

საქმე № 330210018002351096

საქმე №28/4764-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06 ნოემბერი, 2018 წ.

თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე, მომხსენებელი – მაია სულხანიშვილი

**მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე
გოგიტა თოთოსაშვილი**

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი – სსიპ ს-----

წარმომადგენელი – ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე – მ----- თ-----ე

წარმომადგენელი – გ-----

დავის საგანი – საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით მ----- თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. უმკვიდროდ იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში პ----- ლ-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8-, კერძოდ, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ს-----, ფ----- კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართობი სხვა 22 კვ. მეტრი და უმკვიდროდ ცნობილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8-, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მ----- თ-----ეს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი მდებარე მისამართზე: ღ-----ის ქუჩა №8-, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 233 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ს-----, ფ----- კვ. მეტრი, ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფ----- კვ. მეტრი, აღრიცხულია პ----- ლ-----ს სახელზე, სააღრიცხვო ბარათი №0-----, აღრიცხულია 1940 წელს, ბოლო აღრიცხვა 198- წელს.

2.2. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისის №2----- გადაწყვეტილების თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემების შესაბამისად, უძრავ ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8- არ იძებნება.

2.3. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 ივლისის №2----- დადგენილებით პ----- ვ-----ს ძე ლ----- (დაბადებული 1870 წლის 1 იანვარს) გამოცხადდა გარდაცვლილად, ხოლო მისი გარდაცვალების თარიღად მიჩნეული იქნა დადგენილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღე.

2.4. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 6 თებერვალს გაცემული №1----- ცნობის შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 2017 წლის 25 ივლისის გარდაცვლილი პ----- ლ-----ს სამკვიდრო ქონებაზე.

2.5. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 6 თებერვალს გაცემული №1----- ცნობის შესაბამისად ანდერძების ერთიან

ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი პ----- ლ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

2.6. დადგენილია, რომ 1968 წლის 12 ივნისს ა-----ს მიერ შედგენილია ხელწერილი, რომლის თანახმად ა---- ბ-----ა ადასტურებს, რომ ღ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე ბინა, რომელიც მას 1940 წელს შეძენილი ჰქონდა პ----- ლ-----საგან, მიყიდა ზ----- თ-----ეს 2000 მანეთად.

2.7. დადგენილია, რომ 1997 წლის 31 დეკემბერს გარდაცვლილი ზ----- თ-----ე და მ----- თ-----ე იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში 1969 წლიდან.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.8. 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 საფუძვლად 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი მდებარე მისამართზე: ღ-----ის ქუჩა №8-, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 233 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ს-----, ფ----- კვ. მეტრი, ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფ----- კვ. მეტრი, აღრიცხულია პ----- ლ-----ს სახელზე, სააღრიცხვო ბარათი №0-----, აღრიცხულია 1940 წელს, ბოლო აღრიცხვა 198- წელს. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ასევე ის გარემოება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 ივლისის №2----- დადგენილებით პ----- ვ-----ს ძე ლ----- (დაბადებული 1870 წლის 1 იანვარს) გამოცხადდა გარდაცვლილად, ხოლო მისი გარდაცვალების თარიღად მიჩნეული იქნა დადგენილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღე. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია პ----- ლ-----ს სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად

მიაჩნია, რომ ქ. თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი, რომელიც რეგისტრირებულია პ----- ლ-----ს სახელზე არის უმკვიდრო.

სასამართლომ განმარტა, რომ საბჭოური „ჩაწერის ინსტიტუტი“, განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით რეგულირებულ საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. იმდროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩაწერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილია მ----- თ-----ის სახელზე საბჭოთა სიმბოლიკიანი პასპორტის გაცემის მიზნით 1978 წლის 13 იანვარს შევსებული ფორმა №1 (ს.ფ. 28), რომლის თანახმად, მ----- თ-----ე 1978 წლის 6 იანვარს ჩაწერილია მისამართზე: ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8-. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, ის გარემოება, რომ სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ 2018 წლის 27 თებერვალს გაცემულ საინფორმაციო ბარათში მ----- თ-----ის რეგისტრაცია მისამართზე ღ-----ის №8- მითითებულია 2004 წლის 2 იანვარი (ს.ფ. 29-30), არ გამორიცხავს და არ აბათილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მ----- თ-----ის რეგისტრაცია ღ-----ის ქუჩა №8--ში განხორციელებულია 1978 წელს. სასამართლომ განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილი ურთიერთობები, მათი სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, წესრიგდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

აღნიშნული 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; ამავე კანონის შესაბამისად 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 შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია 1968 წლის 12 ივნისს ა-----ს მიერ შედგენილი ხელწერილი, რომლის თანახმად, ა----- ბ-----ა ადასტურებს, რომ ღ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე ბინა, რომელიც მას 1940 წელს შეძენილი ჰქონდა პ----- ლ-----საგან, მიყიდა ზ----- თ-----ეს 2000 მანეთად. შესაბამისად, ა----- ბ-----ამ საცხოვრებელ სადგომთან არსებული ყოველგვარი ურთიერთობა დაუთმო ზ----- თ-----ეს. სასამართლომ ყურადღებას მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში არ იყო წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება,

რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ არსებობდა მესაკუთრესთან, ანუ პ----- ლ-----
-----თან რაიმე სახის შეთანხმება, რომელიც შეზღუდავდა ა----- ბ-----ას უფლების
დათმობას, ასევე, ზემოაღნიშნული შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდა
ვალდებულების არსს - მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის არსებულ უფლება-
მოვალეობებს. აღნიშნული გარემოებები კი, განაპირობებდა ზ----- თ-----ის
უფლებამონაცვლეობას, რაც ახალი სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობას არ
გულისხმობდა. სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში, პირი შეიცვალა
სამართალურთიერთობაში ისე, რომ მონაწილეთა ვალდებულება იგივე დარჩა. იქვე
სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია საქმეში არ იყო წარმოდგენილი სსგს
თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის ცნობა, რომლითაც დადასტურდებოდა
ზ----- თ-----ის რეგისტრაცია მისამართზე: ლ-----ის ქუჩა №8-, მაგრამ მ----- თ-----ის
სახელზე საბჭოთა სიმბოლიკიანი პასპორტის გაცემის მიზნით, 1978 წლის 13 იანვარს
შეკსებული ფორმა №1 (ს.ფ. 28), რომლის თანახმად, მ----- თ-----ე (ქმარშვილიანი,
მეუღლე ზ----- თ-----ე) 1978 წლის 6 იანვარს ჩაწერილია მისამართზე ქ. თბილისი, ლ---
-----ის ქუჩა №8-, ასევე სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ
გაცემული საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 67), რომლითაც დასტურდება, რომ ზ----- თ-----
--ის შვილი, ვ----- თ-----ე (იხ. დაბადების მოწმობა ს.ფ. 70) 198- წლიდან
რეგისტრირებულია მისამართზე ლ-----ის ქუჩა №8- და ასევე საქმეში
წარმოდგენილი 1969-2018 წლებით დათარიღებული ზ----- თ-----ის სახელზე
შედგენილი და გაცემული ხელშეკრულება, სააბონენტო წიგნაკის ასლები, გადახდის
ქვითრები, საგადასახადო უწყებები, დაზღვევის მოწმობები (ს.ფ. 31-62), ადასტურებს
მოსარჩელისა და მისი მეუღლის ზ----- თ-----ის ზემოაღნიშნულ მისამართზე
ცხოვრების ფაქტს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ
დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №8-ში მდებარე
საცხოვრებელი სადგომის, რომელიც რეგისტრირებულია პ----- ლ-----ს
სახელზე, მოსარგებლე არის აწ გარდაცვლილი ზ----- თ-----ის მეუღლე (მემკვიდრე) მ-
----- თ-----ე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი
პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის
ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს
საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული
წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც
მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების
დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამავე

მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ----- თ-----ის მეუღლე, 1997 წლის 31 დეკემბერს გარდაცვლილი ზ----- თ-----ე, ცხოვრობდა მისამართზე ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8-.

სასამართლოს განმარტებით, 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.

დადგენილია, რომ მ----- თ-----ის სახელზე საბჭოთა სიმბოლიკიანი პასპორტის გაცემის მიზნით, 1978 წლის 13 იანვარს შევსებული ფორმა №1 (ს.ფ. 28), რომლის თანახმად, მ----- თ-----ე (ქმარშვილიანი, მეუღლე ზ----- თ-----ე) 1978 წლის 6 იანვარს ჩაწერილია მისამართზე ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8-, ასევე სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 67), რომლითაც დასტურდება, რომ ზ----- თ-----ის შვილი ვ----- თ-----ე (იხ. დაბადების მოწმობა ს.ფ. 70) 198- წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ღ-----ის ქუჩა №8- და ასევე საქმეში წარმოდგენილი 1969-2018 წლებით დათარიღებული ზ----- თ-----ის სახელზე შედგენილი და გაცემული ხელშეკრულება, სააბონენტო წიგნაკის ასლები, გადახდის ქვითრები, საგადასახადო უწყებები, დაზღვევის მოწმობები (ს.ფ. 31-62) ადასტურებს მოსარჩელისა და მისი მეუღლის ზ----- თ-----ის ზემოაღნიშნულ მისამართზე ცხოვრების ფაქტს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის 1-ლი ნაწილზე, რომლის 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. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების შესაბამისად მიწის ნაკვეთი მდებარე მისამართზე, ღ-----ის ქუჩა №8-, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 233 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ს-----, ფ----- კვ. მეტრი, ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფ----- კვ. მეტრი, აღრიცხულია პ----- ღ-----ს სახელზე, სააღრიცხვო ბარათი №0-----, აღრიცხულია 1940 წელს, ბოლო აღრიცხვა 198-წელს. საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სამოქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 ივლისის №2----- დადგენილებით პ----- ვ-----ს ძე ღ----- (დაბადებული 1870 წლის 1 იანვარს) გამოცხადდა გარდაცვლილად, ხოლო მისი გარდაცვალების თარიღად მიჩნეული იქნა დადგენილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღე. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან

ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია პ----- ლ-----ს სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში პ----- ლ-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8-, კერძოდ, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ს-----, ფ----- კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართობი სხვა 22 კვ. მეტრი - სასამართლოს მიერ ცნობილ იქნა უმკვიდროდ.

სასამართლომ შენიშნა, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი 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). ამავა მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება, ხოლო ამავა კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

დადგენილია, რომ 1997 წლის 31 დეკემბერს გარდაცვლილი ზ----- თ-----ე და მ----- თ-----ე იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში 1969 წლიდან. საქმეში წარმოდგენილი სანოტარო აქტებით და დაბადების მოწმობებით დასტურდება, რომ (ს.ფ. 68-71) ზ----- თ-----ის შვილებს ვ----- თ-----ეს და ლ----- თ-----ეს გარდაცვლილი მამის სამკვიდრო ქონება მიღებული არ აქვთ. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანი იყო და სრულად დააკმაყოფილა იგი, კერძოდ - უმკვიდროდ უნდა იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში პ----- ლ-----ს საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8-, კერძოდ, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ს-----, ფ----- კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართობი სხვა 22 კვ. მეტრი და უმკვიდროდ ცნობილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №8- უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცა მ----- თ-----ეს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა გარემოება მასზედ, რომ ზ----- თ-----ე წარმოადგენდა ა----- ბ-----ას უფლებამონაცვლეს, ვინაიდან, საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე სახის მტკიცებულება, რომ უძრავი

ქონების მესაკუთრეს - პ----- ლ-----სა და ა----- ბ-----ას შორის არსებობდა საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების თაობაზე შეთანხმება. აპელანტი უთითებს, რომ ზ----- თ-----ემ ა----- ბ-----ასგან 1969 წელს შეიძინა ქონება, რა დროსაც მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საკუთრების მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლება მხოლოდ მესაკუთრეს ჰქონდა და უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვისთვის დადგენილი იყო სპეციალური წესი - წერილობითი ფორმა, სანოტარო წესით დადასტურება და სახალხო დეპუტატთა ადგილობრივ საბჭოში რეგისტრაცია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტი მიუთითებს, რომ საქმეში მსგავსი სახის მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი და ვინაიდან ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მომაცემებით, სადავო ქონების მესაკუთრედ პ----- ლ----- არის აღრიცხული, პირველი ინსტანციის სასამართლოს უნდა გამოეკვლია და დაედგინა, წარმოდგენდა თუ არა ა----- ბ-----ა სადავო ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ პირს და იყო თუ არა იგი პ----- ლ-----ს უფლებამონაცვლე და მხოლოდ აღნიშნულის დადგენის შემდეგ უნდა ემსჯელა სასამართლოს ზ----- თ-----ის უფლებამონაცვლეობის საკითხზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელ დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელ დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმის თაობაზე, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი მდებარე მისამართზე - ღ-----ის ქუჩა №8-, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 233 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ს-----, ფ----- კვ. მეტრი, ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფ----- კვ. მეტრი, აღრიცხულია პ----- ღ-----ს სახელზე, სააღრიცხვო ბარათი №0-----, აღრიცხულია 1940 წელს, ბოლო აღრიცხვა 198-წელს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისის №2----- გადაწყვეტილების თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემების შესაბამისად, უძრავ ნივთი, მდებარე ქ. თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №8- არ იძებნება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 ივლისის №2----- დადგენილებით პ----- ვ-----ს ძე ღ----- (დაბადებული 1870 წლის 1 იანვარს) გამოცხადდა გარდაცვლილად, ხოლო მისი გარდაცვალების თარიღად მიჩნეული იქნა დადგენილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღე.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 6 თებერვალს გაცემული №1----- ცნობის შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 2017 წლის 25 ივლისს გარდაცვლილი პ----- ღ-----ს სამკვიდრო ქონებაზე. ასევე, ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი პ----- ღ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

1968 წლის 12 ივნისს ა-----ს მიერ შედგენილია ხელწერილი, რომლის თანახმად ა----- ბ----- ადასტურებს, რომ ღ-----ის ქუჩა №8-ში მდებარე ბინა, რომელიც მას 1940 წელს შეძენილი ჰქონდა პ----- ღ-----საგან, მიყიდა ზ----- თ-----ეს 2000 მანეთად. 1997 წლის 31 დეკემბერს გარდაცვლილი ზ----- თ-----ე და მ----- თ-----ე იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში 1969 წლიდან.

4.2. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ მ----- თ-----ის მეუღლე, ზ----- თ-----ე ვერ ჩაითვლება სადავო უძრავი ქონების მოსარგებლედ, ხოლო

პირველი ინსტანციის სასამართლოს უნდა გამოეკვლია და დაედგინა, წარმოადგენდა თუ არა ა----- ბ-----ა სადავო ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ პირს და იყო თუ არა იგი კ----- ლ-----ს უფლებამონაცვლე.

პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი). სპეციალური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები. ამდენად, აღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინში „მოსარგებლედ“ მოიაზრება პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა 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. „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.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე ცალსახად ჩანს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების არსებობის დასამტკიცებლად არ

არის აუცილებელი მხარეთა მიერ ამ ურთიერთობის დამადასტურებელი გარიგების წარდგენა. ამისათვის კანონი საკმარისად მიიჩნევს სადავო სახლში რეგისტრაციას, კომუნალური გადასახადების გადახდის ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდის ფაქტის არსებობას. აღნიშნულ გარემოებებს აპელანტი სადავოდ არ ხდის. იგი გადაწყვეტილებას უკანონოდ მიიჩნევს იმის გამო, რომ სასამართლოს არ გამოურკვევია, წარმოადგენდა თუ არა ა---- ბ-----ა სადავო ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ პირს და იყო თუ არა იგი პ----- ლ-----ს უფლებამონაცვლე. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა უთითებს, რომ ამ ფაქტების დადგენის გარეშე შესაძლებელია მოსარჩელის მიჩნევა მოსარგებლედ ზემოთ მითითებული გარემოებების გამო.

პალატა ამასთანავე განმარტავს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობი არ გამომდინარეობდა იმ დროისათვის არსებული სამოქალაქო სამართლის კოდექსიდან. იგი მეტად სპეციფიურ და თავისებურ ურთიერთობას წარმოადგენდა, რომელიც წარმოიშვა ათეულობით წლების წინ და მფლობელობის სახით გადადიოდა თაობიდან თაობაზე. ამ ურთიერთობების ხანდაზმულობის გამო, მისი დამადასტურებელი მტკიცებულებები ნაკლებადაა შემონახული. სწორედ ამიტომ კანონმა დაადგინა ამ ურთიერთობების დამადასტურებელი მტკიცებულებების გაცილებით ფართო წრე. ამ ურთიერთობათა სპეციფიურობა იმაშიც მდგომარეობდა, რომ ხშირად გარიგება იღებოდა არა მხოლოდ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის, არამედ უკვე ამ უფლების მქონე მოსარგებლესა და ახალ მოსარგებლეს შორის. ახალი ძველს უხდიდა თანხას, რომლის გარკვეული ნაწილი უნდა გადაეცა მესაკუთრისათვის. სწორედ მსგავს შინაარსს შეიცავს აპელანტის მიერ სადავოდ გამხდარი მტკიცებულება. მსგავსი შინაარსის არაერთი გარიგება ყოფილა წარდგენილი სასამართლოში მსგავსი კატეგორიის საქმეების განხილვის დროს.

პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზეც, რომ მართალია საქმეში არ მოიპოვება რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა პ----- ლ-----სა და ა---- ბ-----ას შორის საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით უფლების დათმობას, თუმცა საქმეს ერთვის საქართველოს სსრ სახელმწიფო დაზღვევის სამმართველოს - სახდაზღვევის დაზღვევის მოწმობა N 5-- (იხ. ს.ფ. 44), გაცემული ა--- ბ-----ას სახელზე, სადაც მითითებულია, რომ ა---- ბ-----ამ დააზღვია მის პირად საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ლ-----ის 8--ში სხვადასხვა სადაზღვევო შემთხვევებზე. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ ხსენებული მოწმობითა და 1968 წლის 12 ივნისის ხელწერილით დგინდება ის, რომ ა---- ბ-----ა ცხოვრობდა და სარგებლობდა სადავო უძრავი ქონებით და მას ნამდვილად ჰქონდა მოპოვებული უფლება საცხოვრებელ სადგომზე, თუმცა ასეც რომ არ იყოს, საქმის მასალებით დგინდება მთავარი - ზ----- თ-----ის და მ----- თ-----ის სადავო მისამართზე ცხოვრება და რეგისტრაცია, ზ----- თ-----ის და შემდგომ უკვე მ----- თ-----ის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდა და ამავდროულად, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის მსჯელობას მასზედ, რომ ზემოაღნიშნული შეთანხმება არ

ეწინააღმდეგებოდა ვალდებულების არსს - მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის არსებულ უფლება-მოვალეობებს, რაც თავის მხრივ განაპირობებს ზ----- თ-----ის უფლებამონაცვლეობას საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლის სტატუსში. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია დადგენილად, რომ ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის (რომელიც რეგისტრირებულია პ----- ლ-----ს სახელზე) მოსარგებლე არის აწ გარდაცვლილი ზ----- თ-----ის მეუღლე (მემკვიდრე) მ----- თ-----ე.

ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად დააკმაყოფილა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის - მ----- თ-----ის სარჩელი საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე. შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რამდენადაც აპელანტმა ვერ უზრუნველყო მის მიერ სააპელაციო საჩივარში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად მითითებული გარემოებების დადასტურება. ყოველივე ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, პალატა თვლის, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება გამოტანილია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის დაცვით, რის გამოც, პალატის შეფასებით, არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და მ----- თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლ-----დ უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის

სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ ს-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლ---დ დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები:

ნატალია ნაზლაიძე

გოგიტა თოთოსაშვილი