



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

24 ოქტომბერი, 2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ც-----ი

წარმომადგენელი ა-----ა

მოპასუხე სსიპ ს-----ო

წარმომადგენელი გ-----ი

დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში მ-----ს სახელზე რიცხული ქ, თბილისში, ც-----ის ქ. შეს. N28-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის (ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) 67.22 კვ.მ; ლიტერი „ვ“ (საცხოვრებელი) – 9.89 კვ.მ; ლიტერი „კ-დ-ე-ზ-ეც“ (დამხმარე) 32 კვ.მ, საერთო ფართი 109.11 კვ.მ) უმკვიდროდ ცნობა და მოსარჩელე ც-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტებულია, იხ. 25.07.2019წ. შუამდგომლობა, ს.ფ. 226-228)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექ. აღრიცხვის არქივში N007667 სააღრიცხვო ბარათით უძრავი ქონება (საცხოვრებელი სადგომი), მდებარე - ქ. თბილისი, ც-----ის შეს. N28, აღრიცხულია მ-----ს სახელზე. სსგს თბილისის სრ სამსახურის ცნობებით არ მოიძებნა მ-----ს გარდაცვალების აქტის ჩანაწერი. სასამართლოს წესით მ----- გამოცხადდა გარდაცვლილად, ხოლო სსგს თბილისის სრ სამსახურმა გასცა გარდაცვალების მოწმობა. საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლესა და მართლზომიერ მფლობელს წარმოადგენს მოსარჩელე ც-----ი. კერძოდ, მოსარჩელის განმარტებით, 1947 წლის 13 ნოემბერს მ-----მ საცხოვრებელი სადგომი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე სრული მოცულობით მიყიდა ე-----ს. აღნიშნულის შემდგომ, მ-----მ დატოვა საცხოვრებელი სადგომი და არც მას და არც მის შთამომავლობას არავითარი პრეტენზია საცხოვრებელ სადგომთან მიმართებით მას შემდგომ არ გამოუვლენია.

მოსარჩელის მითითებით, იგი წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს 1966 წლიდან - დღემდე. იგი კონკრეტულ მისამართზე ცხოვრობს 1964 წლიდან, ხოლო რეგისტრირებულია მისამართზე 1966 წლიდან. ც-----ი არის ა-----ის მეუღლე და შესაბამისად მისი სამართალმემკვიდრე. ა-----ი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე საცხოვრებელი სადგომის მართლზომიერ მფლობელს. ვინაიდან, სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებდა ფაქტობრივ ბატონობას საცხოვრებელი სადგომის მიმართ, იგი იყო ქ-----ის სამართალმემკვიდრე, რომელიც იყო მისი დედინაცვალი. ქ-----ი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე საცხოვრებელი სადგომის მართლზომიერ მფლობელს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ც-----ის ქ. შეს. N28-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი მოიცავს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 324 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია: ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა - 1, უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი - 67.22 კვ.მ; ლიტერი „ვ“ (საცხოვრებელი) - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი - 9.89 კვ.მ; ლიტერი „კ-დ-ე-ზ-ვც“ (დამხმარე) - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი - 32 კვ.მ;

3.1.2. აღნიშნულ ქონებაზე მესაკუთრე/მოსარგებლედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად მითითებულია მ----- (სააღრიცხვო ბარათი N007667 აღრიცხულია 1940 წელს, მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1994 წლამდე: 324; სააღრიცხვო ბარათი N007667 აღრიცხულია 1975 წელს).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 83);

3.1.3. 1947 წლის 13 ნოემბერს მ-----სა და ე-----
-----ს შორის დაიდო წერილობითი შეთანხმება, მასზედ რომ, მ-----
-----მ მიჰყიდა ე-----ს კუთვნილი, ბზის მასალით
აშენებული სახლი, მისი მიმდებარე მიწის ნაკვეთით და მასზე
აშენებული დამხმარე ნაგებობებით: ფარდულით, საპირფარეშოთი და
მესერის ღობით, მისამართზე: თბილისი, ნ-----ი, კ-----ის მე-2 ქუჩა
N23, 15 000 მანეთად. შეთანხმების შესაბამისად, თანხა სრულად მიიღო
გამყიდველმა და მას არავითარი პრეტენზია დოროშენკოსთან
მიმართებით სამომავლოდ არ ექნებოდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეთანხმება ყიდვაზე და გაყიდვაზე (ს.ფ. 101);

3.1.4. საქმეში წარმოდგენილი საგადასახდლო უწყებებით დგინდება,
რომ 1948 წლიდან გადასახადის გადახდას აწარმოებდა ე-----,
უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, მეორე კ-----ის ქ. N23.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვითრები (ს.ფ. 103-104).

3.1.5. 1948 წლის 17 ნოემბერს ე-----სა და ქ-----ს შორის
დაიდო წერილობითი შეთანხმება „ყიდვაზე და გაყიდვაზე“, რომლის
თანახმადაც ე-----მ 18 500 მანეთად ქ-----ას მიჰყიდა
მისი კუთვნილი ბზის მასალით აშენებული სახლი, მიმდებარე მიწის
ნაკვეთით და მასზე მდებარე დამხმარე ნაგებობებით,
განცალკევებული სამზარეულოთი, მასზე მიშენებული მომცრო
ფარდულით და საპირფარეშოთი და მესერის ღობე, მისამართზე:
თბილისი, ნ-----ი, კ-----ის მე-2 ქუჩა N23.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 17.11.1948წ. შეთანხმება ყიდვაზე და გაყიდვაზე (ს.ფ.107);

3.1.6. ე----- გარდაიცვალა 1965 წლის 15 სექტემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 95);
- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 96);
- გარდაცვალების აქტის ჩაწერა (ს.ფ. 97-98).

3.1.7. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 16 ნოემბრის საარქივო ცნობის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის 26 კომისრების რაიონის აღმასკომის საფინანსო განყოფილების ფონდში დაცულ სახლთმფლობელთა საინვენტარო წიგნებში ირიცხება მოქალაქე ქ-----ი, რომელიც 1972-1980 წლებში ცხოვრობდა მეორე კ-----ის შეს N28 მისამართზე (1978-1980 წლების ჩანაწერის მიხედვით მეორე კ-----ის I შეს. N28) ფლობდა მიწის ნაკვეთს და იხდიდა გადასახადებს. 26 კომისრების რაიონის აღმასკომის საფინანსო განყოფილების ფონდში დაცულ 1981 წლის სახლთმფლობელთა საინვენტარო წიგნში, მეორე კ-----ის შეს N28 (23) მისამართზე მცხოვრები მოქალაქე ქ-----ის შესახებ საფინანსო ჩანაწერები არ არის დაცული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 109).

3.1.8. საქმეში წარმოდგენილი საგადასახდელი უწყებებით დგინდება, რომ ქ-----ა 1950 წლიდან ახორციელებდა, მისამართზე - ქ. თბილისი, მე-2 კ-----ის შესახვევი N23 გადახდას. საქმეში წარმოდგენილია ასევე 2008-2018 წლის სს „თელასის“ ქვითრებით, რომლებითაც დგინდება, რომ მისამართზე ნ-----ის I შეს. N28 არსებული სააბონენტო რეგისტრირებულია ს-----ი ქ.ო-ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვითრები (ს.ფ. 114-155).

3.1.9. მოსარჩელე ც-----ი 1964 წლის 21 აგვისტოდან იმყოფებოდა ა-----თან რეგისტრირებულ ქორწინებაში. ც-----ის ქორწინებამდელი გვარი იყო ა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 50);

3.1.10. მოსარჩელის მეუღლე ა-----ი იყო, ს----- ს-----ისა და ნ---- ს-----ის შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 57);

3.1.11. ა-----ი, თავდაპირველად რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ნ---- (იგივე ე---ა) ე-----ეზე, 1930 წლის 20 მაისიდან, რის შემდგომაც ნ---- ც----- მიიღო მეუღლის გვარი. ა-----ის პირველი მეუღლე ნ---- ს-----ი გარდაიცვალა 1939 წლის 12 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 61);

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 62);

- 03.09.2018წ. განცხადების პასუხი (ს.ფ. 63);

- გარდაცვალების აქტის ჩაწერა (ს.ფ. 65-66).

3.1.12. ა-----ის მამა, ს----- ს-----ი 1939 წლის 7 დეკემბერს დაქორწინდა ხ-----ზე, რომელმაც ქორწინების შემდგომ მიიღო მეუღლის გვარი. ქ-----ი გარდაიცვალა 1979 წლის 2 აპრილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 67);

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 68)

- გარდაცვალების აქტის ჩაწერა (ს.ფ.69-70).

3.1.13. 30.11.2018წ. გაცემული საარქივო ცნობით დგინდება, რომ ქალაქ თბილისის 26 კომისრების რაიონის აღმასკომის საფინანსო განყოფილების ფონდში დაცულ სახლთმფლობელთა საინვენტარიზაციო წიგნებში ირიცხება მოქალაქე ა----- ს-----ს ძე ს-----ი, რომელიც 1981-1983 წლებში ცხოვრობდა კ-----ის პირველი შეს. N28 მისამართზე, ფლობდა მიწის ნაკვეთს და იხდიდა გადასახადებს. ქალაქ თბილისის 26 კომისრების რაიონის აღმასკომის საფინანსო განყოფილების ფონდში დაცულ 1978-1980 და 1984-1986 წლების სახლთმფლობელთა საინვენტარო წიგნებში, მეორე კ-----ის შესახვევი N28 (N23) მისამართზე მცხოვრები მოქალაქე ა-----ის შესახებ საფინანსო ჩანაწერები არ აღმოჩნდა. ქალაქ თბილისის 26 კომისრების რაიონის აღმასკომის საფინანსო განყოფილებაში ფონდში დაცულ 1987-1988 წლების სახლთმფლობელთა საინვენტარო წიგნებში, მეორე კ-----ის შესახვევში მცხოვრები სახლთმფლობელების შესახებ საფინანსო ჩანაწერები არ არის დაცული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა (ს.ფ.156).

3.1.14. საქმეში წარმოდგენილი საგადასახდელი უწყებებით და დაზღვევის მოწმობებით დგინდება, რომ წლების მანძილზე (მათ შორის 1970-იანი წლებიდან) ს-----ი ა----- ახორციელებდა გადასახადის გადანდას კ-----ის I შეს. N28 მისამართზე. ასევე, წარმოდგენილი ყაზტრანსგაზის ქვითრებით დასტურდება, რომ წ----- I შესახვევი N28-ში აბონენტად რეგისტრირებულია ს-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვითრები (ს.ფ.159-205).

3.1.15. მოსარჩელის მეუღლე ა----- ს-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 24 აგვისტოს. 2016 წლის 14 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ც-----მა მიიღო გარდაცვლილის სამკვიდრო, როგორც მისმა კანონისმიერმა მემკვიდრემ - მეუღლემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 56);

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 51-55).

3.1.16. 2018 წლის 31 ივლისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს დადგენილებით ს----- ს-----ი გამოცხადდა გარდაცვლილად და გარდაცვალების თარიღად მიჩნეული იქნა - 1941 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დადგენილება (ს.ფ. 60);

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 58);

- ცნობა (ს.ფ. 59).

3.1.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.12.2018წ. განცხადების პასუხის შესაბამისად, კ-----ის ქუჩას ს----- წ----- სახელი ეწოდა ქალაქ თბილისის მერიის 1992 წლის N89 ბრძანების საფუძველზე, ხოლო ქალაქ თბილისის მერიის 1994 წლის 7 თებერვლის N09 ბრძანების საფუძველზე, ისინი რაიონში, კ-----ის I შესახვევს კ----- ა ნ-----ის სახელი მიენიჭა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადების პასუხი (ს.ფ. 91);

- ბრძანება N89 (ს.ფ. 93-94).

3.1.18. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად ც----- ს-----ი მისამართზე: ქ. თბილისი, ს----- წ----- I

შესახვევი N28 რეგისტრირებულია 1966 წლის 14 სექტემბრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 49);

3.1.19. 2019 წლის 27 ივნისის დადგენილებით დაკმაყოფილდა ც-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 16.01.2019 წელს მომზადებული TT2019004170 ცნობა-დახასიათების მიხედვით, მისამართზე: თბილისი, ც-----ის ქ. შეს. N28-ში უფლებარეგისტრირებული მ-----ს გამოცხადდა გარდაცვლილად. მ-----ს გარდაცვალების თარიღად მიჩნეული იქნა სასამართლოს დადგენილების კანონიერ ძალაში შესლის დღე - 27. 06.2019წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 27.06.2019წ. დადგენილება (ს.ფ. 71);

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 72).

3.1.20. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გამოთხოვილი ინფორმაციის შესაბამისად, ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი მ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე. ასევე ერთიანია ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გამოთხოვილი ინფორმაციის თანახმად, რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი მ-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან (ს.ფ. 247);

- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 246).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელე ც-----ი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლეს, რომელსაც ამავე კანონის საფუძველზე მინიჭებული აქვს უფლება უმკვიდრო საცხოვრებელი სადგომის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიღებასთან მიმართებით.

სასამართლო სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებების ერთობლივი შესწავლა-შეფასების საფუძველზე გამართლებულად მიიჩნევს ც-----ის მოთხოვნას უძრავ ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, ც-----ის I შესახვევი N28) უმკვიდროდ ცნობასა და მისი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან

მიმართებით. უდავოა, რომ ც-----ის I შესახვევი N28-ში განთავსებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე/მოსარგებლედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათებაში მითითებულია მ-----. ამავდროულად, საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ 1966 წლიდან კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრირებულია ც-----ი. ამასთან, კომუნალური მომსახურებას გადახდის ქვითრებით დასტურდება, რომ სადავო მისამართზე აბონენტად რეგისტრირებულია ს-----ი, რომელიც დღეის მდგომარეობითაც ახორციელებს მოხმარებული კომუნალურების გადახდას. ამასთანავე, საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი ხელშეკრულებებით დგინდება, რომ 1947 წლის 13 ნოემბერს მ-----საგან უძრავი ნივთი შეიძინა ე-----მ, ხოლო 1948 წლის 17 ნოემბერს ე-----მ ქონება გაასხვისა ქ-----ს, რომელიც ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა კონკრეტულ საცხოვრებელ სადგომში და რომელიც არის მოსარჩელის მეუღლის დედინაცვალი. საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებით კი დასტირდება, რომ აღნიშნულ მისამართზე ცხოვრობდა როგორც მოსარჩელის მეუღლე - ა-----ს-----ი, ასევე მეუღლის მამა - ს-----ს-----ი და მისი მეუღლე ქ-----ი. ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყიარად დასტურდება, რომ ც-----ი წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლეს. ამავდროულად, წარმოდგენილი დოკუმენტებით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათებაში მითითებული მოსარგებლე/მესაკუთრე - მ-----ს არც კანონისმიერი და არც ანდერძისმიერი მემკვიდრე არ ჰყავს, რაც ამართლებს მოთხოვნას უძრავი ნივთის უმკვიდროდ ცნობასა და მისი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით.

ამასთანავე, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომთან მიმართებით საქმეში სხვადასხვა მისამართი არის მითითებული, თუმცა წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესწავლის საფუძველზე სასამართლო დადასტურებულად და დადგენილად მიიჩნევა, ე.წ. „შინაურულ ნასყიდობის“ ხელშეკრულებებში მითითებული მისამართის („ც-----ის მე-2 ქუჩა N23“) და შემდგომში ქვითრებში აღნიშნული მისამართის („მეორე კ-----ის I შეს. N28“, „მეორე კ-----ის შეს. N28(23)“, „სერგი წ----- I შესახვევი N28“) ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათებაში მითითებული მისამართი - „თბილისი, ც-----ის ქ. შეს. N28“ იდენტურია, რის გამოც ამ თვალსაზრისითაც არ არსებობს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. მისამართის ცვლილებას ადასტურებს, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაცია, რომლის თანახმად კ-----ის ქუჩას ს-----წ-----სახელი ეწოდა ქალაქ თბილისის მერიის 1992 წლის N89 ბრძანების საფუძველზე, ხოლო ქალაქ თბილისის მერიის 1994 წლის 7 თებერვლის N09 ბრძანების საფუძველზე, ისნის რაიონში, კ-----ის I შესახვევს კ-----ა ნ-----ის სახელი მიენიჭა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 83);
- შეთანხმება ყიდვაზე და გაყიდვაზე (ს.ფ. 101);
- 17.11.1948წ. შეთანხმება ყიდვაზე და გაყიდვაზე (ს.ფ.107);
- ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან (ს.ფ. 247);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 246).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ც-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-5 და მე-9 მუხლები;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე, 1424-ე და 1343-ე 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 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეც---ურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. უპირველეს ყოვლისა, სამართლებრივი დაცვის აღნიშნული მექანიზმი ვლინდება საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მესაკუთრისა და მფლობელის უფლებების რეალიზაციის თავისებურებებში.

მოხმობილი კანონის 2.2 მუხლის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით წესრიგდება არა ყველა ის ურთიერთობა, რაც უძრავი ნივთის თაობაზე დადებულ ფორმალურ გარიგებასთანაა დაკავშირებული, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვს სპეც---ურ მოწესრიგებას. მითითებული კანონის მოქმედების ფარგლებში სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ, ზოგიერთ შემთხვევებში, ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს. სპეც---ური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები. ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეც---ურ მოწესრიგებას მოითხოვს (შდრ. სუსგ ას-1193-1138-2013, 31.03.2015).

მოხმობილი კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

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 უზდიდა 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 სპეც---ური 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“ (იხ. სუსგ. საქმე N ას-1115-1072-2016, 17.02.15წ.).

„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. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნული ტიპის გარიგების არსებობის დადასტურებისათვის აუცილებელი არ არის მოცემული ნორმაში ჩამოთვლილი ყველა სახის დოკუმენტის ერთდროულად არსებობა.

სსსკ-ის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სსსკ-ის 102-ე

მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრულია დასაშვებ მტკიცებულებათა ჩამონათვალი. სასამართლო კი, მტკიცებულებათა კვლევისათვის დადგენილი სტანდარტის გათვალისწინებით (ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად), ვალდებულია, გამოიტანოს სწორი დასკვნები საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. კონკრეტულ საქმეზე კი, სასამართლომ უნდა დაადგინოს, წარმოდგენდა თუ არა მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს იმგვარად, როგორც ამას ზემოთ მოხსენიებული კანონი ითვალისწინებს.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ 1947 წლის 13 ნოემბერს მ-----სა და ე-----ს შორის დაიდო წერილობითი შეთანხმება, რომლის საფუძველზედაც ე-----ს 15 000 მანეთად გადაეცა უძრავი ნივთი, თბილისი, ნ-----ი, კ-----ის მე-2 ქუჩა N23. უდავოა, ასევე გარემოება რომ ე-----მ ქონება 1948 წლის 17 ნოემბერს უძრავი ნივთი 18 5000 მანეთად გაასხვისა ქ-----აზე, რომელიც არის მოსარჩელის მეუღლის ა-----ის დედინაცვალი და შესაბამისად ა-----ის მამის ს-----ს მეუღლე. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ სწორედ ს-----ების ოჯახის მფლობელობაშია სადავო საცხოვრებელი სადგომი და ისინი ახორციელებენ შეძენის დღიდან - დღემდე მოხმარებული კომუნალურებისა, თუ სხვა სახის გადასახადების გადახდას. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად ცილა ს-----ი მისამართზე: ქ. თბილისი, ს----- წ----- I შესახვევი N28 რეგისტრირებულია 1966 წლის 14 სექტემბრიდან. ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებები ერთობლიობაში ადასტურებს ც-----ის უფლებას მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში მიღება, რამეთუ ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე იგი განიხილება შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე პირად.

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 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა, როცა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის სახელმწიფოზე. ამავე კოდექსის 1424-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს ექვსი თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან. სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო.

2019 წლის 27 ივნისის დადგენილებით დაკმაყოფილდა ც-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 16.01.2019 წელს მომზადებული TT2019004170 ცნობა-დახასიათების მიხედვით, მისამართზე: თბილისი, ც-----ის ქ. შეს. N28-ში უფლებარეგისტრირებული მ----- გამოცხადდა გარდაცვლილად. მ-----ს გარდაცვალების თარიღად მიჩნეული იქნა სასამართლოს დადგენილების კანონიერ ძალაში შესლის დღე - 27. 06.2019წ. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გამომდინარე ინფორმაციის შესაბამისად, ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი მ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე. ასევე ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გამომდინარე ინფორმაციის თანახმად, რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი მ-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

მითითებული გარემოებები ერთობლიობაში ქმნის სადავო საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობისათვის საკმარის სამართლებრივ საფუძველს, ამასთან მოსარჩელე ც-----ის მოსარგებლეობის დადასტურების შესაბამისად, მას სპეც---ური კანონის მე-9 მუხლის საფუძველზე აქვ უფლება

მიიღოს უმკვიდრო საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში.

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. 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, რის გამოც მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ც-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში მ-----ს სახელზე რიცხული ქ, თბილისში, ც-----ის ქ. შეს. N28-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი (ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) 67.22 კვ.მ; ლიტერი „ვ“ (საცხოვრებელი) – 9.89 კვ.მ; ლიტერი „კ-დ-ე-ზ-ვც“ (დამხმარე) 32 კვ.მ, საერთო ფართ 109.11 კვ.მ) და უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ც-----ს.
3. ც-----ის სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 04.03.2019წ. №0 საგადასახადო დავალებით, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი (გადამხდელის ბანკი - სს „თიბისი ბანკი“; ანგარიში/სახაზინო კოდი - 300 773 150; მიმღების ბანკი - ხაზინა; ბანკის კოდი TRESGE22).
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული

გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;

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. ამ კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

ანა ჩოგოვაძე