



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

02 მაისი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლეები : ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე,
მომხსენებელი),
თამარ სვანიძე, ლაურა მიქავა**

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი - მ----- კ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ე----- გ-----

წარმომადგენელი - რ----- თ-----

დავის საგანი- საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზუგდიდის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2.1. მოსარჩელის მოთხოვნა

2.1.1. 2017 წლის 14 ნოემბერს ე----- გ-----მ (მოსარჩელე, შემდგომში
მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრა ზ-----ის რაიონულ
სასამართლოში მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს (მოპასუხე, შემდგომში აპელანტი) მიმართ ტ----- ბ-----ს
სახელზე რიცხული, ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქუჩა №1, ბინა № 25-ში

მდებარე საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობისა და საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით. (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლი, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-9 მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები)

სარჩელის საფუძვლები

2.1.2. მოსარჩელის განმარტებით, იგი ჩაწერილია და ცხოვრობს ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქუჩა №1, ბინა № 25–ში, რომელიც შეიძინა 1996 წელს ტ----- ბ-----საგან, სადაც იგი, როგორც ელ.ენერგიის გადამხდელი, დარეგისტრირებულია აბონენტად ქალიშვილობის დროინდელი გვარით „ეზუგბაია“ და შინაურობაში მოხსენიებული სახელით - „მადონა“, ხოლო როგორც ბუნებრივი აირის მომხარებელი ქორწინების შემდგომი გვარით- „გ-----“ და პირადობის მოწმობაში ფიქსირებული სახელით-„ე-----“.

2.1.3. ზემოხსენებული, ერთოთახიანი, 70,5 კვ.მ. საერთო ფართის მქონე ბინა, აწ გარდაცვლილ ტ----- ივანეს ასულ ბ-----ს, როგორც ენგურჰესის მშენებლობაზე დასაქმებულ პირს გადაცემული ქონდა ქ. ზ-----ისა და ზ-----ის რაიონის საბინაო-კომუნალური მეურნეობის მრავალდარგოვანი გაერთიანების 1993 წლის 23 მარტის №165 განკარგულების საფუძველზე (ორდერის №00051), რაც 1994 წლის 14 ნოემბრიდან ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული №4-3782 პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოადგენდა მის საკუთრებას.

2.1.4. ტ----- ბ----- იყო მარტოხელა, მას ჰყავდა არც ნათესავები და შესაბამისად არც მემკვიდრეები. იგი დაავადებული იყო გულ-სისხლძარღვთა დაავადებითა და ვინაიდან მისი ბინა მდებარეობდა შენობის მე-7 სართულზე და გადაადგილება უჭირდა, გადაწყვიტა ბინის გაყიდვა. მოსარჩელე და ტ----- ბ----- სიტყვიერად შეთანხმდნენ და 1996 წელს მოცემული ბინა მისგან შეიძინა 11 000 ლარად. მან თანხა გადაუხადა ხელზე, ხოლო ტ----- ბ-----მ დაუთმო ბინა სარგებლობის უფლებით, ოფიციალური დოკუმენტების გაფორმებამდე კი გადასცა ბინის გასაღები და აღნიშნულ ბინაზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

2.1.5. მოსარჩელის განმარტებით, მართალია, მოცემულ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაუფორმებია არც სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებით და არც სანოტარო წესით, თუმცა თვლიდა რა მას შეძენილად, ამ ბინაში

ჩაატარა რემონტი, დაამონტაჟა რკინის კარები, გაზ-გაყვანილობა და.ა.შ.

2.1.6. ბინის საკუთრებაში აღრიცხვა ვერ მოახერხა ტ----- ბ-----ს ხშირი ავადმყოფობის, შემდგომ კი მისი გარდაცვალების გამო. იგი გარდაიცვალა 2002 წელს ისე, რომ ანდერძი სადაო ბინის თაობაზე არ დაუტოვებია. ასევე არავის მოუმართავს ამ უკანასკნელის სამკვიდროს მისაღებად, რაც მოსარჩელის განმარტებით, მეტყველებს იმაზე, რომ ტ----- ბ-----ს სახელზე რიცხული და პრივატიზებული ბინა ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქუჩა №1, მდებარე ბინა № 25 არის უმკვიდრო, ხოლო თავად ფლობს რა საცხოვრებელ სადგომს და სარგებლობს აღნიშნულით 1996 წლიდან, მას მესაკუთრე ტ----- ბ-----ს მხრიდან საცხოვრებელი სადგომის დათმობით მიღებული აქვს მოსარგებლის სტატუსი.

2.1.7. მოსარჩელემ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-9 მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები.

2.2. მოპასუხის პოზიცია

2.2.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოდგენილი შესაგებლით **მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო** და განმარტა, რომ არ დგინდება 1996 წელს ტ----- ბ-----ს მიერ ე----- გ-----სთვის საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის ფაქტი, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათი, რომლის შესაბამისადაც ე----- გ----- საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრირებული იქნებოდა 1997 წლის 25 ნოემბრამდე (საქმეში წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათის მიხედვით, მოსარჩელე ბინაში რეგისტრირებულია 2006 წლის 19 აპრილიდან). ასევე საქმეში წარმოდგენილი არ არის 1997 წლის 25 ნოემბრამდე დათარიღებული კომუნალური გადახდის ქვითრები, რომელზეც გადამხდელად ე----- გ----- დაფიქსირდებოდა.

2.2.2. მოპასუხის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი არ არის ინფორმაცია სამოქალაქო რეესტრიდან ჰყავდა თუ არა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს პირველი და სხვა დანარჩენი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეები. ამრიგად, მოსარჩელის მითითება ქონების უმკვიდროდ ცნობაზე უსაფუძვლოა. შესაბამისად, არ არსებობს სსკ-ის 1343-ე მუხლით განსაზღვრული საფუძვლები იმისთვის, რომ ქონება უმკვიდროდ ჩაითვალოს.

2.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ე----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით ტ----- ივანეს ასული ბ-----ს საკუთრებაში აღრიცხული, ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქუჩა №1-ში მდებარე № 25 საცხოვრებელი სადგომი ცნობილ იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ე----- გ-----ს.

2.4. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4.1. ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქ. №1 –ში მდებარე ერთოთახიანი ბინა №25 ირიცხება ტ----- ბ-----ს საკუთრებაში. საცხოვრებელი ფართია 23.10 მ², ტექნიკური პასპორტის მონაცემებით 49მ²–საერთო, 23,5 მ² – საცხოვრებელი, 25,5 მ²– დამხმარე ფართი, 7 მ²– ლოჯია. აღნიშნულ სადგომზე ორდერი ტ----- ბ-----ს მიღებული აქვს 1993 წლის 29 მარტს და პრივატიზებულია მის მიერ ტ----- 1994 წლის 14 ნოემბერს.

2.4.2. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მაცხოვრებლების (მოწმეების) განმარტებით ამ სადგომში ტ----- ბ-----ს არ უცხოვრია. მან ეს სადგომი, რომელიც იმ პერიოდში კეთილმოუწყობელი (დაუსრულებელი) იყო, პრივატიზაციიდან მალევე გარკვეული თანხის მიღების სანაცვლოდ დაუთმო ე----- გ-----ს და გადასცა ამ საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებული საბუთები (ბინის ორდერი). თანხის გადაცემა მათ არ დაუნახავთ, გადახდის წერილობითი დოკუმენტი არ შემდგარა, თუმცა მოწმეებს სხვადასხვა წყაროდან სმენიათ აღნიშნულის შესახებ.

2.4.3. ე----- გ-----მ საკუთარი სახსრებით კეთილმოაწყო, საცხოვრებლად ვარგისი გახადა სადგომი და დღემდე ცხოვრობს ამ ბინაში.

2.4.4. ტ----- ბ----- ე----- გ-----ს არასოდეს შედავებია ამ ბინის ფლობა-მართვაში. თვითონ ტ----- ბ----- ცხოვრობდა სხვა ბინაში წალენჯიხის მუნიციპალიტეტში. ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქ. №1-ში მაცხოვრებლები მას კარგად არ იცნობენ, მის შესახებ ბევრი არაფერი სმენიათ, თუმცა რამდენჯერმე უნახავთ იგი სტუმრად ე----- გ-----სთან.

2.4.5. ე----- გ----- ტ----- ბ-----ს ბინაში ცხოვრობდა, თუმცა 1981 წლის 26 თებერვლიდან 2009 წლის 19 აპრილამდე იგი ჩაწერილი/რეგისტრირებული იყო სხვა მისამართზე – ზ-----ის

რაიონის სოფ. ჭითაწყარში. ქ. ზ-----ი, ც-----დ-----ის ქ. №1, ბინა № 25–ში იგი რეგისტრირებულია 2006 წლის 19 აპრილიდან.

2.4.6. ე----- გ----- ქ. ზ-----ი, ც-----დ-----ის ქ. №1, ბინა № 25–ში 2007 წლის 01 ივნისიდან რეგისტრირებულია სს „ენერგო პრო ჯორჯიას“ აბონენტად მადონა ეზუგბაიას მონაცემებით. ეზუგბაია მისი ქორწინებამდელი გვარია, მეორე სახელი მადონა ე-----სთან ერთად მითითებულია მის ქორწინების მოწმობაში.

2.4.7. ე----- გ----- ქ. ზ-----ი, ც-----დ-----ის ქ. №1, ბინა № 25–ში 2012 წლის 19 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“ს მომხმარებლად (აბონენტი № 241551).

2.4.8. ტ----- ბ----- გარდაიცვალა 2002 წლის 17 აგვისტოს.

2.4.9. ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ იძებნება ჩანაწერი 2002 წლის 17 აგვისტოს გარდაცვლილი ტ----- ბ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე, აგრეთვე ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 2002 წლის 17 აგვისტოს გარდაცვლილი ტ----- ბ-----ს სამკვიდრო ქონებაზე.

2.5. გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ელ, მე-2 , მე-9 მუხლებზე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლზე.

2.5.1. სასამართლომ განმარტა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მოსარგებლეს წარმოადგენს 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.

2.5.2. ზემოაღნიშნულის შემდგომ სასამართლომ აპელირება გააკეთა

განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა და განმარტა, რომ იმისთვის, რომ სპეციალური კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში პირმა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოიპოვოს სადგომზე საკუთრების უფლება, აუცილებელია შემდეგი გარემოებების ერთობლიობა: 1) მოსარჩელე უნდა იყოს ამ კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე ან მისი უფლებამონაცვლე, 2) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი, 3) გარდაცვლილი მესაკუთრის ქონება უნდა აკმაყოფილებდეს უმკვიდრო ქონებად ცნობის კრიტერიუმებს.

2.5.3. სასამართლომ არსებითად მიიჩნია დადგენა იმისა, მოსარჩელე წარმოადგენდა თუ არა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რასთან დაკავშირებითაც ზემოთ მოხმობილ ნორმებზე დაყრდნობით განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში არ არის წარდგენილი სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ან იმ ტიპის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც განაპირობებს სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების არსებობას, უნდა დადგინდეს რამდენად თავსებადია საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით წარმოქმნილ ურთიერთობასთან.

2.5.4. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მესაკუთრესთან შეთანხმებით 1994 წლიდან ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს და მას არასდროს შედავებია მესაკუთრე ამ მფლობელობაში, რამაც სასამართლოს ჩამოუყალიბა შინაგანი რწმენა, რომ მოსარჩელეს საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობა მოპოვებული ჰქონდა მესაკუთრის თანხმობით და ამ უკანასკნელმა ეს ქონება სამუდამოდ დათმო.

2.5.5. სასამართლომ განმარტა, რომ, მართალია, საქმეში არ არის წარმოდგენილი განსახილველი სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადების

დამადასტურებელი ისეთი მტკიცებულებები, როგორიცაა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა, მაგრამ ვინაიდან გამოვლენილია უძრავი ქონების ათეული წლების განმავლობაში მფლობელობა, იკვეთება ქონების იმგვარი ტრანსფორმაცია, რომელიც მხოლოდ მესაკუთრის ნებითაა შესაძლებელი და მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის მხრიდან რეალური მფლობელობის საწინააღმდეგოდ განხორციელებული მოქმედება არ ვლინდება, ამასთან, არ დასტურდება ქირავნობითი ურთიერთობის ან კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად დადებული ხელშეკრულებით განპირობებული ნასყიდობის არსებობა, და დაასკვნა, რომ არ რჩება შესაძლებლობა მოსაზრებისათვის, რომლითაც გაჩნდება ვარაუდი, რომ საქმე არ ეხება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობას.

2.5.6. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, 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.

2.5.7. სასამართლომ გადმოსცა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის შინაარსი, რომლის 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).

2.5.9. დაბოლოს, სასამართლომ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

წინამდებარე გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით **გაასაჩივრა მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:**

3.1. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

3.2. კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეობის ფაქტი სასამართლომ დაადგინა მხოლოდ მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებითა და მოწმეთა ჩვენებით, რაც არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს იმისათვის, რომ დადგენილად ყოფილიყო მიჩნეული ე----- გ-----სა და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს შორის საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადების ფაქტი. სახელდობრ, საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა კომუნალური გადახდის ქვითრები, შესაბამისად მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ იგი იყო კომუნალური გადასახადების გადამხდელი. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა საინფორმაციო ბარათი, რომლის შესაბამისადაც ე----- გ----- საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრირებული იქნებოდა 1997 წლის 25 ნოემბრამდე (საქმეში წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათის მიხედვით, მოსარჩელე ბინაში რეგისტრირებულია 2006 წლის 19 აპრილიდან). ამდენად, **საქმეში არ ყოფილა წარმოდგენილი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები, რომელთა ერთობლიობითაც შესაძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის, სტატუსის დადგენა.**

3.3. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები და ასევე არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოებები. ე----- გ----- არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

4.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამავე კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

4.2. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების, სახელდობრ საინფორმაციო ბარათის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე **ე----- გ----- ტ----- ბ-----ს საცხოვრებელ ბინაში მდებარე: ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქ. №1, ბინა №5–ში რეგისტრირებულია 2006 წლის 19 აპრილიდან;**

4.2.2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების, მათ შორის ს.ს. „ენერგო პრო ჯორჯიას“ აბონენტის ბარათით, სააპელაციო სასამართლო უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ **ე----- გ----- ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქ. №1, ბინა № 25–ში სს „ენერგო პრო ჯორჯიას“ აბონენტად** მადონა ეზუგბაიას სახელით (ქორწინებამდელი მონაცემებით) დარეგისტრირდა **2007 წლის 01 ივნისიდან.**

4.2.3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების, სახელდობრ საყოფაცხოვრებო მომხმარებლის გაზიფიცირების №953 ხელშეკრულების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ე----- გ----- ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქ. №1, ბინა № 25–ში მშპ „სოკარ ჯორჯია გაზი“ს მომხმარებლად (აბონენტი № 241551) რეგისტრირებულია 2012 წლის 19 ოქტომბრიდან.

4.2.4. საქმეში წარმოდგენილ არ არის რა სადავო საცხოვრებელ სადგომში 1997 წლის 25 ნოემბრამდე ე----- გ-----ს რეგისტრაციის, მისი მხრიდან კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრე ტ----- ბ-----სათვის გარკვეული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი არც ერთი კანონშესაბამისი მტკიცებულება, სააპელაციო სასამართლო პირველი ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, დადასტურებულად ვერ მიიჩნევს მოსარჩელე ე----- გ-----სა და აწ გარდაცვლილ ტ----- ბ-----ს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის ფაქტობრივ გარემოებას.

4.2.5. სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს აპელანტის სამართლებრივ თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ არის რა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან შესაბამისი ინფორმაცია იმის თაობაზე ჰყავდა თუ არა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე ტ----- ბ-----ს პირველი და სხვა დანარჩენი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეები და ასევე დადგენილი არაა რა ის ფაქტობრივი გარემოება, მას გააჩნდა თუ არა ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქ. №1, ბინა № 25–ში მდებარე უძრავი ქონების გარდა სხვა სახის უძრავ-მოძრავი ქონება, რასაც არსებობის შემთხვევაში ფაქტობრივი დაუფლების გზით შესაძლოა ფლობდნენ სამკვიდრო უფლების მქონე პირები, არ დგინდება ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ტ----- ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ქონება უმკვიდროა.

4.2.6. განსახილველი დავის საგანია დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და მისი მოსარჩელისათვის, როგორც მოსარგებლისათვის, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა, რაც წესრიგდება სპეციალური კანონით „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“.

4.2.7. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, 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.

4.2.8. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, **ამ კანონის მიზნებისთვის** მასში გამოყენებულ **ტერმინში „მოსარგებლე“ მოიაზრება 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, ხოლო განსახილველი ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი **ტერმინი „რეგისტრაცია“ განიმარტება** როგორც „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს **1996 წლის 27 ივნისის კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში;**

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

4.2.9. „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.**

4.2.10. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები შეაფასა რა განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი სპეციალური კანონის ზემოთ მოხმობილ სამართლებრივ ნორმებთან

შესაბამისობის თვალსაზრისით, სრულად იზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ ე----- გ----- არ წარმოადგენს ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე იმ პირს, რომელიც იძენს მოსარგებლის სტატუსს, რადგან სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დგინდება მის მიერ სარჩელით მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მან საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელ სადგომის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით. სახელდობრ, როგორც უკვე აღინიშნა, სპეციალური კანონით კანონმდებელი ძალზე ნათლად, ერთმნიშვნელოვნად, ცალსახად და ამასთან იმპერატიულად ადგენს იმ გარემოებებს, რომელთა საფუძველზედაც უნდა იქნეს დადასტურებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი) ამდენად, აღნიშნული ნორმის სიტყვასიტყვით განმარტებაზე მეტად განვრცობა დაუშვებელია.

სააპელაციო სასამართლო ხაზგასმით განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არ მოიპოვება არც ერთი მტკიცებულება, რაც 1997 წლის 25 ნოემბრამდე „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესით ე----- გ-----ს სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციას (ჩაწერა), ამავე ფართობზე კომუნალური გადასახადების გადახდასა და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდას დაადასტურებდა, ხოლო რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად მოწმეთა ჩვენებებზე, გარდა იმისა, რომ ასეთის სარწმუნოება ძალზე დაბალი ხარისხითაა წარმოდგენილი, რადგან როგორც სასამართლო თავადვე მიუთითებს, ისინი არ წარმოადგენენ ე----- გ-----ს მიერ ტ----- ბ-----სათვის საცხოვრებელ სადგომის უფლების დათმობის სანაცვლოდ საფასურის გადახდის (თანხის გადაცემის) ფაქტის თვითმხილველ პირებს და მხოლოდ სხვა წყაროდან სმენიათ აღნიშნულის შესახებ (იხ. გადაწყვეტილების 3.1. პუნქტი, ს.ფ. 91), ამასთან, როგორც უკვე აღინიშნა, მოწმეთა ჩვენებებით არ შეიძლება დადასტურებულ იქნეს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სპეციალური კანონის შესაბამისად სხვა სახის გარემოებებითა და ასეთის შესაბამისი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადგენილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, მოწმეთა ჩვენებებში გადმოცემული განმარტება იმის თაობაზე, რომ პრივატიზაციის შემდგომ ტ----- ბ-----მ თანხის მიღების სანაცვლოდ დაუთმო ე----- გ-----ს თავისი საცხოვრებელი ფართი, სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაზიარებული ვერ იქნება, როგორც კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ამ ფაქტობრივი გარემოების სამტკიცებლად ვარგისი მტკიცებულება, რადგან სპეციალური კანონით განსაზღვრული საკითხის დასადასტურებლად დაიშვება არა ნებისმიერი მტკიცებულება, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლში (მოწმეთა ჩვენებები), არამედ, როგორც უკვე აღინიშნა, მხოლოდ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად განსაზღვრული სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციის, კომუნალური გადასახადების გადახდისა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდის ამსახველი წერილობითი დოკუმენტები, რაც განსაზღვრულ შემთხვევაში სახეზე არაა.

4.2.11. არ დგინდება რა მოსარჩლე (მოწინააღმდეგე მხარე) ე----- გ-----სთან მიმართებაში კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მოსარგებლე პირის სტატუსი, ფაქტობრივად მნიშვნელობას და სამართლებრივ ინტერესს მოკლებულია მტკიცება იმის თაობაზე, განსაზღვრულ შემთხვევაში სახეზეა თუ არა ქ. ზ----- ი, ც----- დ-----ის ქუჩა №1, ბინა № 25-ში მდებარე აწ გარდაცვლილ ტ----- ბ-----ს საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის საფუძვლები, რადგან იმისთვის, რომ სპეციალური კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში პირმა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოიპოვოს სადგომზე საკუთრების უფლება, აუცილებელია შემდეგი გარემოებების ერთობლიობა: 1) მოსარჩელე უნდა იყოს ამ კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე ან მისი უფლებამონაცვლე, 2) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი, 3) გარდაცვლილი მესაკუთრის ქონება უნდა აკმაყოფილებდეს უმკვიდრო ქონებად ცნობის კრიტერიუმებს.

განსაზღვრულ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, არ დგინდება 1997 წლის 25 ნოემბრის მდგომარეობით ტ----- ბ-----ს მიერ ე----- გ-----

-----სთვის საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების გარიგების გზით დათმობის ფაქტი და ამდენად ამ უკანასკნელის, როგორც მოსარგებლის უფლებრივი მდგომარეობა.

4.2.12. ზემოხსენებულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს ის ნორმები, რასაც გარკვეულწილად შემხებლობა აქვს ე----- გ-----ს სარჩელით წარმოდგენილ უძრავი ქონების უმკვიდროდ ცნობის მოთხოვნასთან მიმართებაში. სახელდობრ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით, ხოლო განსახილველი ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად კანონით მემკვიდრეობა გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე - მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის თანახმად მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ:

ა. კანონით მემკვიდრეობის დროს - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის, და აგრეთვე მამკვიდრებლის შვილები, რომლებიც მისი გარდაცვალების შემდეგ ცოცხალი დაიბადებიან;

ბ. ანდერძით მემკვიდრეობისას - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის, აგრეთვე ისინი, რომლებიც ჩაისახნენ მის სიცოცხლეში და დაიბადნენ მისი გარდაცვალების შემდეგ, მიუხედავად იმისა, მისი შვილები არიან ისინი თუ არა, ასევე იურიდიული პირები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის თანახმად კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან: 1. პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები). ნაშვილები და მისი შთამომავლები, როგორც მშვილებლის ან მისი ნათესავების მემკვიდრეები, გათანაბრებული არიან მშვილებლის შვილებთან და მათ შთამომავლებთან. ნაშვილები აღარ მიიჩნევა კანონით მემკვიდრედ მისი მშობლებისა და აღმავალი ხაზის სხვა ბიოლოგიური ნათესავების, აგრეთვე დებისა და ძმების გარდაცვალების შემდეგ. შვილიშვილები, შვილიშვილის შვილებისა და ამ უკანასკნელთა შვილები კანონით მემკვიდრეებად ჩაითვლებიან, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ცოცხალი აღარ არის მათი მშობელი, რომელიც მამკვიდრებლის მემკვიდრე უნდა ყოფილიყო, და

თანასწორად იღებენ იმ წილს, რომელიც კანონით მემკვიდრეობის დროს მათ გარდაცვლილ მშობელს ერგებოდა. შვილიშვილები, შვილიშვილის შვილებისა და ამ უკანასკნელთა შვილები ვერ გახდებიან მემკვიდრეები, თუ მათმა მშობლებმა უარი თქვეს სამკვიდროს მიღებაზე. მშვილებელი და მისი ნათესავები, როგორც ნაშვილებისა და მისი შთამომავლობის მემკვიდრეები, გათანაბრებული არიან ნაშვილების მშობლებსა და სხვა ბიოლოგიურ ნათესავებთან. ნაშვილების მშობლებს, აღმავალი ხაზის სხვა ბიოლოგიურ ნათესავებსა და და-ძმებს აღარ ეკუთვნით კანონით მემკვიდრეობა ნაშვილების ან მისი შთამომავლების გარდაცვალების შემდეგ. II. მეორე რიგში – გარდაცვლილის დები და ძმები. მამკვიდრებლის დისწულები და ძმისწულები და მათი შვილები კანონით მემკვიდრეებად ითვლებიან, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ცოცხალი აღარ იყო მათი მშობელი, რომელიც მამკვიდრებლის მემკვიდრე იქნებოდა. ისინი თანასწორად იღებენ სამკვიდროს იმ წილს, რომელიც კანონით მემკვიდრეობის დროს მათ გარდაცვლილ მშობლებს ერგებოდა. III. მესამე რიგში – ბებია და პაპა, ბებიის დედ-მამა და პაპის დედ-მამა, როგორც დედის, ისე მამის მხრიდან. ბებიის დედ-მამა და პაპის დედ-მამა კანონით მემკვიდრეებად ითვლებიან, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ბებია და პაპა ცოცხლები აღარ არიან. IV. მეოთხე რიგში – ბიძები (დედის ძმა და მამის ძმა), დეიდები და მამიდები. V. მეხუთე რიგში – ბიძაშვილები, დეიდაშვილები და მამიდაშვილები, ხოლო თუ ეს უკანასკნელნი არ არიან, მაშინ მათი შვილები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. განსახილველი ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად 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. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი.

4.2.13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

იმისთვის, რომ დადგინდეს ქონება არის თუ არა უმკვიდრო, სრულყოფილად გამოკვლეული უნდა იქნეს შემდეგი გარემოებები:

-არსებობენ თუ არა კანონისმიერი მემკვიდრეები;

-არსებობენ თუ არა ანდერძისმიერი მემკვიდრეები;

-კანონისმიერი მემკვიდრეების უფლების მქონე პირთა არსებობის შემთხვევაში მიიღეს თუ არა მათ სამკვიდრო სამკვიდროს მიღებისათვის დადგენილი წესით;

-ჰქონდა თუ ადგილი მემკვიდრეთაგან სამკვიდრო მასის მიღებაზე უარის თქმას;

-ჰქონდა თუ არა ადგილი მემკვიდრეთათვის მემკვიდრეობის უფლების ჩამორთმევას.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის რა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან შესაბამისი ინფორმაცია იმის თაობაზე, ჰყავდა თუ არა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე ტ----- ბ-----ს პირველი და სხვა დანარჩენი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეები და ასევე დადგენილი არაა რა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მას გააჩნდა თუ არა ქ. ზ-----ი, ც----- დ-----ის ქ. №1, ბინა № 25–ში მდებარე უძრავი ქონების გარდა, სხვა სახის უძრავ-მოძრავი ქონება, რასაც არსებობის შემთხვევაში ფაქტობრივი დაუფლების გზით შესაძლოა, ფლობდნენ სამკვიდრო უფლების მქონე პირები, არ დგინდება ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ქონება უმკვიდროა. შესაბამისად, არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლით განსაზღვრული საფუძვლები იმისთვის, რომ ქონება უმკვიდროდ ჩაითვალოს.

4.2.14 ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არაა მოსარჩელის მიერ სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით და არც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლით გათვალისწინებული **სამართლებრივი საფუძვლები**, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

შესაბამისად ზემოთქმულისა, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო

საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე----- გ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უნდა ეთქვას უარი.

6. საპროცესო ხარჯები

მხარები გათვისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, სახელდობრ აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლებულია „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხოლო მოსარჩელე - საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს **სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;**
2. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება გაუქმდეს და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე----- გ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მხარები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გაადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაწყვეტილების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე

კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლეები:

**ნანა კალანდაძე
(თავმჯდომარე,
მომხსენებელი)**

თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა