



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

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

მოსარჩელე: მა----მ გო-----ე, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: ლე--ნ ჩხ---ე

მოპასუხე: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები: მა----მ ნი-----ე, მა----მ ცხ-----ი

მესამე პირი დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე: ხა-----ა არ----ე, პ/ნ 0-----

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის უკმკიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 2 სექტემბრის ცნობა-დახასიათების თანახმად მისამართზე ქ. თბილისი, ლე-----ს N23-ში მდებარე, ე-- მი-----ას სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი და მითითებული უძრავი ნივთი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე მა----მ გო-----ეს.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მისმა ოჯახმა სადავო საცხოვრებელი სადგომი ამ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისგან მუდმივ სარგებლობაში მიიღო ჯერ კიდევ 1948 წელს. მოსარჩელის ძმა, გი-----ი გო-----ე, დაბადებიდან გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში,

რეგისტრირებული იყო სადავო მისამართზე და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. გი-----ი გო-----ის გარდაცვალების შემდეგ, მოსარჩელემ, როგორც თავისი ძმის ერთადერთმა მემკვიდრემ, გი-----ი გო-----ის ქონება მემკვიდრეობით სრულად მიიღო და ამჟამად, მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობს თავის დასთან და დისწულთან ერთად. მოსარჩელემ განმარტა, რომ მისმა დამ უარი თქვა ძმის დანაშთი ქონებიდან თავის წილ სამკვიდროზე მოსარჩელის სასარგებლოდ. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ, როგორც გი-----ი გო-----ის უფლებამონაცვლე და სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე, მოსარჩელე უფლებამოსილია, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქმრთველოს კანონის საფუძველზე, მოითხოვოს სადავო საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და მისი მოსარჩელისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიციები

2.1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მოთხოვნის უსაფუძვლობის გამო.

2.2. საქმეში დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მოსარჩელის მხარეზე ჩაბმულმა მესამე პირმა, ხა-----ა არ-----ემ, განმარტა, რომ არის მოსარჩელის დისწული, მოსარჩელესთან ერთად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში და მოსარჩელის დავალებით იხდის სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობასთან დაკავშირებულ კომუნალურ გადასახადებს. მესამე პირმა განმარტა, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობენ მხოლოდ მოსარჩელე, მოსარჩელის და, რომელმაც მოსარჩელის სასარგებლოდ უარი თქვა სადავო საცხოვრებელი სადგომის წილზე, და მოსარჩელის დისწული, თავად ხა-----ა არ-----ე. მესამე პირმა ასევე განმარტა, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი მოსარჩელის ოჯახს მუდმივ სარგებლობაში გადაეცა ჯერ კიდევ 1948 წელს და დღეს, მოსარჩელე ამ ფართის მოსარგებლეა. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მესამე პირმა მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 2 სექტემბრის ცნობა-დახასიათებითა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 აგვისტოს N286194 წერილით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ლე-----ს N23-ში მდებარე უძრავი ქონება 1940 წლიდან აღრიცხულია მხოლოდ ე-- მი-----ას

სახელზე (ს. ფ. 60, 15).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 აგვისტოს ინფორმაციით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ლე-----ს N23-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (ს. ფ. 15).

3.1.3. გარდაცვალების მოწმობით დადგენილია და მოპასუხე სადავოდ არ ხდის ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ე-- მი-----ი (იგივე მი-----ა) გარდაიცვალა 1970 წლის 3 თებერვალს (ს. ფ. 17, მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

3.1.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2019 წლის 15 მაისს ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ანდერძების ერთიანი ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 1970 წლის 3 თებერვალს გარდაცვლილი ე-- მი-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (ს. ფ. 18).

3.1.5. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2019 წლის 15 მაისს ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ერთიანი ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 1970 წლის 3 თებერვალს გარდაცვლილი ე-- მი-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე (ს. ფ. 19).

3.1.6. 2016 წლის 1 ნოემბრის N1----- სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ მოსარჩელე მა----მ გო-----ე არის 2015 წლის 18 დეკემბერს გარდაცვლილი გი-----ი გო-----ის და და მეორე რიგის მემკვიდრე და მან საკუთრებაში მიიღო გი-----ი გო-----ის სამკვიდრო ქონება სრულად, სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით. ამავე სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ გი-----ი გო-----ისა და მა----მ გო-----ის მშობლები - სი---- გო-----ე და ქე-----ნ ხა-----ი - გი-----ი გო-----ის გარდაცვალების მომენტისთვის გარდაცვლილები იყვნენ, ხოლო გი-----ი გო-----ის დამ, ნინო არ----ემ, უარი განაცხადა გი-----ი გო-----ის სამკვიდროდან თავის წილზე მა----მ გო-----ის სასარგებლოდ (ს. ფ. 54-58).

3.1.7. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2019 წლის 5 აგვისტოს საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ გი-----ი გო-----ე 1982 წლის 11 ოქტომბრიდან 2015 წლის 19 დეკემბრამდე რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, ლე-----ს ქ. N23. ამავე საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ გი-----ი გო-----ის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველია მისი გარდაცვალება (ს. ფ. 52-53).

3.1.8. საბინაო წიგნის ჩანაწერით დასტურდება, რომ მოსარჩელის დედა, ქე-----ნ ხა-----ი, სადავო მისამართზე მუდმივად ჩაეწერა 1947 წლის 19 ნოემბერს, მოსარჩელის მამა, სი---- გო-----ე, სადავო მისამართზე მუდმივად ჩაეწერა 1956 წლის 13 ნოემბერს, გი-----ი გო-----ე სადავო მისამართზე მუდმივად ჩაეწერა 1967 წლის 21 თებერვალს, მოსარჩელე მაირამ გო-----ე სადავო მისამართზე მუდმივად ჩაეწერა 1978 წლის 31 ნოემბერს (იხ. საბინაო წიგნი, გვ. 9, 13, 15, ს. ფ. 125).

3.1.9. სს „თელასის“ 2019 წლის 24 ივლისის ცნობით დადგენილია და მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია ფაქტობრივი გარემოება, რომ მისამართზე ლე-----ს ქუჩა N23, 1996 წლის მონაცემებით სს „თელასის“ აბონენტად N1186086 სააბონენტო ბარათზე რეგისტრირებული იყო გო-----ე გივი (იგივე გი-----ი) სი-----ის ძე, ხოლო 2019 წლის 24 ივლისის მდგომარეობით, ამავე სააბონენტო ბარათზე აბონენტად რეგისტრირებულია გო-----ე გ. ს. ამავე ცნობით დადგენილია, რომ 1996 წლამდე, ინფორმაცია სს „თელასში“ არ ინახება ხანდაზმულობის გამო (ს. ფ. 59, 52-53, 125). საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებით დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, ლე-----ს ქუჩა N23, კომუნალური მომსახურების გადამხდელად რეგისტრირებულია და კომუნალურ გადასახადებსა და დაზღვევის გადასახადს იხდიდა გი-----ი გო-----ე 1980 წლიდან (ს. ფ. 36-52, 91-92), ხოლო გი-----ი გო-----ის გარდაცვალების შემდეგ, კომუნალურ გადასახადებს მოსარჩელის დავალებით იხდის მოსარჩელის დისწული, საქმეში დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირად ჩაბმული ხა-----ა არ-----ე (ს. ფ. 93-119). თბილისის ცენტრალური სატელეფონო ქსელის ქვითრებით დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, ლე-----ს 23-ში, სატელეფონო ხაზი 1995-2000 წლებში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის დედის, ქე-----ნ ხა-----ის სახელზე (ს. ფ. 120-124).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელის ახსნა-განმარტების, მესამე პირის ახსნა-განმარტებისა და საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ მა-----მ გო-----ე არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლის უფლებამონაცვლე და სადავო საცხოვრებელი სადგომის ამჟამინდელი მოსარგებლე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მხარეთა მოსმენის, 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

„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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, 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 მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

„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.

მოცემულ შემთხვე--ში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება და მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია გარემოება, რომ მოსარჩელის ძმა, გი-----ი გო-----ე, სადავო საცხოვრებელ სადგომს ამ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების

საფუძველზე ფლობდა, რაც დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით. უდავოა ასევე, რომ მოსარჩელე გი-----ი გო-----ის უფლებამონაცვლეა და ამჟამად, სადავო საცხოვრებელი სადგომი მოსარჩელის სარგებლობაშია.

„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 ა----ნ, 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).

მოცემულ შემთხვე--ში, დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ აღრიცხული ე-- მი-----ა გარდაცვლილია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ ა----ნ.

ამდენად, ქ. თბილისში, ლე-----ს N23-ში მდებარე, ე-- მი-----ას სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება ცნობილი უნდა იქნეს უმკვიდროდ.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს 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 2019 წლის 2 სექტემბრის ცნობა-დახასიათების თანახმად მისამართზე ქ. თბილისი, ლე-----ს N23-ში მდებარე, ე-- მი-----ას სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი და მითითებული უძრავი ნივთი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე მა----მ გო-----ეს.

7. პროცესის ხარჯები

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან

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 ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. შესაბამისად, მხარეებს არ ეკისრებათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა----მ გო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 2 სექტემბრის ცნობა-დახასიათების თანახმად მისამართზე ქ. თბილისი, ლე-----ს N23-ში მდებარე, ე-- მი-----ას სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი და მითითებული უძრავი ნივთი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელე მა----მ გო-----ეს.
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 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 შემთხვე--ში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
დობორჯგინიძე

ვერა