



**თ-----ის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე N28/5154-18
წელი**

4 ივნისი, 2019

თ-----ი

**თ-----ის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

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

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

**აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ-----ე;**

**მოწინააღმდეგე მხარე - ლ-----;
წარმომადგენელი - მ-----;**

**მესამე პირი - ა-----;
წარმომადგენელი - ხ-----ი;**

**დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ
საკუთრებაში გადაცემა;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თ-----ის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება;**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით ლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. უმკვიდროდ იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომიდან ვ-----ის საკუთრებად რიცხული ნაწილის, კერძოდ - ლიტ ა,ბ,გ -დან 1/4 წილის 1/3 ნაწილი იგი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელე ლ-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ქ. თ-----ში, მ-----ის შ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის ლიტ "ა-ბ-გ"-დან 1/4 წილი შეადგენს ვ-----ის საკუთრებას. იმავე უძრავი ქონების 1/4 წილის მესაკუთრე იყო ა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 19);

2.2. ა-----ის მემკვიდრეები არიან ა-----ი, ა-----ი და დ-----ი.

2013 წლის 22 თებერვალს ა-----მა, ა-----მა და დ-----მ ქ-----ს მიყიდეს თავიანთ საკუთრებაში არსებული 1/8, 1/16 და 1/16 წილები, რაც შეადგენს 1/4 წილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 26);

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 30);

2.3. ს-----ი გარდაიცვალა 2016 წელს. ს-----ის მემკვიდრეა ლ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 32);

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 33);

2.4. ვ-----ი გარდაიცვალა 1--- წელს. ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ვ----- უ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე. ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი

გარდაცვლილი ვ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 39);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 40);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ს.ფ. 41);

2.5. თ-----ის სააკელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დაადგინა, რომ 1988 წლის 17 დეკემბერს ა-----მა ნ-----თან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე 1990 წლის 5 ივლისს ა-----ი ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში აღირიცხა თ-----ში მ-----ის შ----- მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობიდან 1/4 ნაწილის მესაკუთრედ. ა-----ის და ა-----ის ქორწინებიდან ერთ-ორ წელში მეუღლეებმა შეიძინეს თ-----ში, მ-----ის შ----- მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობიდან 1/2 ნაწილი. აღნიშნული წილი ორი თანამესაკუთრის საერთო ქონება გახლდათ - სახლთმფლობელობიდან თითო მეოთხედი ნაწილები ეკუთვნოდათ ნ-----სა და ვ----- უ-----ს. თავდაპირველად არც ერთ მათგანთან კანონით დადგენილი წესით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება არ მომხდარა, თუმცა ა-----ი და მისი ოჯახი ჯერ კიდევ 1981-1982 წლებიდან ფლობდნენ ხსენებულ 1/2 ნაწილს. სათანადო წესით ხელშეკრულების გაფორმება მოხერხდა 1988 წელს მხოლოდ ნ-----თან, ხოლო რაც შეეხება ვ-----ის 1/4 ნაწილს, მასზე კანონის დაცვით ხელშეკრულების გაფორმება შეუძლებელი გახდა 1--- წელს ვ-----ის გარდაცვალების გამო. სახლთმფლობელობის მ 1/2 ნაწილის შეძენა განპირობებული გახლდათ კერძო სახლის აშენების სურვილით, რაც განხორციელდა კიდევაც - გასული საუკუნის 80-იანი წლების დასასრულსა და 90-იანი წლების დასაწყისში. ა----- ე-----მა და ა-----მა ნ-----ისაგან და ვ-----ისაგან შეძენილ წილთა ფარგლებში, გარკვეული სადემონტაჟო სამუშაოების შემდეგ ააშენეს ორსართულიანი სახლი. პალატამ დაასკვნა, რომ ა-----ს სახლთმფლობელობის სადავო ნაწილზე მფლობელობა მოპოვებული ქონდა მესაკუთრე ვ----- უ-----თან შეთანხმებით, რომელმაც საკუთარი წილი დათმო. ა-----ის მფლობელობა სადავო წილზე განპირობებული იყო ვ-----თან მიღწეული იმგვარი შეთანხმებით, რომელიც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობას გულისხმობდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება, კერძოდ კი უფლება სადავო წილის ფარგლებში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობაზე, ნაწილობრივ (1/3 ნაწილი) განიკარგა ს-----ის, ნაწილობრივ (2/3 ნაწილი) - ქ-----ს სასარგებლოდ. ა-----ის ერთ-ერთმა მემკვიდრემ - ა----- ე-----მა (იგივე ა-----მა) 2001 წლის 2 ნოემბერს გასცა მინდობილობა და მინდობილმა პირმა, სახლის ღირებულების

ანგარიშში, 2001 წლის 10 ნოემბერს ს-----საგან მიიღო 3000 აშშ დოლარი. სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია, რომ ს-----ი სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობს 2000 წლიდან და ამგვარი მფლობელობა განპირობებულია ა----- ე-----ის მიერ გასული საუკუნის 90-იან წლების დასაწყისში აშენებული სახლის შესყიდვის მიზნით ა-----ისათვის 3000 აშშ დოლარის გადახდის საფუძვლით. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 2001 წელს ა----- ე-----მა (იგივე ა-----მა) დათმო თავისი წილი უფლება (1/3 ნაწილი) საცხოვრებელ სადგომზე ს-----ის სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს გადაწყვეტილებები (ს.ფ. 44-72; 100-109);
- მინდობილობა (ს.ფ. 36);
- ხელწერილი (ს.ფ. 38)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.6. ს-----მა 1998 წელს დადო გარიგება ა-----თან და შეიძინა ქ. თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომიდან ვ-----ის საკუთრებად რიცხული ნაწილის - ლიტ ა,ბ,გ -დან 1/4 წილის 1/3 ნაწილი. იგი ამ მისამართზე ცხოვრობდა 1998 წლიდან და იხდიდა გადასახადებს, თუმცა დარეგისტრირდა 2012 წელს.

მოწმე ზ-----ს ჩვენებით იგი ს-----ს სიძე გახდა 1993 წელს. მათ ოჯახს ვარკეთილში ქონდა 2 სახლი. ს-----ი იყო სადავო საცხოვრებელ სახლთან ახლოს მდებარე მაღაზიის გამგე და მეგობრობდა ა-----თან, ვისგანაც გაიგო რომ ყიდდა სახლის ნაწილს. 1998 წელს ს-----მა ვარკეთილში ორივე ბინა გაყიდა, რათა ეყიდა მ-----ის შ-----ში მდებარე ბინა. ფულის ნაწილი იქვე მიცა ა-----ს, ნაწილი მისაცემი ქონდა, თუმცა ს-----ი თხოვდა ა-----ს საქართველოში ჩამოსვლას და ბინის გადაფორმებას და ამის შემდეგ აპირებდა ფულის მიცემას.

მოწმე ს-----ს ჩვენებით იგი ს-----ს იცნობდა 35 წელია, რადგან მის სახლთან ახლოს მუშაობდა მაღაზიაში. 1998 წელს ს-----ს უთხრა ს-----მა რომ მის ეზოში ბინას ყიდდა ა-----ი და შემდეგ იყიდა ეს ბინა. მას შემდეგ ს-----ი ცხოვრობდა ამ ბინაში და სიკვდილამდე წუხდა, რომ ვერ გადმოიფორმა ა-----ისაგან ეს ბინა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)
- გადასახადის გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 42-43);
- საინფორმაციო ბარათი;
- მოწმეთა ჩვენებები (იხ. სხდომის ოქმი);

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.

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

„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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე იყო მოსარჩელე ლ-----ს დედა ს-----ი. აღნიშნული, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე: 1988 წლის 17 დეკემბერს ა-----მა ნ-----თან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე 1990 წლის 5 ივლისს ა-----ი ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში აღირიცხა თ-----ში მ-----ის შ----- მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობიდან 1/4 ნაწილის მესაკუთრედ. ა-----ის და ა-----ის ქორწინებიდან ერთ-ორ წელში მეუღლეებმა შეიძინეს თ-----ში, მ-----ის შ----- მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობიდან 1/2 ნაწილი. აღნიშნული წილი ორი თანამესაკუთრის საერთო ქონება გახლდათ - სახლთმფლობელობიდან თითო მეოთხედი ნაწილები ეკუთვნოდათ ნ-----სა და ვ-----ს. თავდაპირველად არც ერთ მათგანთან კანონით დადგენილი წესით ნასყიდობის

ხელშეკრულების დადება არ მომხდარა, თუმცა ა-----ი და მისი ოჯახი ჯერ კიდევ 1981-1982 წლებიდან ფლობდნენ ხსენებულ 1/2 ნაწილს. სათანადო წესით ხელშეკრულების გაფორმება მოხერხდა 1988 წელს მხოლოდ ნ-----თან, ხოლო რაც შეეხება ვ-----ის 1/4 ნაწილს, მასზე კანონის დაცვით ხელშეკრულების გაფორმება შეუძლებელი გახდა 1--- წელს ვ-----ის გარდაცვალების გამო. ა-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება, კერძოდ კი უფლება სადავო წილის ფარგლებში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობაზე, ნაწილობრივ (1/3 ნაწილი) განიკარგა ს-----ის სასარგებლოდ. ამდენად, ს-----ს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეობის უფლება დასტურდება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით, საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით, ასევე აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს მოწმეთა ჩვენებებიც. ს-----ი გარდაიცვალა 2016 წელს. ს-----ის მემკვიდრეა ლ-----.

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.

დადგენილია, რომ ვ-----ი გარდაიცვალა 1--- წელს. ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ვ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე. ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილივ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

2.8. „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 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.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული წინაპირობები, რის გამოც ქ. თ----- --ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომიდან ვ-----ის საკუთრებად რიცხული ნაწილის, კერძოდ - ლიტ ა,ბ,გ -დან 1/4 წილის 1/3 ნაწილი უმკვიდროდ უნდა იქნეს ცნობილი და მოსარჩელე ლ-----ს უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს საკუთრებაში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც მოცემული ურთიერთობის გადასაწყვეტად არ უნდა გამოეყენებინა, რამეთუ წარმოშობილი ურთიერთობა არ ჯდება სპეციალური კანონის რეგულირების სფეროში

3.2. აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნასა და სასამართლოს განხილვის საგანს წარმოადგენდა თ----- --ში მდებარე ვ-----ის კუთვნილი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. თუმცა საქმეს არ ერთვის არცერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, მესაკუთრეს/მის უფლებამონაცვლესა და კეთილსინდისიერ მოსარგებლეს შორის, კანონით გათვალისწინებულ პერიოდში ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა. მხარე სადავოდ არ ხდის და სასამართლომაც დადგენილ სადავო გარემოებად მიიჩნია, რომ მესაკუთრისა და მოსარგებლის უფლებამონაცვლეებმა 1998 წელს დადეს გარიგება სადავო საცხოვრებელ სადგომზე. საქმეს არ ერთვის აგრეთვე, სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მტკიცებულებები, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს მსგავსი კატეგორიის საქმის განხილვა გადაწყვეტისათვის.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად 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 თ-----ი, მ-----ის შ-----, ლიტ „ა-ბ-გ“-დან $\frac{1}{4}$ წილი შეადგენს ვ-----ის საკუთრებას, ხოლო ასევე $\frac{1}{4}$ წილის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ა-----ი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 19-21)

დადგენილია, რომ ერთი მხრივ ა-----ის მემკვიდრეებს - ა-----ს, ა-----ს და დ-----ს ხოლო მეორეს მხრივ ქ-----ს შორის 2013 წლის 22 თებერვალს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის პირობების თანახმად ა-----მა, ა-----მა და დ-----მა გაასხვისეს მათ საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{8}$, $\frac{1}{16}$ და $\frac{1}{16}$ წილები, რაც ერთობლიობაში შეადგენს $\frac{1}{4}$ წილს თ-----ში არსებული სახლთმფლობელობის №1, №2, №3, №5 და №8 შენობებიდან. (იხ. სამკვიდრო მოწმობა, ხელშეკრულება ტ.1, ს.ფ. 26-31).

4.2. დადგენილია, რომ ვ-----ი გარდაიცვალა 1--- წლის 13 მარტს (იხ. გარდაცვალების მოწმობა ტ.1, ს.ფ. 39).

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრის მიერ 2015 წლის 20 მარტს და 2015 წლის 29 აპრილს

გაცემული ინფორმაციის თანახმად, ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი გარდაცვლილი ვ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების თაობაზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 40-41)

შესაბამისად, უდავოდ დგინდება, რომ ვ-----ი სამკვიდროს მისაღებად ნოტარიუსისთვის არც ანდერძისმიერ და არც კანონისმიერ მემკვიდრეს არ მიუმართავს.

4.3. მოსარჩელე ლ----- წარმოადგენს 2016 წლის 15 ნოემბერს გარდაცვლილი ს-----ის მემკვიდრეს (იხ. გარდაცვალების მოწმობა, სამკვიდრო მოწმობა ტ.1, ს.ფ. 32-35);

4.4. 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. პალატა განმარტავს, რომ მოცემული კანონის მიზანია ისეთი ფაქტობრივი ურთიერთობების მოწესრიგება, რომელთაც არ ითვალსიწინებს არც საქართველოს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი და ისინი არც საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით იყო სათანადოდ მოწესრიგებული. ეს ურთიერთობანი ათეულობით წლების განმავლობაში ყალიბდებოდა მოქალაქეთა შორის მოწესრიგებული სამოქალაქო ურთიერთობების გვერდით. მათ ფართოდ დამკვიდრებას ხელს უწყობდა არა მარტო საბჭოთა სამართლებრივი სისტემის ნაკლოვანებანი, არამედ სხვა სუბიექტური თუ ობიექტური გარემოებანი. სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება კანონში მითითებულ პერიოდში ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში მხარეები ფაქტობრივად იძულებულნი იყვნენ ურთიერთობები დაემყარებინათ კანონის მიღმა. მითითებულიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონმა მათ მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კოკნრეტული სამართლებრივი შედეგი ე.ი. აღნიშნული გარიგებების საგანი აღიარებულ იქნა სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტად. თავის მხრივ, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტად მიიჩნევა არამხოლოდ ნივთები არამედ არამატერიალური ობიექტები - უფლებები და მოთხოვნები, შესაბამისად, ამ კანონით მოსარებლეს სტატუსიდან გამომდინარე უფლება შესაძლოა იქნეს განკარგული ან/და გადავიდეს მემკვიდრეზე.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებში წარმოდგენილი თ-----ის სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე დგინდება, რომ:

1988 წლის 17 დეკემბერს ა-----ი ნ-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 1990 წლის 5 ივლისს ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში აღირიცხა თ-----ში მ-----ის შ-----მისამართზე მდებარე შენობა- ნაგებობიდან 1/4 ნაწილის მესაკუთრედ. ა-----მა და მისმა მეუღლემ ა-----მა ქორწინებიდან ერთ-ორ წელში შეიძინეს სადავო მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობიდან 1/2 ნაწილი. აღნიშნული წილი ორი თანამესაკუთრის საერთო ქონებას წარმოადგენდა და სახლთმფლობელობიდან 1/4-1/4 ნაწილები ეკუთვნოდათ - ნ-----სა და ვ-----ს.

თავდაპირველად არც ერთ მათგანთან კანონით დადგენილი წესით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება არ მომხდარა, თუმცა ა-----ი და მისი ოჯახი ჯერ კიდევ 1981-1982 წლებიდან ფლობდნენ ხსენებულ 1/2 ნაწილს. სათანადო წესით ხელშეკრულების გაფორმება მოხერხდა 1988 წელს მხოლოდ ნ-----თან, ხოლო რაც შეეხება ვ-----ის 1/4 ნაწილს, მასზე კანონის დაცვით ხელშეკრულების გაფორმება შეუძლებელი გახდა 1--- წელს ვ-----ის გარდაცვალების გამო. სახლთმფლობელობის მითითებული 1/2 ნაწილის შეძენა განპირობებული იყო კერძო სახლის აშენების სურვილით, რაც განხორციელდა კიდევაც - გასული საუკუნის 80-იანი წლების დასასრულსა და 90-იანი წლების დასაწყისში. ა-----მა და ასია მოვსესიანმა ნ-----ისაგან და ვ-----ისაგან შეძენილ წილთა ფარგლებში, გარკვეული სადემონტაჟო სამუშაოების შემდეგ ააშენეს ორსართულიანი სახლი. პალატამ დაასკვნა, რომ ა-----ს სახლთმფლობელობის სადავო ნაწილზე მფლობელობა მოპოვებული ქონდა მესაკუთრე ვ----- უ-----თან შეთანხმებით, რომელმაც საკუთარი წილი დათმო. ა-----ის მფლობელობა სადავო წილზე განპირობებული იყო ვ-----თან მიღწეული იმგვარი შეთანხმებით, რომელიც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობას გულისხმობდა.

განსახილველ შემთხვევაში, კვლევის საგანს წარმოადგენს იმ გარემოების დადგენა ჰქონდა თუ არა მოსარჩელეს ან მის მამკვიდრებელს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლესთან - ა-----თან (მის უფლებამონაცვლესთან) გარიგების დადების ფაქტს, რომლითაც მან მოიპოვა უფლება სადავო ნივთთან მიმართებაში.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ ა-----ი გარდაიცვალა 1996 წლის 17 სექტემბერს. ამასთან, 2013 წლის 1 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, 1996 წლის 17 სექტემბერს გარდაცვლილი ა-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება მიიღეს მამკვიდრებლის პირველი რიგის მემკვიდრეებმა: მეუღლემ - ა-----მა და შვილებმა - ა-----მა და დ-----მ. (ი.ნ. ტ.1 ს.ფ 26-31). ამდენად, როგორც თ-----ის სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით იქნა დადგენილი

ა-----ის გარდაცვალების შემდეგ სახლთმფლობელობის სადავო, ვ-----
-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ $\frac{1}{4}$ (ერთმეოთხედ) ნაწილზე
სარგებლობის უფლება გადავიდა ა-----ის სამკვიდრო ქონების მიმღებ
მემკვიდრეებზე და შესაბამისად, ა-----ი, ა-----ი და დ-----
სამკვიდროს მიღების დღიდან, როგორც ა-----ის უფლებამონაცვლები,
გახდნენ ვ-----თან დადებული საცხოვრებელი სადგომით
სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით განპირობებული
ურთიერთობის მონაწილენი - მოსარგებლეები.

2001 წლის 2 ნოემბერს სანოტარო ფორმით შედგენილი მინდობილობის
თანახმად, ა---- ე-----მა (იგივე ა-----მა) ვიქტორია მუსტაფაევას მიანიჭა
უფლებამოსილება, რომ გაესხვისებინა მისი საცხოვრებელი სახლი მდებარე თ-
----ში, მ-----ის შ----- №4. (ი.ხ. ტ.1 ს.ფ 36).

2003 წლის 3 ოქტომბერს ვიქტორია მუსტაფაევამ სანოტარო ფორმით შეადგინა
ხელწერილი, რომლის მიხედვით მან ა---- ე-----ის მიერ 2001 წლის 2
ნოემბერს გაცემული მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების
ფარგლებში 2001 წლის 10 ნოემბერს ს-----ისგან მიიღო სახლის
ღირებულების თანხა, რაოდენობით 3000 აშშ დოლარი. (ი.ხ. ტ.1 ს.ფ 37-38).

სადავო გარემოებების დადასტურების მიზნით პირველი ინსტანციის
სასამართლოში ასევე, დაიკითხნენ მოწმეები - ზ---- გ-----ი და ს-----
—, რომლებმაც დაადასტურეს ს-----ის მიერ ა-----ისაგან სადავო
ბინის შეძენის ფაქტი. (ი.ხ. სასამართლო სხდომის ოქმი ი.ხ. ტ.1. ს.ფ. 150-168).
ამასთან, საქმის მასალებით, ასევე, დგინდება ს-----ისა და ლ-----
ს

მიერ სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი. (ი.ხ. ტ.1 ს.ფ. 42, 110-111, 135-136,
146-148).

საგულისხმოა, რომ თ-----ის სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში
შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა მხარეთა შორის არსებული
სამართლებრივი ურთიერთობანი. მითითებული გადაწყვეტილების მიხედვით,
პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ „ს-----ი სადავო სახოვრებელ
სადგომში ცხოვრობს 2000 წლიდან დღემდე და ამგვარი მფლობელობა
განპირობებულია ა-----ის მიერ გასული საუკუნის 90-იანი წლების
დასაწყისში აშენებული სახლის შესყიდვის მიზნით ა-----ისათვის 3000
(სამი ათასი) აშშ დოლარის გადახდის საფუძვლით. ამდენად, სააპელაციო
პალატას მიაჩნია, რომ 2001 წელს ა---- ე-----მა (იგივე ა-----მა) დათმო
თავისი წილი უფლება ($\frac{1}{3}$ ნაწილი) საცხოვრებელ სადგომზე ს-----ის
სასარგებლოდ“. ამავე გადაწყვეტილებაში პალატამ განმარტა შემდეგი: „ა----
ეგოიამნა, იგივე ა-----ი (მესამე პირი) ჯერ კიდევ 2000 წელში დათმო
თავისი წილი უფლება ს-----ის სასარგებლოდ, რაც იმას ნიშნავს, რომ
2013 წლის 26 თებერვლისათვის მას ეს უფლება უბრალოდ აღარ გააჩნდა“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა არ იზიარებს აპელანტის პრეტენზიას და საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ლ-----ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოპოვებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარებლეს სტატუსიდან გამომდინარე სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ყველა უფლება.

4.5. 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 სტატუსის მოპოვება; ვ-----ის სამკვიდრო ქონება არავის მიუღია - ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია გარდაცვლილი ვ-----ის სამკვიდროს მისაღებად ნოტარიუსისთვის კანონისმიერი ან ანდერძისმიერი მემკვიდრის მიმართვის ფაქტი.

4.6. 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.

4.8. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ ლ-----ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოპოვებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარებლეს სტატუსიდან გამომდინარე სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ყველა უფლება, ასევე იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ - შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა დაკმაყოფილებული ლ-----ს 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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

2018 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თ-----ი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ-----ის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თ-----ი, 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 თ-----ის 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