



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე N28/5370-18
წელი

3 მაისი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი - ე-----;
წარმომადგენელი - მა-----;

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - გ-----;

დავის საგანი - ქონების უმკვიდროდ ცნობა და საკუთრებაში გადაცემა;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება;**

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის

29 ივნისის გადაწყვეტილებით ე-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა დახასიათებით, ქ. თ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს - დ-----ი კ-----ი (კუდრიაცევი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 16).

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად, ქ. თ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 05 სექტემბერს გაცემული ცნობა №362875 (იხ. ს.ფ. 18).

2.3. დ-----ი კ-----ი გარდაიცვალა - 1958 წლის 15 ივნისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა №01177031935 (ს.ფ. 22).

2.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით 1958 წლის 15 ივნისს გარდაცვლილი დ-----ი კ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, ანალოგიური პასუხი იქნა გაცემული ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან. კერძოდ, გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი დ-----ი კ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2017 წლის 08 სექტემბრის №16/11237 და

№16/11238 წერილები (ს.ფ. 23-24).

2.5. ქ. თ-----ში კომუნალური გადასახადების გადამხდელად

რეგისტრირებულია „ყაზტრანსგაზ-თბილისი“-ს აბონენტი 561584-145 (2016 წლის 12 ოქტომბრიდან) - ე- მ-----ი და თელასის აბონენტი 3902913 - კ-----ა მ.ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა და კომუნალური გადასახადების ქვითრები (ს.ფ. 19-21).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.6. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მისი წილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება, კერძოდ, მოსარჩელის ვერ იქნა დადასტურებული ის გარემოება, რომ ის წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეს - რომელსაც კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში უფლება ექნებოდა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოეპოვებინა სადგომზე საკუთრების უფლება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921

წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

ამავე 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 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

ამდენად, იმისათვის, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში პირმა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოიპოვოს სადგომზე საკუთრების უფლება, აუცილებელია შემდეგი გარემოებების ერთობლიობა:

- 1) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობა წარმოშობილი უნდა იყოს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე;
- 2) მოსარჩელე უნდა იყოს ამ კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე ან მისი უფლებამონაცვლე;
- 3) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი;
- 4) გარდაცვლილი მესაკუთრის დანაშთი ქონება უნდა აკმაყოფილებდეს უმკვიდრო ქონებად ცნობის კრიტერიუმებს.

ამასთან, მოსარგებლედ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა პირი, რომელიც 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ უძრავ ქონებაზე მფლობელობის უფლება მოსარჩელემ მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მან სადგომი შეიძინა 1957 წელს და იგი არის მოსარგებლე.

სასმართლომ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო.

გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავდროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც. მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა. მესაკუთრის

მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულატიურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

განსახილველ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ან იმ ტიპის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც განაპირობებდა სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების არსებობას, უნდა გამოკვლეული იქნეს, თუ რამდენად თავსებადია დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საცხოვრებელი სადგომით ფულების დათმობის შესახებ გარიგებით წარმოქმნილ ურთიერთობასთან.

სპეციალური კანონის, მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია გარემოებები, რომელთა არსებობის პირობებშიც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, ეს გარემოებებია: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათი, რომლითაც დადასტურდებოდა მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაციის ფაქტი, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ასევე არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე კანონის მოქმედების პერიოდში გადახდილი კომუნალური გადასახადების გადახდა.

რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებებს, უნდა აღინიშნოს, ჯ-----მ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ არის ე-----ს მეზობელი. 1986 წლიდან ცხოვრობს ქ. თ-----ში, რომელიც მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლიდან დაშორებულია დაახლოებით 200 მეტრით. მშობლებისგან გადმოცემით იცის, რომ დაახლოებით 1957 წელს ე-----ე ლ-----მა დ-----ი კ-----ისგან შეიძინა ქ. თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი, სადაც დღეის მდგომარეობით ცხოვრობენ ე-----ს შვილიშვილი - ბ--- ე-----ი და მისი მეუღლე - ე-- მ-----ი. მოწმე ჯ-----მ---

-----ის ჩვენებით სადავო საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელე ე-----
— არ ცხოვრობს და მისი საცხოვრებელი ადგილი მოწმისთვის უცნობია.
ვინაიდან ჯ----- მ-----ს ხშირად უწევს გამგზავრება და ცხოვრება რაჭაში,
მისთვის ასევე უცნობია ე----- დადის თუ არა შვილიშვილთან
სტუმრად (სხდომის ოქმი: 15.06.2018 წელი,
17:03:30).

მოწმე ს----- ა-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ არის ე-----ს
მეზობელი. 1966 წლიდან ცხოვრობს ქ. თ-----ში, რომელიც
მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლიდან მცირე მანძილით არის
დაშორებული. გადმოცემით იცის, რომ მის დაბადებამდე, დაახლოებით 1957
წელს ბ--- ე-----ის ბებია, ე-----ე ლ-----მა დ-----ი კ-----ისგან
შეიძინა ქ. თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი, სადაც
დღეის მდგომარეობით ცხოვრობენ ე-----ს შვილიშვილი - ბ--- ე---
-----ი დ მისი მეუღლე - ე- მ-----ი. დასახლებაში ყველა ერთმანეთს იცნობს
და შესაბამისად, ს----- ა-----ი კარგად იცნობს ე-----ე ლ-----ს. ქ. თ-----
-----ში მდებარე სახლში ე----- არ უნახავს არეულობის
პერიოდის, 90-იანი წლების შემდგომ და მისი საცხოვრებელი ადგილი
მოწმისთვის უცნობია. ბ--- ე-----თან ხშირად დადის სტუმრად მისი დედა,
ქალბატონო მაყვალა, მაგრამ ბებია, ე----- არ დაუნახავს (სხდომის
ოქმი: 15.06.2018 წელი, 17:11:19).

სასამართლო არ იზიარებს მოწმეთა ჩვენებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ
დ-----ი კ-----ისგან შეიძინა ქ. თ-----ში მდებარე უძრავი
ქონება, ვინაიდან, მოწმეები გარიგების დადების ფაქტს არ დასწრებიან,
ინფორმაციას ფლობენ სხვებისგან გადმოცემით და სარწმუნოდ ვერ
მიუთითებენ გარემოებებზე. კერძოდ, მოწმე ჯ----- მ-----ის მითითებით
საცხოვრებლად გადავიდა მოსარჩელის მეზობლად
1986 წელს, ხოლო მოწმე ს----- ა-----ის მითითებით მოსარჩელის
მეზობლად ცხოვრობს 1966 წლიდან, დ-----ი კ-----ი კი გარდაცვლილია
1958 წლის 15 ივნისს. ამასთან მოწმეებმა განმარტეს, რომ ე-----
სადავო საცხოვრებელ სადგომში დიდი ხანია არ ცხოვრობს, დაახლოებით 90-
იანი წლებიდან და მათთვის უცნობია მოსარჩელის საცხოვრებელი ადგილი.
ამასთან, მოსარჩელე მხარემ ვერ განმარტა ის გარემოება, რომ თუ დ-----ი კ-----
-----ისგან იყიდა საცხოვრებელი სადგომი, რა შეთანხმება იყო და რატომ
ვერ მოახერხა მისამართზე რეგისტრაცია მის გარდაცვალებამდე. რაც შეეხება
მისამართზე რეგისტრაციას და კომუნალური გადასახადების გადამხდელ
აბონენტად რეგისტრაციას, დადგენილია, რომ ამავე მისამართზე
კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია
„ყაზტრანსგაზ-თბილისი“-ს აბონენტი 561584-145 (2016 წლის 12 ოქტომბრიდან)
- ე- მ-----ი და თელასის აბონენტი 3902913 - კ-----ი მ.ს. ამასთან, უნდა

აღინიშნოს ისიც, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება ე-----ე ლ-----ს და დ-----ი კ-----ს შორის ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით რაიმე სახის შეთანხმების არსებობა, ამასთან არ დასტურდება ე-----ს მხრიდან კანონით განსაზღვრულ პერიოდში დ-----ი კ-----ის კუთვნილი ფართის ფლობა, რაც გამორიცხავს ე-----სთვის დ-----ი კ-----ის უმკვიდრო ქონების უსასყიდლო საკუთრებაში გადაცემას.

შესაბამისად, ე----- ვერ მიიჩნევა დ-----ი კ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების მოსარგებლედ, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სამემკვიდრეო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით 1958 წლის 15 ივნისს გარდაცვლილი დ-----ი კ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის; ანალოგიური პასუხი იქნა გაცემული ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან. კერძოდ, გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი დ-----ი კ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

2.9. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-12 პუნქტის მიხედვით, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილია და არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება (უმკვიდრო ქონება), მოსარგებლე უფლებამოსილია კანონით დადგენილი წესით მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა.

2.10. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-13 პუნქტის

მიხედვით, ამ მუხლის მე-12 პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი მოსარგებლეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

2.11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება, რომ ე-----ე ლ-----ი არის ქ. თ-----ში მდებარე, დ-----ი კ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე და შესაბამისად აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი არ არსებობს, რადგან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-13 პუნქტის საფუძველზე უმკვიდროდ ცნობილი ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, ე----- კი სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე არ არის.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ე-----ს სარჩელი საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ სადავო ფაქტობრივი გარემოება არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად. კერძოდ, სასამართლომ დადგენილად არ მიიჩნია, რომ ე----- წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელსაც კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში ექნებოდა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოეპოვებინა სადგომზე საკუთრების უფლება.

უძრავ ქონებაზე მფლობელობის უფლება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით მიიღო ე-----ე ლ-----
---მა. მან საცხოვრებელი სადგომი დ-----ი კ-----ისაგან შეიძინა 1957 წელს. მოსარჩელე არის მოსარგებლე. ე----- საცხოვრებელ სადგომს ფლობს შვილიშვილთან და მის მეუღლესთან ერთად. შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისის“-ს ბილინგის მონაცემთა ბაზაში აბონენტად რეგისტრირებულია ე-
მ-----ი, მოსარჩელის შვილიშვილის მეუღლე.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი.

3.3. აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილების აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილი ნათლად უნდა ასახავდეს სასამართლოს შემეცნებით მსჯელობას ფაქტებთან მიმართებით (ფაქტობრივი დასაბუთება) და შეფასებით მსჯელობას დადგენილი ფაქტების იურიდიული ძალისა და მნიშვნელობის შესახებ (სამართლებრივი დასაბუთება).

სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. კერძოდ, სასამართლომ არ დაასაბუთა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლები. სასამართლომ სარწმუნოდ არ იმსჯელა ფაქტების არსებობა-არარსებობის შესახებ, რასაც შედეგად მოჰყვა არასწორი სამართლებრივი შეფასება. კერძოდ: სასამართლომ დადგენილად არ მიიჩნია ე----- წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელსაც კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში ექნებოდა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოეპოვებინა სადგომზე საკუთრების უფლება.

ე-----ე ლ-----მა უძრავ ქონებაზე მფლობელობის უფლება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე მიიღო. მან საცხოვრებელი სადგომი დ-----ი კ-----ისაგან შეიძინა 1957 წელს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში პირმა საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის გზით მოიპოვოს სადგომზე საკუთრების უფლება, აუცილებელია შემდეგი გარემოებების ერთობლიობა: 1) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობა წარმოშობილი უნდა იყოს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე; 2) მოსარჩელე უნდა იყოს ამ კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე ან მისი უფლებამონაცვლე; 3) საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი; 4) გარდაცვლილი მესაკუთრის დანაშთი ქონება უნდა აკმაყოფილებდეს

უმკვიდრო ქონებად ცნობის კრიტერიუმებს. ამასთან, მოსარგებლედ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა პირი, რომელიც კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა 5 მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების საფუძველზე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობას.

ე----- 1957 წლიდან დ-----ი კ-----ისაგან საცხოვრებელი სადგომის შეძენის შემდეგ ფლობს მას. სადაც დღემდე ცხოვრობს შივილიშვილთან და მის მეუღლესთან ერთად. ამ ხნის განმავლობაში ქონება და მასზე მფლობელობის უფლება სადავო არ გამხდარა. 1957 წელს დ-----ი კ-----მა სათანადო ღირებულების საფუძველზე გადასცა ქონება ე-----ე ლ-----ს. გარიგების დადების მომენტიდან დ-----ი კ-----მა მიატოვა ქონების ფლობა.

დ-----ი კ-----ი გარდაიცვალა 1958 წლის 15 ივნისს. გარიგების დადებიდან მალე, ავადმყოფობის შედეგად, რის გამოც კერ შეასრულა თავისი ვალდებულება ე-----ს მიმართ საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია თაობაზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელ ად დატოვების დასაბუთება

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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. მოსარჩელე ე-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს ქ. თ-----ში მდებარე დ-----ი კ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. მოსარჩელის მითითებით, სადავო საცხოვრებელი სადგომი 1957 წელს შეიძინა დ-----ი კ-----ისგან და ამ პერიოდიდან წარმოადგენს მოსარგებლეს. დღეისათვის საცხოვრებელ სადგომს ფლობს შვილიშვილთან - ბ--- ე-----თან და მის მეუღლესთან - ე-- მ-----თან ერთად.

4.2. პალატა შენიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის შინაარსიდან გამომდინარე, თავდაპირველად უნდა დადგინდეს წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე

ურთიერთობის მონაწილეს და შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებულ სუბუექტს.

დადგენილია და სადავოდ არ ხდება ის ფაქტობრივი გარემოება რომ უძრავი ქონება რომელზედაც ითხოვს მოსარჩელე უფლების მოპოვებას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე წარმოადგენს დ-----ი კ-----ის (კუდრიაცევი) საკუთრებას (იხ. ტ.1, ს.ფ. 16). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად კი ქ. თ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (იხ. ტ.1, ს.ფ. 18).

დადგენილია, რომ დ-----ი კ-----ი გარდაიცვალა - 1958 წლის 15 ივნისს (იხ. ტ.1, ს.ფ. 22).

ასევე დადგენილია და სადავოდ არ ხდება შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად, 1958 წლის 15 ივნისს გარდაცვლილი დ-----ი კ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე ჩანაწერი ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის

ასევე, სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად, ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი დ-----ი კ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 23-34);

შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისის“ მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად, ე-- მ-----ი (რომელიც არის მოსარჩელის შვილიშვილის მეუღლე) აბონენტად რეგისტრირებულია 2016 წლის 12 ოქტომბრიდან (იხ. ტ.1, ს.ფ. 19). რაც შეეხება, სხვა სახის კომუნალური გადახდის დოკუმენტებს აბონენტად მითითებულია - კ-----ა მ.ს. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 20-21)

4.3. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების 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. ამდენად, პირის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ მიჩნევისათვის აუცილებელი დადასტურდეს მისი მხრიდან ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან ნივთის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი. თავის მხრივ მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი ფლობელობა დგინდება მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამასთან, ამავე კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმპერატიულადაა განსაზღვრული იმ მტკიცებულებათა სახეები, რის საფუძველზეც შესაძლოა დადგინდეს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დადების ფაქტი, კერძოდ პირველის შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას (მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი), ხოლო 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 (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი).

შესაბამისად, პირის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ მიჩნევისათვის უცილებელია სახეზე იყო ან სახელმწიფოს ნება, რაც ვლინდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ან მესაკუთრის ნება საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ან/და სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, ვინაიდან მხოლოდ მითითებული ნების არსებობის შემთხვევაში პირი შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს ნივთის კეთილსინდისიერ მფლობელად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლით - მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. ამ ნორმის დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა

დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით და ვინ, ე. ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებანი (მტკიცების ტვირთი).

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რათა განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ საცხოვრებელი სადგომი დ-----ი კ-----ისაგან შეიძინა 1957 წელს, თუმცა მოსარჩელე ვერ ადასტურებს ქონების გადაცემის შესახებ რაიმე შეთანხმების არსებობას. ამასთან, დადგენილია, რომ მოსარჩელე სადავო მისამართზე რეგისტრირებული არ არის, აღნიშნულთან დაკავშირებით ე-----ს არგუმენტი იმის შესახებ, რომ გარიგების დადებიდან დ-----ი კ-----ი მალევე გარდაიცვალა, რის გამოც ვერ მოხერხდა მისი საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, საფუძველს მოკლებულია და პალატის მიერ გაზიარებული ვერ იქნება. რაც შეეხება, კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტს, დადგენილია, რომ სადავო მისამართზე აბონენტად მოსარჩელე ე----- რეგისტრირებული არ არის და არ დასტურდება მის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი, ე-- მ-----ი კი, შპს „ყაზტრანსგაზთბილისის“ ინფორმაციის თანახმად აბონენტად რეგისტრირებულია 2016 წლის 12 ოქტომბრიდან.

აღინიშნა, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის იმპერატიულადაა განსაზღვრული იმ მტკიცებულებათა სახეები, რის საფუძველზეც შესაძლოა დადგინდეს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დადების ფაქტი, ამასთან, კანონის დანაწესიდან გამომდინარე მითითებული არ შეიძლება დადგენილ იქნეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენების საფუძველზე.

მოწმეთა ჩვენებების მიმართებით პალატა დამატებით განმარტავს, რომ მათ თავის ჩვენებებში მართალია მიუთითეს გარიგების დადების ფაქტზე, თუმცა მათივე განმარტებით აღნიშნული ინფორმაციის მათთვის ცნობილი გახდა გადმოცემით და უშუალოდ ფაქტს არ შესწრებიან. გარდა ამისა, მოწმეებმა მიუთითეს, რომ მოსარჩელე სადავო მისამართზე დიდი ხანია აღარ ცხოვრობს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის შეფასებით, მოწმეთა ჩვენებები სწორად არ იქნა გაზიარებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

ამდენად, ე-----ე ლ-----ს არ წარმოუდგენია არც სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, არც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება და არც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც შესაძლოა დადასტურებულიყო სადავო ფართზე მფლობელობის უფლების მოპოვების ფაქტი. შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ იგი წარმოადგენს სადავო ფართზე მდებარე - ქ. თ----- მოსარგებლეს.

4.4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: 1. 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).

შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ: მოსარჩელე იყოს მოსარგებლე; საცხოვრებელი სადგომი შედიოდეს სამკვიდრო მასაში; მესაკუთრე იყოს გარდაცვლილი; არ აუნდა არსებობდეს მემკვიდრე, რომელმაც სამკვიდრო მიიღო.

აღინიშნა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ იგი წარმოადგენს სადავო ფართზე მდებარე - ქ. თ----- მოსარგებლეს, რის გამოც მართებულად ეთქვა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

4.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი, მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა. ის დასაბუთება, რაც აპელანტმა შესთავაზა სასამართლოს არ იძლევა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საკმარის საფუძველს.

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 გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ე-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ლევან გვარამია

მოსამართლეები:
ოთოსაშვილი

გოგიტა

ბელა ქირია