა----ს შვილიშვილი და დაბადებიდან
სადავო მისამართზე ცხოვრობს ოჯახთან ერთად. თავდაპირველ მესაკუთრეებს
თ-----ძეებს არ იცნობს. კ-----ის გვერდით ცხოვრობენ მჭედლიშვილები. ბინა
არის ერთსართულიანი. აქვს თავისი ეზო. კ-----ეს და მჭედლიშვილებს
აქვთ სხვადასხვა შესავლულები, რომელიც ერთმანეთისგან გამიჯნულია და
აქვთ საკუთარი ჭიშკარი. მჭედლიშვილების სახლი ოდნავ ზემოთაა, ხოლო უ----
-----ების შედარებით ქვემოთ. ჭიშკრები კი ერთ დონეზეა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე უძრავი ქონება, აღრიცხული ა-----ის სახელზე - ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

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.

„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).

„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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, უმკვიდროდ უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, **ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა №---ში ა-----ის** სახელზე რიცხული წილი საცხოვრებელი სადგომი და აღნიშნული უმკვიდრო ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

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.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეზე

გამოყენებული არ ყოფილა.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-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. კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. ცნობილი იქნას უმკვიდროდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი (მის სახელზე რიცხული წილი), მდებარე **ქ. თბილისი, დ-----ს ქუჩა №--.**

1.2. გადაეცეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში მოსარჩელეს კ-----ეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი (მის სახელზე რიცხული წილი) სადგომი, მდებარე **ქ. თბილისი, დ-----ს ქუჩა №--.**

2. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო 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

