



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

**საქმე N28/1879-19
წელი**

14 მაისი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

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

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი - სსიპ ს-----;

წარმომადგენელი - ავ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე - ვ----- ჯ-----;

წარმომადგენელი - ნ-----;

დავის საგანი - სამკვიდრო მოწმობის და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით, ვ----- ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. უმკვიდროდ იქნა ცნობილი ნ-----ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ვ----- შ----- №1, ლიტერი „ა“-ს 1/2 წილი. ვ----- -- ჯ----- ცნობილი იქნა, ქ. თბილისში, ვ----- შ----- №1-ში მდებარე ნ-----ას სახელზე რიცხული ლიტერი „ა“-ს 1/2 წილი საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- შ----- №1, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, ფაქტიური ფართობი 452 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 2, საერთო ფართი 111,94 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართი 79,66 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართი 32,28 კვ. მეტრი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 106,06 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 110,37 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართი 86,43 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართი 23,94 კვ. მეტრი; ლიტერი „ვ-ვც-ვც“ (დამხმარე), საერთო ფართი 13 კვ. მეტრი; ლიტერი „გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 4 კვ. მეტრი - რეგისტრირებულია: ნ-----ას, მ--- ფ-----ის და ნ----- ს-----ის სახელზე, მათ შორის: მ--- ფ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ლიტერი „ბ“, ნ-----ას სახელზე რეგისტრირებულია ლიტერი „ა“-ს 1/2 წილი და ნ----- ს-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ლიტერი „ა“-ს 1/2 წილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 15-16);

2.2. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ვ----- შ-----, №1, დაუზღუდველი ფართობი 452 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მედეა მარგველანის, ნ----- ს-----ის და ტ----- ა-----ას საკუთრების უფლებით. უძრავ ნივთზე ასევე

რეგისტრირებულია თანამესაკუთრის უფლება. მედეა მარგველანის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 86,43 კვ. მეტრ ფართზე, საკადასტრო კოდით 0-----01.500. ტ----- ა-----ას და ნ----- ს----- ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ფართზე ლიტერი „ა“, 1/4-1/4 წილის ოდენობით, საკადასტრო კოდი 0-----01.501.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 50);

2.3. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ვ----- შ-----, №1, საკადასტრო კოდი 0-----, ლიტერი „ა“-ს 1/2 ნაწილზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 დეკემბრის №506035 მიმართვა (ს.ფ. 56);

2.4. დადგენილია, რომ ნ--- გ-----ა გარდაიცვალა 1962 წლის 4 მარტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 55);

2.5. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 9 ნოემბერს გაცემული №16/15483 ცნობის შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 1962 წლის 4 მარტს გარდაცვლილი ნ--- ი----ს ასული გ-----ას სამკვიდრო ქონებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 9 ნოემბრის ცნობა №16/15483 (ს.ფ. 27);

2.6. დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2018 წლის 6 დეკემბერს გაცემული №16/16605 ცნობის შესაბამისად ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 1962 წლის 4 მარტს გარდაცვლილი ნ--- ი----ს ასული გ-----ას სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 6 დეკემბრის ცნობა №16/16605 (ს.ფ. 40);

2.7. დადგენილია, რომ ვ----- ჯ----- არის 2007 წლის 8 ოქტომბერს

გარდაცვლილი გ----- ჯ-----ის შვილი და მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, ფაქტობრივი დაუფლებით სრულად მიიღო მამკვიდრებლის (გ----- - ჯ-----ის) საკუთრებაში არსებული აქტივები და პასივები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №181256744 (ს.ფ. 24-26);
- გ----- ჯ-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 17);

2.8. დადგენილია, რომ გ-----ი ჯ----- 1968 წლის 30 მაისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, ხოლო ვ----- ჯ----- ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია 1999 წლის 13 აგვისტოდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2018 წლის 2 აგვისტოს საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 19-20);
- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2018 წლის 10 სექტემბრის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 21-23);

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.9. 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 საფუძველად 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.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ნ-----ა გარდაიცვალა 1962 წლის 4 მარტს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ნ--- ს-----გ-----ას სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მამა გ-----ი ჯ----- 1968 წლის 30 მაისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, ხოლო თავად მოსარჩელე ვ----- ჯ----- ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია 1999 წლის 13 აგვისტოდან.

საქმეში წარმოდგენილია სს „თელასი“-ს მიერ 2018 წლის 26 ოქტომბერს გაცემული ინფორმაცია, რომლის მიხედვითაც მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- - შეს. №1, 1996 წლიდან აბონენტად რეგისტრირებულია გ.ვ. ჯ-----, სააბონენტო ნომრით 0291874.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ვ----- ჯ-----ს ფაქტობრივი დაუფლებით სრულად აქვს მიღებული მამკვიდრებლის - 2007 წლის 8 ოქტომბერს გარდაცვლილი გ----- ჯ-----ის საკუთრებაში არსებული აქტივები და პასივები. საქმეში წარმოდგენილ სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნულია, რომ სამკვიდროს გახსნის ადგილია ქ. თბილისი, ვ----- შ----- №1, ხოლო სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლებით მიღების ფაქტი დასტურდება მამკვიდრებლისა და მემკვიდრის ერთი და იგივე მისამართზე ცხოვრებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ტექ. ბიუროში ნ-----ას სახელზე რიცხული ლიტერი „ა“-ს 1/2 ნაწილი საცხოვრებელი სადგომისა მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, არის უმკვიდრო და მოსარგებლე არის ვ----- ჯ-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. 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.

ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებზე.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ტექ. ბიუროში ნ-----ას სახელზე რიცხული ლიტერი „ა“-ს 1/2 ნაწილ საცხოვრებელი სადგომზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, მოსარგებლე არის ვ----- ჯ-----, რომელიც არის 2007 წლის 8 ოქტომბერს გარდაცვლილი გ----- ჯ-----ის შვილი და მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, ფაქტობრივი დაუფლებით სრულად მიიღო მამკვიდრებლის (გ----- ჯ-----ის) საკუთრებაში არსებული აქტივები და პასივები. ამასთან როგორც მოსარჩელე განმარტავს, მისმა მამამ ნ--- გ----- ასაგან იყიდა ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი 22 000 მანეთად.

2.11. 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.

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათებით დასტურდება, რომ გ-----ი ჯ----- 1968 წლის 30 მაისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, ხოლო ვ----- ჯ----- ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია 1999 წლის 13 აგვისტოდან.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია სს „თელასი“-ს მიერ 2018 წლის 26 ოქტომბერს გაცემული ინფორმაცია, რომლის მიხედვითაც მისამართზე: ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, 1996 წლიდან აბონენტად რეგისტრირებულია გ.ვ. ჯ-----, სააბონენტო ნომრით 0291874. ამავე ცნობის თანახმად 1996 წლამდე ინფორმაცია სს „თელასში“ არ ინახება ხანდაზმულობის გამო.

2.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის 1-ლი 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო,

ფაქტიური ფართობი 452 კვ. მეტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 2, საერთო ფართი 111,94 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართი 79,66 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართი 32,28 კვ. მეტრი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 106,06 კვ. მეტრი; ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 110,37 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართი 86,43 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართი 23,94 კვ. მეტრი; ლიტერი „ვ-ვც-ვც“ (დამხმარე), საერთო ფართი 13 კვ. მეტრი; ლიტერი „გ“ (დამხმარე) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 4 კვ. მეტრი - რეგისტრირებულია: ნ-----ას, მ--- ფ-----ის და ნ-----ს-----ის სახელზე, მათ შორის: მ--- ფ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ლიტერი „ბ“, ნ--- ს-----გ-----ას სახელზე რეგისტრირებულია ლიტერი „ა“-ს 1/2 წილი და ნ-----ს-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ლიტერი „ა“-ს 1/2 წილი.

საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობით დასტურდება, რომ ნ--- ს-----გ-----ა გარდაიცვალა 1962 წლის 4 მარტს და სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ცნობების შესაბამისად ერთიან ელექტრონულ სამკვიდრო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ნ-----ას სამკვიდრო ქონებაზე და მისი სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე.

ასევე დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----შ-----, №1, საკადასტრო კოდი 0-----, ლიტერი „ა“-ს 1/2 ნაწილზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საჯარო რეესტრის ტექ. ბიუროში ნ--- ს-----გ-----ას სახელზე რიცხული ლიტერი „ა“-ს 1/2 ნაწილი საცხოვრებელი სადგომისა მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ვ-----შეს. №1 - ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.

2.13. 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).

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და

საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი დაკმაყოფილდა - უმკვიდროდ იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ტექ. ბიუროში ნ--- ს----- გ----- -ას სახელზე რიცხული ლიტერი „ა“-ს 1/2 ნაწილი საცხოვრებელი სადგომის, მდებარე ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1 და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ვ----- ჯ-----ს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლო გადაწყვეტილების 6.1 პუნქტში მხოლოდ მესაკუთრის სტატუსია სამართლებრივად შეფასებული, რაც შეეხება მოსარგებლეს და იმ გარემოებას, თუ რატომ ჩაითვალა მოსარჩელე მოსარგებლე პირად, სასამართლოს მსჯელობის საგანი არ გამხდარა. ამდენად, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად მოსარჩელის მიერ სადავო ქონების ფლობის ფაქტი, მიუხედავად იმისა, რომ როგორც ზემოთ ითქვა აღნიშნულზე გადაწყვეტილებაში მსჯელობა არ ყოფილა, ეს გამომდინარეობს სარჩელის დაკმაყოფილებიდან, რადგან იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელე მოსარგებლედ არ ჩაითვლებოდა, შესაბამისად მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების იურიდიული ინტერესიც არ იარსებებდა.

3.2. აპელანტის მითითებით, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში კანონი) 1-ლი (1) მუხლის შესაბამისად: „ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს“.

აღნიშნულ საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ვ----- შ----- N1-ში მდებარე ფართის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიანების შესაბამისად ფიქსირდება ნ-----ა. კანონის მე-2 (1) მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად: „მოსარგებლეა – 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“. დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარე, არსებითია მოსარჩელე, მოცემულ საჩივარზე კი მოწინააღმდეგე მხარე - ვ----- ჯ----- წარმოადგენდეს მოსარგებლეს, რომელიც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს

კანონის შესაბამისად მესაკუთრედ იქნება აღიარებული. იმის გათვალისწინებით, რომ კანონის მიზნებისთვის მოსარგებლის დეფინიცია დეტალურადაა მოცემული მე-2 მუხლში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ვ----- ჯ-----ის, როგორც მოსარგებლის ფაქტი, მსჯელობის საგანი არ გამხდარა. იმ პირობებში როდესაც მოსარგებლის ფაქტის დადგენა სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი ერთ-ერთი წინაპირობაა და ასეთი ფაქტი სასამართლოს არ შეუფასებია, აღნიშნული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის საფუძველზე გადაწყვეტილების იურიდიულად დაუსაბუთებლობას გულისხმობს.

მოწინააღმდეგე მხარის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება რომ ვ----- ჯ----- კანონის ამოქმედების მომენტისთვის ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას. სასამართლო გადაწყვეტილების 6.1 პუნქტში მხოლოდ მესაკუთრის სტატუსია სამართლებრივად შეფასებული, რაც შეეხება მოსარგებლეს და იმ გარემოებას, თუ რატომ ჩაითვალა მოსარჩელე მოსარგებლედ, სასამართლოს მსჯელობის საგანი არ გამხდარა. მსგავსი ურთიერთობების დროს მესაკუთრეობა არ წარმოადგენს სადავო ფაქტობრივ გარემოებას, რადგან იგი უტყუარად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათებით დასტურდება, ამდენად აუცილებელია სასამართლომ შეაფასოს უშუალოდ მოსარგებლე პირის სტატუსი. იმ პირობებში როდესაც მოსარგებლეობის და მით უფრო კეთილსინდისიერი ფლობის ფაქტი კონკრეტული ერთი მტკიცებულებით ვერ დადასტურდება, აღნიშნული შესაძლებელია მხოლოდ სხვადასხვა სახის მტკიცებულებათა ერთობლიობით დადგინდეს. მაშასადამე, არსებითია სასამართლომ გადაწყვეტილებაში სამართლებრივად შეაფასოს თუ რომელი მტკიცებულების ან/და მტკიცებულებების ერთობლიობით მიიჩნია მოსარჩელე მხარე მოსარგებლედ. რაც შეეხება მოცემული ფაქტის მტკიცების ტვირთს, აღნიშნული მოსარჩელეზეა, რადგან სწორედ მის მოთხოვნას წარმოადგენს ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება და იმისათვის, რომ იგი მოექცეს კანონის რეგულირებად სფეროში, როგორც მოსარგებლე, აუცილებელია კონკრეტულად 2016 წლის 24 ივნისისთვის საცხოვრებელ სადგომის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობა დადასტუროს.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადგენილი ვ----- ჯ-----ის 13.08.1999 წელს რეგისტრაციის ფაქტი, იმთავითვე არ გულისხმობს ამ ქონებაში ცხოვრებასა და მით უფრო 2016 წლისთვის მის ფლობას. სავსებით შესაძლებელია პირი კონკრეტულ მისამართზე იყოს რეგისტრირებული, თუმცა ფაქტობრივად სხვა მისამართზე ცხოვრობდეს. საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიზანს სწორედ იმ გარემოებების მტკიცების დადასტურება წარმოადგენს, რომელზეც მხარე თავის მოთხოვნას ამყარებს. იმის გათვალისწინებით, რომ ვ----- ჯ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები დაკმაყოფილდა, ე.ი კანონის მიზნებისთვის სასამართლომ იგი მოსარგებლედ

ცნო, ხოლო რომელი მტკიცებულება დაედო აღნიშნულს საფუძვლად ან/და რატომ შეფასდა წარდგენილი მტკიცებულებებით მოსარჩელის მიერ სადავო ქონების ფლობა ასეთად, სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არ უმსჯელია.

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. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათებით უძრავი ქონება მდებარე - ქ. თბილისი, ვ----- შ----- №1, ფაქტიური ფართობი 452 კვ. მეტრი, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, რეგისტრირებულია: ნ-----
-----ას, მ--- ფ-----ის და ნ----- ს-----ის სახელზე, მათ შორის: ნ-----
-----ას სახელზე რეგისტრირებულია ლიტერი „ა“-ს 1/2 წილი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 15-16)

საჯარო რეესტრის ამონაწერით, დასტურდება, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ვ----- შ-----, №1, დაუზუსტებელი ფართობი 452 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-----, თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მედეა მარგველანის, ნ----- ს-----ის და ტ----- ა-----ას სახელზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 50)

4.2. საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ სადავო

უძრავ ნივთზე, რომლის საკუთრებაში გადაცემასაც მოითხოვს მოსარჩელე - ქ. თბილისი, ვ----- შ-----, №1, საკადასტრო კოდი 0-----, ლიტერი „ა“-ს ½ ნაწილზე

საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (იხ. ტ.1, ს.ფ. 56)

4.3. დადგენილია, რომ ნ--- გ-----ა გარდაიცვალა 1962 წლის 4 მარტს (იხ. გარდაცვალების მოწმობა ტ.1, ს.ფ. 55).

4.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრის მიერ 2018 წლის 6 დეკემბერს გაცემული ინფორმაციის თანახმად, ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ჩანაწერი 1962 წლის 4 მარტს გარდაცვლილი ნ--- ი---ს ასული გ----- -ას სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 40).

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან 2018 წლის 9 ნოემბერს გაცემული ინფორმაციის თანახმად, ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 1962 წლის 4 მარტს გარდაცვლილი ნ--- ი---ს ასული გ-----ას სამკვიდრო ქონებაზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 27);

შესაბამისად, უდავოდ დგინდება, რომ ნ--- გ-----ას სამკვიდროს მისაღებად ნოტარიუსისთვის არც ანდერძისმიერ და არც კანონისმიერ მემკვიდრეს არ მიუმართავს.

4.5. მოსარჩელე ვ----- ჯ----- არის 2007 წლის 8 ოქტომბერს გარდაცვლილი გ----- ჯ-----ის შვილი.

სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ვ----- ჯ-----მ, როგორც გ----- ჯ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, ფაქტობრივი დაუფლებით სრულად მიიღო საკუთრებაში მამკვიდრებლის სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და პასივები (იხ. სამკვიდრო მოწმობა №181256744, გ----- ჯ-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ტ.1, 17; ს.ფ. 24-26);

4.6. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პრეტენზიას და საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ვ----- ჯ----- წარმოადგენს გ----- ჯ-----ის უფლებამონცვლეს, რომელსაც სადავო საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლება მიღებული ჰქონდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე და შესაბამისად, წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათებით დგინდება, რომ გ----- ჯ----- სადავო

მისამართზე რეგისტრირებული იყო 1968 წლის 30 მაისიდან, ხოლო მოსარჩელე 1999 წლის 13 აგვისტოდან (იხ. ტ.1, ს.ფ. 19-23). გარდა ამისა, უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, გ----- ჯ-----ის და შესაბამისად მისი უფლებამონაცვლის მოსარჩელე ვ----- ჯ-----ის მოსარგებლობის უფლება დასტურდება არა მარტო სადავო საცხოვრებელ სადგომზე რეგისტრაციით, არამედ, აბონენტის ბრუნვის ისტორიით, სადაც აბონენტად დაფიქსირებულია გ.ვ. ჯ-----, სააბონენტო ნომრით 0291874. და საცხოვრებელი სადგომის ფლობის ფაქტით.

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, აპელანტი ვერ ადასტურებს მიერ მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებულ გარემოებებს.

4.7. 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 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.

ამ მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეზე.

ამდენად, თავდაპირველი მოსარგებლის მიერ ამ ფართის გადაცემა სხვა პირზე იმ უფლებრივ მდგომარეობაში, რაც გააჩნდა მას მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე, ვრცელდება ამ უკანასკნელზე, რომელიც წარმოადგენს თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე ვ----- ჯ----- წარმოადგენს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე - გ----- ჯ-----ის უფლებამონაცვლეს.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მეორე 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.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელ ფართზე მდებარე - ქ. თბილისი, ვ----- შეს. №1, გ----- ჯ-----ს მოსარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. გ----- ჯ-----ის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს მოსარჩელე ვ----- ჯ-----.

4.8. 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.

მოცემულ შემთხვევაში - დადგინდა მოსარჩელის მოსარგებლეობის სტატუსი; ნ- -- გ-----ას სამკვიდრო ქონება არავის მიუღია - ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში და ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია გარდაცვლილი ნ- -- გ-----ას სამკვიდროს მისაღებად ნოტარიუსისთვის კანონისმიერი ან ანდერძისმიერი მემკვიდრის მიმართვის ფაქტი.

4.9. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მეორე პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა, როცა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის სახელმწიფოზე. ამავე კოდექსის 1424-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს ექვსი თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან. სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილის 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დადასტურდა მოსარჩელის მოსარგებლეობის სტატუსი, ასევე სახეზეა უმკვიდრო ქონება.

4.10. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ პალატამ დადგენილად მიიჩნია მოსარჩელის - ვ----- ჯ-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეობა, ასევე იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ - შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა დაკმაყოფილებული ვ----- ჯ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა და არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი 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 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. სსიპ ს-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
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:

გოგიტა თოთოსაშვილი

გელა ქირია

