

საქმე № 190210117002117973  
საქმე №28/3311-18



**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

22 ნოემბერი, 2018 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა:  
თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი  
მოსამართლეები: ლევან გვარამია  
გელა ქირია**

**სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე**

**აპელანტი - ბ-----ი**

**წარმომადგენელი - თ-----ა, ნ-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარე - დ-----ი**

**წარმომადგენელი - დ-----ი**

**დავის საგანი - თანამესაკუთრედ ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და  
სარჩელის დაკმაყოფილება**

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

ბ-----ის სარჩელი მოპასუხე დ-----ის მიმართ  
თანამესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**2.1.** 1990 წლის 6 ოქტომბრიდან დ-----ი და ბ-----ი იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

**2.2.** დ-----ის (დ-----ის ქალიშვილობის გვარი) მშობლები არიან დ-----ი და დ-----ი

**2.3.** 1968 წლის 13 სექტემბერს დ-----ის სახელზე გაიცა ოროთახიან საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე: ქ-----, თ----- #4-6-ში შესახლების ორდერი

**2.4.** დ-----ის სახელზე გაცემულ ორდერში, მასთან ერთად ირიცხებიან დ----- და თ-----ები;

**2.5.** დ-----ი გარდაიცვალა 1999 წლის 19 ივნისს, დ-----ი- 2011 წლის 15 იანვარს, ხოლო თ-----ი- 2011 წლის 11 ივნისს;

**2.6.** უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, თ----- #4-6 2007 წლის 21 სექტემბერს საკუთრების უფლებით გადაეცათ დ-----ის და დ-----ს.

**2.7.** 2016 წლის 29 მარტს დ-----მა თავისი წილი უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქ-----, თ----- #4-6 ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა დ-----ს.

**2.8.** უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, თ----- #4-6 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ-----ის და დ-----ის სახელზე;

**2.9.** საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ბ-----ი 10.03.1999 წელს რეგისტრირებული იყო ქ-----ში , პ. თ-----ლ ჩ----- #-----ში, ხოლო 1990 წლის 08 ნოემბერს მ-----, კ-----, ბ-----ში; აღნიშნული რეგისტრაციიდან მოსარჩელე მოიხსნა 23.08.2012 წელს;

**2.10.** საინფორმაციო ბარათის თანახმად, დ-----ი 1--- წლის 12 ნოემბრიდან რეგისტრირებული იყო ქ-----ში , მ-----ში, ს-----, ბ-----

**2.11.** საინფორმაციო ბარათის თანახმად, დ-----ი 1--- წლის 12 ოქტომბრიდან რეგისტრირებული იყო ქ-----ში , მ-----ში, ს-----, ბ-----

**2.12.** ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 2011 წლის 15 იანვარს გარდაცვლილი დ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე, ასევე არ მოიძებნა ინფორმაცია ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში დ-----ის სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე;

**2.13.** ს-----მა, როგორც ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს #

საბინაო საექსპლუატაციო უბნის წარმომადგენელმა და დ-----მა 1--- წლის 13 ო-----ს გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მოპასუხეს უსასყიდლოდ გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, პ. თ-----ლ ჩ----- #-----;

## **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.14.** 1--- წლის 13 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვით, ამ ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველი იყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის #--- დადგენილება. აღნიშნული დადგენილება ამ დროისთვის ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის წესს არეგულირებდა. ამ დადგენილების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული იყო, რომ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. ხსენებული ნორმატიული აქტით პრივატიზებულ ბინებზე საკუთრების უფლება ენიჭებოდა ზემოაღნიშნულ დადგენილებაში მითითებულ ყველა იმ პირს, რომელსაც ბინის პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ფართობზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა (ცხოვრობდა და ჩაწერილი იყო სადავო ბინაში). ბინების უსასყიდლო გადაცემით - პრივატიზაციით, სახელმწიფო საკუთრების უფლებას ანიჭებდა ამ პირებს მიუხედავად იმისა, წარმომადგენენ თუ არა ისინი პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარეს, თუმცა ამავე დროს, ამავე დადგენილებით ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის აუცილებელი წინაპირობა იყო ამ ქონებით სარგებლობა, ანუ პირი უნდა ყოფილიყო დამქირავებლის ოჯახის წევრი. ამავე დადგენილების მეორე პუნქტის მიხედვით მოქალაქეებს მის მიერ დაკავებული სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემოდა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) მათი სურვილისამებრ შეიძლება გადასცემოდა მათ საერთო საკუთრებაში. ოჯახში მცხოვრებ სრულწლოვან წევრთა თანხმობა სავალდებულო იყო დამოწმებულიყო სანოტარო წესით.

„საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №--- დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმომადგენდა მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. ამავე დადგენილების მე-4 და მე-5 პუნქტებით განსაზღვრული იყო, რომ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი (ბინა). საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემოდა საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ.

ამდენად, მითითებული დადგენილების საფუძველზე კანონმდებლის ნება იყო, რომ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადასცემოდათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროისათვის ამ სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ. სახელმწიფომ ყველა იმ მოქალაქეს, რომელიც დადგენილი წესით იყო ჩასახლებული ბინაში, დამქირავებელი იქნებოდა იგი, თუ მისი ოჯახის წევრი, მისცა საშუალება, გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. ამ დადგენილების თანახმად, ყველა პირი, ვინც პრივატიზაციის დროს ცხოვრობდა ბინაში, უნდა ჩათვლილიყო ბინის პოტენციურ თანამესაკუთრედ იმის მიუხედავად, თუ ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდებოდა ბინის პრივატიზაცია, ვინაიდან პრივატიზაციით სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს და ოჯახის წევრს. თუ ამ უკანასკნელებს კანონით დადგენილი წესით უარი არ ექნებოდათ გაცხადებული საკუთრებაზე, ისინი ბინის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, მიუხედავად იმისა, იყვნენ თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების უშუალო მხარეები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ პირი ამ ფართზე უფლებადაკარგულად იქნებოდა ცნობილი ან პრივატიზაციის პერიოდისათვის ამოწერილ იქნებოდა სადავო ბინიდან.

იმ დროს მოქმედი საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 62-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, დამქირავებლის ოჯახის წევრები, რომლებიც მასთან ერთად ცხოვრობენ, დამქირავებლის თანაბრად სარგებლობენ ყველა უფლებით და ეკისრებათ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა მოვალეობა. ამავე მუხლის მე-2 აბზაცით გათვალისწინებული ნორმის თანახმად, დამქირავებლის ოჯახის წევრებს განეკუთვნებიან მასთან მუდმივად მცხოვრები დამქირავებლის მეუღლე, მათი შვილები და მშობლები.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ 1--- წლის 13 ოქტომბრისათვის ანუ ქონების პრივატიზაციის მომენტისთვის ბ-----ი რეგისტრირებული იყო სადავო ბინაში, როგორც ამ ქონების დამქირავებლის ოჯახის წევრი, შესაბამისად, იგი ცხოვრობდა, სარგებლობდა და ჩაწერილი იყო სადაო ბინაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1505-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალა საქართველოს 1983 წლის 4 ივნისის სსრ საბინაო კოდექსი, რომელიც განსხვავებულად აწესრიგებდა დამქირავებელსა და მისი ოჯახის წევრების სამართლებრივ მდგომარეობას. ამ კოდექსის მიხედვით, საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერა (რეგისტრაცია) წარმოშობდა საცხოვრებელ ფართზე უფლების მოპოვებას. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #---ე დადგენილება ბინის პრივატიზაციის პროცესში ამგვარ პირებს მოიაზრებდა დამქირავებლის თანაბარ სტატუსში, ხოლო პრივატიზებულ ბინაზე როგორც დამქირავებელი, ასევე მისი ოჯახის წევრებიც ხდებოდნენ თანამესაკუთრეები.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო განმარტავს, რომ ბ-----ს,

როგორც უძრავი ქონების პოტენციურ თანამესაკუთრეს კანონით დადგენილი წესით შეეძლო მოეთხოვა დ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე თანამესაკუთრედ ცნობა, თუმცა, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ საკუთრების უფლების მოწმობა #----ზე, რომლის მიხედვით, სადაო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, თ-----, კ-----, ბ-----, თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერის 2007 წლის 12 სექტემბრის #-- -- ბრძანებით საკუთრებაში გადაეცათ დ-----ს და დ-----ს, რომელმაც თავისი წილი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, 2016 წლის 29 მარტს გადასცა დ-----ს. სასამართლომ განმარტა, რომ თუ მოსარჩელე არ ეთანხმებოდა მერიის მიერ გაცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, შეეძლო კანონით დადგენილ ვადაში გაესაჩივრებინა ადმინისტრაციულ ორგანოში. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან აღნიშნული ქონება დ-----მა საკუთრებაში მიიღო არა 1--- წლის 13 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების, არამედ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ბ-----მა არ გამოიყენა ადმინისტრაციული აქტის მისთვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული გასაჩივრების უფლება და არც ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოუთხოვია, მისი მოთხოვნა სადავო ქონებაზე თანამესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უსაფუძვლო იყო და არ დააკმაყოფილა.

### **3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები**

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

**3.1.** უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით გაცემული ცნობა-დახასიათებით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ-----ის სახელზე სწორედ 13.10.1--- წლის N--1--- პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო განახლებული ამონაწერით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ-----ისა და დ-----ის სახელზე. ბ-----ი 8----- რეგისტრირებული იყო ქ-----ში, თ-----ში. შესაბამისად, 13.10.1--- წ. პრივატიზაციის მომენტში ის რეგისტრირებული იყო სადავო ბინაში. აღნიშნული კი, იმას ნიშნავს, რომ მას დ-----ქ-----თან ერთად ბინის პრივატიზაციის მომენტიდანვე მოპოვებული აქვს თანასაკუთრების უფლება და ეს უფლება დ-----ქ-----ის ან/და ბ-----ის მიმართ გაუქმებული არ ყოფილა. 1--- წლის 13 ო-----ს დ-----ს, რომლის ოჯახის შემადგენლობა შედგება სამი პირისაგან, საკუთრებაში გადაეცა ქ-----ში მდებარე ბინა და ეს ბინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით გაცემული ცნობა-დახასიათებით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ-----ის სახელზე სწორედ პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც დღეის მდგომარეობით, გაუქმებული ან/და ბათილად ცნობილი არ არის, რაც იმას ნიშნავს, რომ პრივატიზაციის იურიდიული შედეგები ძალაშია და მას ვერ ჩაენაცვლება ვერც ერთი შემდგომში მიღებული აქტი.

### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება**

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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 საქმეზე.

## **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1. წინამდებარე განჩინებით, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს სახეზეა თუ არა ქ-----ში, თ-----ის 1/3 ნაწილზე ბ-----ის თანამესაკუთრედ ცნობის საფუძველი, რასთან დაკავშირებითაც, პალატა განმარტავს შემდეგს:**

საქართველოს რესპუბლიკის ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #--- დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და

საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. განსახილველი ნორმის თანახმად, გასათვალისწინებელია, რომ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) პრივატიზაციისას თანაბარი უფლებებით სარგებლობენ ის პირები, ვინც წარმოადგენენ ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლებს ან მათი ოჯახის წევრებს, ანუ აღნიშნული ნორმატიული აქტი არ აყენებს საცხოვრებელი სახლის (ბინის) არც ერთ დამქირავებელს ან მისი ოჯახის წევრს პრივილეგიებულ მდგომარეობაში.

განსახილველი ნორმატიული აქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან მისი ოჯახის წევრები გამოთქვამენ ნებას, თავისი კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის მიზნით, საკუთრებაში მიიღონ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), რომელიც მათ გადაცემული ჰქონდათ სარგებლობაში. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #--- დადგენილებით განისაზღვრა უფლება, რომლის რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის“ თანახმად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, რაც გააჩნიათ ასევე დანარჩენ ოჯახის წევრებს. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ სარგებლობის უფლება ერთ შემთხვევაში, წარმოიშობა წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო სხვა შემთხვევაში დამქირავებელთან მცხოვრები ოჯახის წევრობის ინსტიტუტის არსებობის შემთხვევაში და მათ გააჩნიათ ყველა ის უფლება, რომლითაც სარგებლობს დამქირავებელი. ამრიგად, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #--- დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია ვრცელდება დამქირავებელთა ერთად მცხოვრები ყველა ოჯახის წევრებზე და, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება მათი თანხმობით შეიძლება აღირიცხოს ერთ-ერთ დამქირავებელზე, საერთო უფლებებთან ერთად მათ ეკისრებათ სარგებლობიდან გამომდინარე მესაკუთრის ყველა ვალდებულება. აღნიშნული დებულება დაცულია ასევე დადგენილების მე-5 პუნქტის პირველი აბზაციით, რომლის თანახმად საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

დადგენილია, რომ 1--- წლის 13 ოქტომბრისათვის ანუ ქონების პრივატიზაციის მომენტისათვის ბ-----ი რეგისტრირებული იყო სადავო ბინაში, როგორც ამ ქონების დამქირავებლის ოჯახის წევრი, შესაბამისად, იგი ცხოვრობდა, სარგებლობდა და ჩაწერილი იყო სადავო ბინაში. 1--- წლის 13 ო-----ს, დ-----ს, რომლის ოჯახის შემადგენლობა შედგება სამი პირისაგან, საკუთრებაში გადაეცა ქ-----ში მდებარე ბინა და იგი საკუთრების უფლებით აღირიცხულია დ-----ის სახელზე სწორედ პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე.

პალატა განმარტავს, რომ მხოლოდ ერთ-ერთი დამქირავებლის სახელზე (სხვა

ოჯახის წევრების არსებობის შემთხვევაში) პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების რეგისტრაციის ფაქტი არ ნიშნავს მხოლოდ მასზე საკუთრების უფლების გასხვისებას. ამ შემთხვევაში საკუთრების ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელი ნიშნები ვრცელდება ყველა დამქირავებელზე, ანუ ის დამქირავებელი, რომლის სახელზე რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება ვერ გამოიყენებს ამ საკუთრების უფლებას დანარჩენ ოჯახის წევრებთან მიმართებაში ისე, როგორც იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკუთრების უფლება გასხვისებული იქნებოდა მხოლოდ მასზე. ამრიგად, საცხოვრებელი სახლის უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულებით დანარჩენი ოჯახის წევრებს წარმოეშობათ უფლება საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირონ (შესაბამის წილის გათვალისწინებით) საკუთრების უფლება. (აღნიშნული საკითხი ასევე დარეგულირებული იყო იმ დროს მოქმედი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პლენუმის 1996 წლის 2 აპრილის # 1 დადგენილების მე-2 პუნქტით, რომლის თანახმად, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1--- წლის 5 აგვისტოს #5-- დადგენილებამ გააუქმა ბინების პრივატიზაციისათვის ოჯახის სრულწლოვანი წევრების თანხმობის აუცილებლობა. მიუხედავად ამისა, პრივატიზებულ ბინებზე საკუთრების უფლება აქვს ყველა იმ პირს, რომელსაც საცხოვრებელ ფართობზე უფლება მოპოვებული აქვს ბინის პრივატიზაციის დროისათვის).

პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ევროპის სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების ცნება ძალზე ფართოდ არის განმარტებული, რამეთუ იგი ითვალისწინებს არა მხოლოდ მფლობელობის უფლებას, არამედ მთელ რიგ მატერიალურ-ფინანსურ უფლებებს. „საკუთრების“ ცნება მხოლოდ „არსებული საკუთრებით“ არ შემოიფარგლება. „საკუთრებად“ კვალიფიცირდება აგრეთვე საკუთრების სხვა საშუალებები, იმ პრეტენზიების ჩათვლით, რომელთა მიმართაც განმცხადებელმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას აქვს სულ ცოტა „კანონიერი მოლოდინი“ (რომელიც უფრო კონკრეტული ხასიათის უნდა იყოს ვიდრე უბრალოდ იმედია), რომ მათი რეალიზება მოხდება. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლი არ უზრუნველყოფს საკუთრების მოპოვების უფლებას. თუმცა, „საკუთრება“ შეიძლება იყოს „არსებული საკუთრება“ ან აქტივები, მათ შორის მოთხოვნები, რასთან დაკავშირებითაც მომჩივანმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას, სულ მცირე, „მართლზომიერი მოლოდინი“ აქვს. მართლზომიერ მოლოდინს უნდა ჰქონდეს „საკმარისი საფუძველი ეროვნულ კანონმდებლობაში“ (*ფაბრი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Fabris v. France)*, განაცხადი no. 16574/08, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 2013 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილების პუნქტი 50).

1--- წლის 13 ოქტომბრისათვის ანუ ქონების პრივატიზაციის მომენტისათვის ბ-----ი რეგისტრირებული იყო სადავო ბინაში, როგორც ამ ქონების დამქირავებლის ოჯახის წევრი. იგი ცხოვრობდა, სარგებლობდა და ჩაწერილი იყო სადავო ბინაში, რის გამოც, აპელანტს გააჩნია კანონიერი მოლოდინი იმისა, რომ დაცული იქნება მისი საკუთრების უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1505-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, 1997 წლის 25

ნოემბრიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალა საქართველოს 1983 წლის 4 ივნისის სსრ საბინაო კოდექსი, რომელიც განსხვავებულად აწესრიგებდა დამქირავებელსა და მისი ოჯახის წევრების სამართლებრივ მდგომარეობას. ამ კოდექსის მიხედვით, საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერა (რეგისტრაცია) წარმოშობდა საცხოვრებელ ფართზე უფლების მოპოვებას. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #----ე დადგენილება ბინის პრივატიზაციის პროცესში ამგვარ პირებს მოიაზრებდა დამქირავებლის თანაბარ სტატუსში, ხოლო პრივატიზებულ ბინაზე როგორც დამქირავებელი, ასევე მისი ოჯახის წევრებიც ხდებოდნენ თანამესაკუთრები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზემოდასახელებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე, ბ-----ი ცნობილ უნდა იქნეს სადავო ბინის 1/3 ნაწილის თანამესაკუთრედ.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებით, მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, დ-----ს ბ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ პირველი ინსტანციისა და სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, ჯამში 833 ლარის გადახდა.

## **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა**

1. ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების

გაუქმებით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება

3. ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

3.1. ბ-----ი ცნობილ იქნეს ქ-----ში, თ-----ში მდებარე ბ-----ის 1/3 ნაწილის თანამესაკუთრედ.

4. დ-----ს ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის თანხის - 833 ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე**

**გოგიტა თოთოსაშვილი**

**მოსამართლეები**

**ლევან გვარამია**

**გელა ქირია**