



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

18 თებერვალი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქ.

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლეები : ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თამარ სვანიძე , ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი-მ----- კ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ზ----- ლ-----
წარმომადგენელი-მ---- დ-----

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა,
უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის
საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზესტაფონის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

აღწერილობითი ნაწილი

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 13 ივლისს ზ----- ლ-----მ (მოსარჩელე, შემდგომში აპელანტი
მხარე) სარჩელი აღძრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს
(შემდგომში მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ დაკავებული

საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობისა და უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომის მის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლი)

სარჩელის საფუძვლები:

სარჩელში მოსარჩელის მიერ მიეთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1.1.1.სადავო საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე თ-----ის რაიონის სოფელ ჭ-----ში, წარმოადგენდა ე-----ს კარიერის სამმართველოს საკუთრებას, რომელშიც ცხოვრობდა და სარგებლობის უფლებით ფლობდა პ----- ს-----.

1.2.3.1993 წლის 30 ნოემბერს პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე პ----- ს-----მ საკუთრებაში მიიღო აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა

1.2.4.იგი არის ლტოლვილი გ---ის რაიონიდან. აფხაზეთის ომის შემდეგ საცხოვრებლად ჩამოვიდა თ-----აში და პ----- ს-----საგან 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის თანხის გადაცემის სანაცვლოდ შეიძინა ამ უკანასკნელის პრივატიზებული საცხოვრებელი სადგომი, მაგრამ ნოტარიალური წესით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და მისი საკუთრებაში აღრიცხვა ვერ შეძლო, რადგან პ----- ს----- გარდაიცვალა საცხოვრებელი სადგომის პრივატიზებიდან ერთ თვეში.

1.2.5. 1993 წლის 30 ნოემბრის შემდგომი პერიოდიდან სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენის დღემდე მისი ოჯახი ცხოვრობს საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, რომელიც მიღებული აქვს პ----- ს-----საგან,იხდის კომუნალურ გადასახადებს. სახლს გაუკეთა კაპიტალური რემონტი. ქონების დღევანდელი საბაზრო ღირებულება არის 10 000 ლარი.

1.2.6.პ----- ს----- გარდაიცვალა 1993 წლის 29 დეკემბერს და დაკრძალულია სოფელ ჭ-----ში. იგი იყო მარტოხელა, არ ყავდა შვილი და არც ახლო ნათესავი, მისი დანაშთი სამკვიდრო ქონების მიღების თაობაზე არავის მიუმართავს ნოტარიუსისათვის და არც ზ----- ლ-----სათვის განუცხადებია ვინმეს პრეტენზია საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის გამო.

1.2.7.მოსარჩელემ მოითხოვა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის,

რომლის საცხოვრებელი ფართია 104.53 კვ.მ., ხოლო დამხმარე ნაგებობის ფართია- 8.66 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთია -1207 კვ.მეტრი, უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ მის საკუთრებაში გადაცემა.

1.2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი შემდეგზე მითითებით:

1.2.1. მოსარჩელე ზ----- ლ----- არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად „მოსარგებლედ“ მისაჩნევ პირს, ვინაიდან მტკიცებულებებით არ დასტურდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ხელშეკრულების არსებობა საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით, სახელდობრ საქმეს არ ეროვის აღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელის რეგისტრაციის ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება, აბონენტად რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაცია, კომუნალური მომსახურების ქვითრები, არ არის წარმოდგენილი ინფორმაცია ამავე მისამართზე რეგისტრირებული პირების შესაძლო პრეტენზიის შესახებ დავის საგანთან დაკავშირებით.

1.2.2. არ არის წარმოდგენილი ინფორმაცია პ----- ს-----ს კანონისმიერი, ასევე ანდერძისმიერი მემკვიდრეების შესახებ. საქმეში წარმოდგენილია მხოლოდ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 27 ივნისის №16/8999 წერილი, სადაც მითითებულია ვინმე პ----- რომანის ასული საფაანოვას სამკვიდრო ქონების თაობაზე. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელის მითითებით მან ბინა შეიძინა პ----- ს-----საგან. არ არის წარმოდგენილი ანდერძი, შესაბამისად აღნიშნული ვერ გახდება ქონების უმკვიდროდ ცნობის საფუძველი, მით უმეტეს, რომ არ დასტურდება წარმოდგენილი მასალებით პ----- ს-----ს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეობის ფაქტი, ანდა ზ----- ლ-----ს მხრიდან ამ ქონების მართლზომიერად დაკავების ფაქტი.

1.2.3. წარმოდგენილ ხელშეკრულებაში არ იკითხება თუ ვის გადაეცა ქონება და ასევე გაურკვეველია ხელშეკრულების საგანი. ამასთან, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო მასალები მისამართით: თ-----ის რაიონი, სოფელი ჭ-----ი, პ----- ს-----ს მითითებით არ მოიძებნა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ხესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით:

1. ზ----- ლ-----ს (პ/ნ ნ-----) სარჩელი სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ:

1.1 თ-----ის სახელმწიფო სანოტარო კანტორის ნოტარიუსის მიერ 1993 წლის 30 ნოემბერს დამოწმებული ხელშეკრულების თანახმად ე-----ს კარიერსამმართველოსაგან პ----- რომანის ასული ს-----სათვის (გარდაცვალების თარიღია 1993 წლის 29 დეკემბერი), გადაცემული უძრავი ქონება - თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა საცხოვრებელი ფართით 24 კვ.მ. ცნობილ იქნა უმკვიდრო ქონებად.

1.2. უმკვიდროდ ცნობილი უძრავი ქონება - თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი ფართით 24 კვ.მ. - უსასყიდლო საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე ზ----- ლ-----ს (პ/ნ ნ-----).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1 1993 წლის 30 ნოემბერს პ----- რომანის ასულ ს-----სა და ე-----ს კარიერის სამმართველოს წარმომადგენელს შორის დაიდო პრივატიზაციის ხელშეკრულება და პ----- ს-----ს საკუთრებაში გადაეცა ე-----ს კარიერის სამმართველოს კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა ორი ოთახი, ფართით 24 კვ.მეტრი

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- პრივატიზაციის ხელშეკრულება;
- მხარეთა განმარტება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.2. პ----- ს----- გარდაიცვალა 1993 წლის 29 დეკემბერს და დაკრძალულია თ-----ის რაიონის სოფელ ჭ-----ის სასაფლაოზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა;
- მოსარჩელის განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენებები.

2.1.3. 1993 წლის 30 ნოემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ პ----- ს-----მ საკუთრებაში მიღებული ოროთახიანი ბინა 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარად დაუთმო ზ----- ლ-----ს, რომელიც არის ლტოლვილი გ-----ის რაიონიდან. პ----- ს----- გადავიდა საცხოვრებლად თავის ახლობლებთან. ზ----- ლ----- კი მის შემდეგ აგრძელებს ცხოვრებას ამ საცხოვრებელ სადგომში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის განმარტება;

– მოწმეთა ჩვენებები.

2.1.4. უძრავი ქონება მდებარე თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში ამჟამად შედგება საცხოვრებელი ფართის 104.53 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობის ფართის 8.66 კვ.მ. და სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 1207 კვ.მეტრისაგან.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა;
- მოსარჩელის განმარტება;

2.1.5. ზ----- ლ----- ფიზიკურად რეგისტრაციის გარეშე ცხოვრობს თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში. ზ----- ლ-----ს მოსარგებლობის უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე: თ-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ჭ-----ში დასტურდება სადაო საცხოვრებელ სადგომზე მოწმეთა ჩვენებებით, საცხოვრებელი სადგომის ფლობით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მერის წარმომადგენლის მ/შ მიერ გაცემული ცნობა;
- მოსარჩელის განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენებები.

2.1.6. ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 1993 წლის 29 დეკემბერს გარდაცვლილი პ----- ს-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე. საჯარო რეესტრში და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში პ----- ს-----ს მიმართ უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან;
- გადაწყვეტილება რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ;
- მოსარჩელის განმარტება.

2.2. გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტზე, მე-9 მუხლზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე და 1343-ე მუხლებზე და განმარტა შემდეგი:

2.2.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად აღნიშნული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. გარდა ქირავნობის

ხელშეკრულების საფუძველზე ან საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებულ სხვა საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობისა.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე წარმოშობილი ურთიერთობა. ამდენად, მხოლოდ ზემოაღნიშნული კანონი განსაზღვრავს იმ ფაქტობრივ გარემოებათა წრეს, რომლის არსებობის შემთხვევაში იარსებებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობა.

„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 არც ერთმა 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 შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ ყველა აღნიშნული პირობა სახეზე იყო და ზ----- ლ----- უფლებამოსილი იყო აღეძრა სარჩელი ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე.

2.2.2. სასამართლომ აპელირება გააკეთა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით.

ზემოხსენებული ნორმა შეაჯერა რა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოწმეების -თ-----ს, ო-----ისა და დ----- ჭარხალაშვილის ჩვენებებით დადგენილია, რომ კ----- ს-----მ პრივატიზაციით საკუთრებაში მიიღო ე-----ს კარიერსამმართველოდან ორი ოთახი და

პრივატიზაციით მიღებული საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლება დაუთმო ზ----- ლ-----ს გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდის სანაცვლოდ. კერძოდ, აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის სანაცვლოდ მიიღო 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი. ზ----- ლ----- ფაქტიურად დაეუფლა აღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომს და ოჯახთან ერთად დღემდე ფლობს მას.

ზ----- ლ----- წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე პ----- ს-----ს მიერ პრივატიზებული უძრავი ქონების, თ-----ის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ჭ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს. ზ----- ლ-----ს სადაო საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. აღნიშნული კი დასტურდება სადგომის ფაქტობრივი ფლობით, მოწმეთა ჩვენებებით დადასტურებული ფაქტით, რომ მოსარჩელემ გარკვეული ოდენობის საფასური გადაუხადა მესაკუთრეს. ზემოხსენებულზე დაყრდნობით სასამართლომ დაასკვნა, რომ ზ----- ლ-----ს სადაო საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების საფუძველზე და წარმოადგენს აღნიშნული კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

2.2.3. განსახილველი სამართალურთიერთობის მოსაწერიგებლად სასამართლომ მიუთითა სამემკვიდრეო სამართლის ნორმებზე, სახელდობრ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან: პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები), ამავე კოდექსის 1424-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს ექვსი თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულ ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. სასამართლომ ასევე აპელირება გააკეთა ამავე კოდექსის 1343-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მთანახმადაც, თუ არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა, როცა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის სახელმწიფოზე. სასამართლომ მიუთითა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გახდა რა პ----- ს----- ---, რომელიც გარდაიცვალა 1993 წლის 29 დეკემბერს, ამ

უკანასკნელის გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს სამკვიდრო ქონებას. მას კანონისმიერი ან ანდერძისმიერი მემკვიდრეები არ დარჩენია. ს.ს.ი.პ. „საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის“ ინფორმაციით დადგენილია, რომ 1993 წლის 29 დეკემბერს გარდაცვლილი პ----- ს-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, ამასთან მოწმეთა ჩვენებებით დადგენილია, რომ პ----- ს----- იყო მარტოხელა და კანონისმიერი მემკვიდრე არ ჰყავდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ პ----- ს-----ს სამკვიდროს მისაღებად ნოტარიუსისთვის არც ანდერძისმიერ და არც კანონისმიერ მემკვიდრეს არ მიუმართავს. ამდენად, პ----- ს-----სათვის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით საკუთრების უფლებით გადაცემული უძრავი ქონება ფაქტობრივი ფლობით მემკვიდრეებს არ მიუღიათ და არც სამკვიდრო მოწმობის გასაცემად მიუმართავთ და საქმეში არსებული ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე დაასკვნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობს ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი იმისათვის, რომ პ----- ს-----სათვის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონება, თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი ორი ოთახი ფართით 24 კვ.მეტრი, ცნობილ იქნას უმკვიდროდ.

2.2.4. სასამართლომ მიუთითა განსახილველი საკითხის მომწესრიგებელ სამართლებრივ საფუძველზე - „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელე იყოს მოსარგებლე, საცხოვრებელი სადგომი შედიოდეს სამკვიდრო მასაში, მესაკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი, არ უნდა არსებობდეს მემკვიდრე, რომელმაც სამკვიდრო მიიღო. უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული. თავდაპირველი მესაკუთრე პ----- ს----- გარდაცვლილია; პ----- ს-----ს სამკვიდრო ქონება არავის მიუღია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ----- ლ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ვინაიდან პრივატიზაციის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ პ----- ს-----ს საკუთრებაში გადაეცა ორი ოთახი 24 კვ.მ. ფართი, რომელზეც სარგებლობის უფლება 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის სანაცვლოდ დაუთმო ზ----- ლ-----ს, და არა 104.53 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი,

დამხმარე ნაგებობა ფართით 8.66 კვ.მ. და სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 1207 კვ.მეტრი. შესაბამისად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მხოლოდ ორი ოთახი ფართით 24 კვ.მ. ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს ზ----- ლ-----ს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები და მართალია, გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, თუმცა არასწორად განმარტა იგი, ამასთან, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, სახელდობრ:

3.1.1. სასამართლომ უმკვიდროდ ცნო საცხოვრებელი სადგომი და ერთადერთი, რასაც დაეყრდნო, არის ინფორმაცია ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან, საიდანაც დგინდება, რომ ერთიან ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი პ----- ს-----ს დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე. სასამართლოს არ გამოუკვლევია, ჰყავდა თუ არა პ----- ს-----ს პირველი და მომდევნო რიგის მემკვიდრეები (იმყოფებოდა თუ არა ქორწინებაში, ჰყავდა თუ არა შვილები). გარდა ამისა, სასამართლომ საერთოდ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ კანონისმიერ მემკვიდრეების გარდა არსებობენ, ასევე, ანდერძისმიერი მემკვიდრეები. საქმეში წარმოდგენილი არ არის ინფორმაცია ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან. სასამართლომ არ გამოიკვლია ანდერძისმიერი მემკვიდრის არსებობა/არარსებობის ფაქტი და შესაბამისად, ქონების უმკვიდროდ ცნობის წინაპირობები მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს, რაც გამორიცხავს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

3.1.2. აპელანტის მითითებით, საყურადღებო არის ის გარემოებაც, რომ პ----- ს-----ს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეობის ფაქტი წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილ ხელშეკრულებაში არ იკითხება თუ ვის გადაეცა უძრავი ქონება და ასევე გაურკვეველია ხელშეკრულების საგანი. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო მასალები მისამართით თ-----ის რაიონი, სოფელი

ჭ-----ი, პ----- რომანის ასულ ს-----ს მითითებით არ მოიძებნა. ამდენად, პ----- ს-----ს მესაკუთრეობის ფაქტი სადავო საცხოვრებელ სადგომზე არ იკვეთება, ხოლო სპეციალური კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილ ურთიერთობებს და მისი ნორმები მოცემულ შემთხვევაზე ვერ გავრცელდება.

3.1.3. აპელანტის მტკიცებით, არც ზ----- ლ-----ს მოსარგებლეობის ფაქტი დასტურდება წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებს და განმარტა, რომ ზ----- ლ-----ს სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმოკრედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის

სასამართლოს მიერ დადგენილ, მოცემული გადაწყვეტილების 2.1.1-2.1.6. პუნქტებში გადმოცემულ ფაქტობრივ გარემოებებს და აღნიშნულიდან გამოყოფს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონეს:

4.1.1. საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების თანახმად 1993 წლის 30 ნოემბერს ერთი მხრივ პ----- რომანის ასულ ს-----სა და მეორეს მხრივ ე-----ს კარიერის სამმართველოს (წარმომადგენელი სანდრო არეშიძე) შორის დაიდო პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც პ----- ს-----ს საკუთრებაში გადაეცა ე-----ს კარიერის სამმართველოს კუთვნილი საცხოვრებელი ორთახიანი ბინა, ფართით 24 კვ.მეტრი, მდებარე თ-----ის რაიონის სოფელ ჭ-----ი. აღნიშნული ხელშეკრულება დადასტურებული იქნა სანოტარო წესით, სახელდობრ საქართველოს რესპუბლიკის იუსტიციის სამინისტროს თ-----ის რაიონის სახელმწიფო სანოტარო კანტორაში ნოტარიუს მ.შ.ჩაფიძის მიერ და რეგისტრირებულია შესაბამის რეესტრში 1341 ნომრით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1993 წლის 30 ნოემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება (იხ.ს.ფ. 18);

4.1.2. პ----- ს-----მ პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემული **საცხოვრებელი ბინა საფასურის -1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, სარგებლობის უფლებით დაუთმო გ-----ის რაიონიდან ლტოლვილ ზ-----ს, რომელიც 1993 წლის 30 ნოემბრის შემდგომ უწყვეტად ცხოვრობს აღნიშნულ საცხოვრებელ ბინაში**, რაც მის მიერ, ასეთის დაუფლების შემდგომ, კეთილმოწყობილ იქნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა განმარტება (იხ. სარჩელი, სააპელაციო შესაგებელი სასამართლო სხდომის ოქმები);

- მოწმეთა-თ-----ს,ო-----ის,დ----- ჭ-----ს ჩვენებები (იხ. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 01 ნოემბრის სასამართლო მთავარი სხდომის ოქმი);

- ჭ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებელ ნ-----ს-ის მიერ 2018 წლის 12 ივლისს გაცემული ცნობა №68/34. (ს.ფ. 17)

4.1.3. პ----- ს----- გარდაიცვალა 1993 წლის 29 დეკემბერს და დაკრძალულია თ-----ის რაიონის სოფელ ჭ-----ის სასაფლაოზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (იხ.ს.ფ. 19)

- მოსარჩელის განმარტება (იხ. სარჩელი, სააპელაციო შესაგებელი სასამართლო სხდომის ოქმები);

-მოწმეთა-თ-----ს,ო-----ის,დ---- ჭ-----ს ჩვენებები (იხ. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 01 ნოემბრის სასამართლო მთავარი სხდომის ოქმი);

4.1.4. პ----- ს----- წარმოადგენდა მარტოხელა პიროვნებას, რომელსაც გარდაცვლილი ჰყავდა მეუღლე, შვილი კი არ ჰყოლია. **ამდენად, გარდაცვალების დროისათვის მას კანონისმიერი პირველი რიგის მემკვიდრეები არ დარჩენია. მის სამკვიდრო აქტივს -თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე ოროთახიან საცხოვრებელ ბინას საცხოვრებელი ფართით 24 კვ.მეტრი, სამკვიდროს გახსნის დღიდან -1993 წლის 29 დეკემბერიდან კანონით დადგენილ 6 თვეში -1994 წლის 29 ივნისის ჩათვლით, ფაქტობრივი დაუფლების გზით სამკვიდროს მიღებაზე უფლების მქონე პირი, თუკი ასეთი საერთოდ არსებობდა, არ დაუფლებია,** რაც უტყუარია, რადგან მოცემულ პერიოდში გარდაცვლილ პ----- ს-----ს სამკვიდროს ფაქტობრივად ფლობდა ზ----- ლ-----ს. ამასთან არათუ სამკვიდროს გახსნის დღიდან -1993 წლიდან, ასეთის მიღების ექვსთვიან ვადაში, არამედ მოსარჩელის მიერ სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენის დროისათვისაც კი, 25 წლის განმავლობაში, **სანოტარო ორგანოში წარდგენილ არ არის განცხადება პ----- ს-----ს სამკვიდროს მიღების შესახებ.** სახელდობრ ს.ს.ი.პ. „საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის“ ინფორმაციით დადგენილია, რომ 1993 წლის 29 დეკემბერს გარდაცვლილი პ----- ს-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

— მოსარჩელის განმარტება(იხ. სარჩელი, სააპელაციო შესაგებელი სასამართლო სხდომის ოქმები);

— ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან;

-მოწმეთა-თ-----ს,ო-----ის,დ---- ჭ-----ს ჩვენებები (იხ. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 01 ნოემბრის სასამართლო მთავარი სხდომის ოქმი);

4.1.5. საჯარო რეესტრსა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში პ----- ს-----ს მიმართ უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა.(ს.ფ. 20)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

— გადაწყვეტილება რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ (იხ.ს.ფ.;

4.1.6. უძრავი ქონება მდებარე თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში ამჟამად შედგება საცხოვრებელი ფართის 104.53 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობის ფართის 8.66 კვ.მ. და სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 1207 კვ.მეტრისაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

– ექსპერტიზის დასკვნა (იხ.ს.ფ. 12-13);

– მოსარჩელის განმარტება (იხ. სარჩელი, სააპელაციო შესაგებელი სასამართლო სხდომის ოქმები);

4. 2.სამართლებრივი დასაბუთება

4.2.1.სააპელაციო სასამართლო უპირველესად აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან საპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად.

4.2.2.სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება განსახილველ სარჩელთან მიმართებაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2.2.1.-2.2.4. პუნქტებში მითითებულ სამართლებრივ შეფასებებს და დამატებით მიუთითებს შემდეგს: **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“.**

4.2.3.„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). სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „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 მოითხოვდა სპეციალურ მოწესრიგებას. პალატა განმარტავს, რომ მოცემული 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. **ამდენად, სპეციალური 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.**

4.2.4 „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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.

4.2.5. „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. ამდენად, ამ სახის გარიგების არსებობის დადასტურებისათვის აუცილებელი არ არის მოცემული ნორმაში ჩამოთვლილი ყველა სახის დოკუმენტის ერთდროულად არსებობა.**

4.2.6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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 თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. **საქართველოს სამოქალაქო**

საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრულია დასაშვებ მტკიცებულებათა ჩამონათვალი, რომელთაგან ერთ-ერთი წარმოადგენს მოწმის ჩვენება. სასამართლო 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, წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს იმგვარად, როგორც ამას ზემოთ მოხსენიებული კანონი ითვალისწინებს.

4.2.7. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტის სამართლებრივ თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელე ზ----- ლ----- არ აკმაყოფილებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის (ტერმინთა განმარტება) პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით (რომელიც განმარტავს ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე „მოსარგებლის“ ცნებას), დადგენილ ნორმატიულ წინაპირობას, იმაზე აპელირებით, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არაა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების შესახებ გარიგება, პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში ბეჭდვისას დაშვებული ტექნიკური ხასიათის შეცდომისა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სააღრიცხვო მასალებში ამ უძრავ ქონებაზე პ----- ს-----ს მესაკუთრედ რეგისტრაციის თაობაზე შესაბამისი ინფორმაციის არარსებობის გამო.

სააპელაციო პალატა ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულების- საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების თანახმად 1993 წლის 30 ნოემბრის **პრივატიზაციის ხელშეკრულების შეფასებით**, მასში დაშვებული აშკარა ტექნიკური ხასიათის შეცდომების მიუხედავად, უტყუარად დადგენილად მიიჩნევა, რომ **პრივატიზაციის ხელშეკრულება გაფორმებულ იქნა პ----- რომანის ასულ ს----- სთან**, რომელსაც ამ ხელშეკრულების თანახმად **საკუთრებაში გადაეცა** ე-----ს კარიერის სამმართველოს კუთვნილი საცხოვრებელი ოროთახიანი ბინა, ფართობით 24 კვ.მეტრი, მდებარე თ-----ის რაიონის სოფელ ჭ-----ი, რაც შეეხება იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ აღნიშნულმა დამაგრება ვერ ჰპოვა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, ასეთი განპირობებულ იქნა იმ ობიექტური ვითარებით, რომ ეს უკანასკნელი გარდაიცვალა მოცემული ხელშეკრულების დადებიდან ზუსტად ერთ თვეში - 1993 წლის 29 დეკემბერს. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობა არ უნდა მიენიჭოს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების რეგისტრაცია ვერ იქნა

მოსწრებული პ----- ს-----ს მიერ,რადგან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის შესაბამისად დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე მას 1993 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით მოპოვებული ქონდა საკუთრების უფლება იმ ბინაზე, რომელზეც მან გარკვეული საზღაურის მიღების სანაცვლოდ მფლობელობის უფლება დაუთმო ზ-----ლ-----ს.

ზემოხსენებული საკითხის სამართლებრივი შეფასებისას სააპელაციო სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, განმარტოს რომ საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის № 107 დადგენილების 1-ლი პუნქტის თანახმად საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების **პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას**.ამასთან ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ პ----- ს-----სა და ე-----ს კარიერის სამმართველოს შორის დადებული 1993 წლის 30 ნოემბერს დადებული **ფორმადცული-** წერილობითი ფორმით შედგენილი და სანოტრაო წესით დადასტურებული **პრივატიზაციის ხელშეკრულება სადავოდ არ გამხდარა არც ხელშეკრულების მხარეებს შორის და არც მესამე პირის მიერ, 1993 წლის 30 ნოემბრიდან საქმის განხილვის პერიოდის ჩათვლით არც სახელმწიფოს განუკარგავს სადაო ქონება სხვა პირზე, არ წარმოებულა დავა ქონების ფაქტობრივი მფლობელობაში მყოფი პირის -ზ-----ლ-----სა და მისი ოჯახის წევრების ამ ბინიდან გამოსახლების მოთხოვნით.** ამდენად,სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სამართლებრივ შეფასებებს და დადგენილად მიიჩნევს, რომ ზ-----ლ----- წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე პ----- ს-----ს მიერ პრივატიზებული უძრავი ქონების, თ-----ის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ჭ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მოსარგებლეს, რომელსაც სადაო საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ აუცილებელი არაა კუმულაციურად განსახილველი კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული ყველა მტკიცებულების წარმოდგენა. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, რომ სასამართლოს შეექმნას რწმენა იმის შესახებ, რომ მოდავე მხარე ნამდვილად ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში 1996 წლის 27 იანვრამდე საცხოვრებელ სადგომზე დადებული გარიგების საფუძველზე.

4.2.8.სააპელაციო სასამართლო წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.1.3. და

4.1.4 დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის 1-ლი პუქტის, 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 1424-ე მუხლისა და 1343-ე მუხლზე დაყრდნობით სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე უტყუარად დადგენილად მიიჩნევა, რომ არსებობს ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი იმისათვის, რომ პ----- ს-----სათვის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონება, თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი ორი ოთახი ფართით 24 კვ.მეტრი, ცნობილ იქნას უნდა იქნას უმკვიდროდ.

4.2.9. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი ნაწილის 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), ხოლო განსახილველი ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

სააპელაციო სასამართლო აფასებს რა სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის მესაკუთრედ ცნობის საფუძველს, მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით დადგენილი ნორმატიული წინაპირობები

4.2.10. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

განსახილველ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზ----- ლ-----ს სასარჩელო მოთხოვნების ნაწილობრივ დაკმაყოფილებით კანონიერი გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების

უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლოს დასკვნა

5.1. სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

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.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 259¹-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
3. აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლებულია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
5. 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა

დაუშვებელია.

6. საქართველოს სამოქალაქო საროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლეები:

**ნანა კალანდაძე
(თავმჯდომარე,
მომხსენებელი)**

თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა