



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ----- ლ-----ა;

წარმომადგენელი - ბ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
გლდანის რაიონის გამგეობა;

წარმომადგენელი - ნ-----ა;

მოწინააღმდეგე მხარე - მ----- ქ-----ი;

წარმომადგენელი - ლ-----ე;

დავის საგანი - პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. ნ----- ლ-----ა ითხოვს გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით, ნ----- ლ-----ას სარჩელი მოპასუხეების: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გლდანის რაიონის გამგეობის, მ----- ქ-----ის მიმართ პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო მ----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე ქალაქი თბილისი, ზ-----, კ----- ქუჩა №19, ბინა №8; საკადასტრო კოდი: 7-----, მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე - გაუქმდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში მდებარე უძრავი ქონება, ბინა N1, ფართობი - 28,64 კვ. მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №7-----, 2007 წლის 02 მაისიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- ლ-----ას სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 16/06/2010(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 15-16)

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში მდებარე უძრავი ქონება, ბინა N8, ფართობი - 80.08კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №7-----, 2006 წლის 28 აგვისტოდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ----- ქ-----ის სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 16/09/2014 (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 19 -20)

ზ-----ს სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 29 მაისის №51 გადაწყვეტილების თანახმად, მ----- პ-----ს ძე ქ-----ისა და ი-----ს განცხადება ბინების გაცვლის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ნება დაერთოთ გამოწეროდან ორდერი მ----- ქ-----ს 4 სულზე ოროთახიანი 27.56 კვ. მეტრი ფართი კ----- ქუჩა №19, ბინა N9, სართული პირველი, ხოლო ი-----ოს 1 სულზე

16.64კვ.მეტრი ფართი ერთოთახიანი, კ----- ქუჩა №19, ბინა N8, სართული პირველი.

ზ-----ს სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 29 მაისის №51 გადაწყვეტილების საფუძველზე, 1990 წლის 25 ივლისს ზ-----ს სადაბო საბჭოს მიერ მ----- ქ-----ის და ი-----ოს სახელზე გაიცა ორდერები №0-----, რომლის თანახმად, მ----- ქ-----ს, რომლის ოჯახი შედგებოდა 4 წევრისაგან, მიეცა უფლება დაეკავებინა 2 ოთახი, ბინა N9, ფართობით 30.38 კვ.მეტრი, სახლი №19, სადარბაზო №1, სართული №1, ხოლო ი-----ოს მიეცა უფლება დაეკავებინა 1 ოთახი, ბინა 8, ფართობით 16.64 კვ.მეტრი. სახლი №19, სადარბაზო №1, სართული №1. ამავე ორდერების თანახმად, ორდერი კარგავდა ძალას გაცემიდან 10 დღის შემდეგ, თუ მისი მფლობელი არ ჩასახლდებოდა ბინაში და ორდერის ასლს არ ჩააბარებდა საბინაო საექსპლუატაციო კანტორას.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზ-----ს სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 29 მაისის №51 გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 23)
- ზ-----ს სადაბო საბჭოს მიერ მ----- ქ-----ის სახელზე გაცემული ორდერი №0----- (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 24)
- ზ-----ს სადაბო საბჭოს მიერ ი-----ოს სახელზე გაცემული ორდერი №0----- გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 25)

საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატთა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1991 წლის 0----- ორდერით ირკვევა, რომ ნ----- ლ-----ამ მის მფლობელობაში არსებული, წ-----ს გამხირზე მდებარე ოროთახიანი 28 კვ. მეტრი ფართის მქონე ბინა, გაუცვალა ბაბუას - ი-----ოს და საცხოვრებლად გადავიდა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებულ ბინაში, მდებარე: დ.ზ-----, კ----- -- ქუჩა, სახლი №19, ბინა №1, ოთახი 1, 16.64 კვ.მეტრი.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატთა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1991 წლის 0----- ორდერი (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 52).

1995 წლის 22 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, ვ.ბ. დ----- ანმა, როგორც რკინიგზის თბ. 1----- მმართველობის საბინაო საექსპლუატაციო უბნის წარმომადგენელმა, მ----- პ-----ს ძე ქ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა, ხოლო მ----- პ-----ს ძე ქ-----მა მიიღო რკინიგზის №12 სს უბნის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მცხეთის რაიონი, დაბა ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში. ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი არის ოროთახიანი, საცხოვრებელი ფართით 30.38კვ.მეტრი, სასარგებლო ფართი - $19.00+49.38$ კვ.მეტრი, სარდაფი $-6,0+14=20$ კვ.მეტრ.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1995 წლის 22 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულება (იხ. ტომი 1, ს.ფ 21-22)

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებით, მ-----ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის დ.ზ-----ში, კ----- ქუჩა №19, ბინა N8-ში მდებარე ოროთახიან საცხოვრებელ ბინაზე, საცხოვრებელი ფართი 30.38 კვ.მეტრი სასარგებლო ფართი 19.0კვ. მეტრი, სულ- 49.38 კვ.მეტრი და სარდაფი 20 კვ.მეტრი.

2007 წლის 17 დეკემბერს, ნ----- ლ-----ამ განცხადებით მიმართა სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით შეილახა მისი, როგორც თანამესაკუთრის უფლებები და საქმის განხილვაში მიწვეული არ ყოფილა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 31 იანვრის განჩინებით, ნ----- ლ-----ას წარმომადგენლის განცხადება არ დაკმაყოფილდა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ დარღვეულა ნ----- ლ-----ას თანასაკუთრების უფლება სარდაფის ფართზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 31 იანვრის განჩინება, კერძო საჩივრით იქნა გასაჩივრებული ნ----- ლ-----ას მიერ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის წარმოების განახლება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მაისის განჩინებით, ნ----- ლ-----ას კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 31 იანვრის განჩინება.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება (საქმე №2/33) (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 87-88)

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მაისის განჩინება კერძო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 90-94)

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 19 ივლისის ექსპერტიზის №0----- დასკვნის თანახმად ირკვევა, რომ ქ. თბილისი, ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში, პირველ სართულზე მდებარე ოთახი ფართით 11.84 კვ. მეტრი წარდგენილი სართულებრივი გეგმის თანახმად, წარმოადგენს ბინა №9-ის კუთვნილ ფართს.

ამავე დასკვნის თანახმად, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, აღნიშნული ოთახი ფართით 11.84 კვ. მეტრი დღეის მდგომარეობით არ წარმოადგენს ბინა №9-ის ნაწილს. დღეის მდგომარეობით ჩატარებულია სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, კერძოდ: სართულებრივ გეგმაზე ნაჩვენები 11.84 კვ.მეტრი ოთახის კარის ღიობი, რომელიც ესაზღვრება ბინა №9-ს, ამოშენებულია და კარის ღიობი მოწყობილია ბინა №8-ის მხრიდან, რის საფუძველზეც ოთახი ფართით 11.84 კვ.მეტრი დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს ბინა №8-სთან დაკავშირებულ ფართს.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 19 ივლისის ექსპერტიზის დასკვნა №0----- (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 151-154).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს რესპუბლიკის ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილებაზე, რომლის თანახმად, ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ 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 პრივილეგირებულ მდგომარეობაში. ასეთ შემთხვევაში საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები გამოთქვამენ ნებას, თავისი კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის მიზნით საკუთრებაში მიიღონ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), რომელიც მათ გადაცემული ჰქონდათ სარგებლობაში. აღნიშნულს თავის მხრივ ასევე ადასტურებს დასახელებული დადგენილების მე-5 მუხლი, რომლის თანახმადაც, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, ასევე დავის სასამართლო განხილვისას მოსარჩელის მხრიდან წარდგენილი არ ყოფილა მტკიცებულება, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა იმის მტკიცება, რომ 1995 წლის 22 ივნისს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება განხორციელებულია საქართველოს რესპუბლიკაში „ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილებით განსაზღვრული წესის

დარღვევით და რომ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. რაც შეეხება მოსარჩელის მხარის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ მ----- ქ-----ს უკანონოდ, ყალბი ფაქტობრივი მონაცემების გამოყენებით აქვს მითვისებული ი-----ოს მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ერთი ოთახი, ამასთან, მათ შორის ბინების გაცვლა რეალურად არ მომხდარა და მ----- ქ-----მა ისარგებლა რა ი-----ოს ხანდაზმულობით და შერყეული ჯანმრთელობით, უკანონოდ მიიერთა 1 ოთახი, - პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ვერ იქნა გაზიარებული, ვინაიდან საქმეში არ იყო წარდგენილი აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ კი, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც მ----- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის დ.ზ-----ში, კ----- ქუჩა №19, ბინა N8-ში მდებარე ოროთახიან საცხოვრებელ ბინაზე, საცხოვრებელი ფართი 30.38 კვ.მეტრი, სასარგებლო ფართი 19.0 კვ.მეტრი, სულ 49.38კვ.მეტრი და სარდაფი 20კვ.მეტრი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2007 წლის 17 დეკემბერს ნ----- ლ-----ას წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით შეილახა მისი, როგორც თანამესაკუთრის უფლებები და საქმის განხილვაში მიწვეული არ ყოფილა, თუმცა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 31 იანვრის განჩინებით, ნ----- ლ-----ას წარმომადგენლის განცხადება არ დაკმაყოფილდა და სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ დარღვეულა ნ----- ლ-----ას თანასაკუთრების უფლება სარდაფის ფართზე. აღნიშნული განჩინება კი ძალაში იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მაისის განჩინებით.

ამდენად, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ვერ იქნა რაიმე სახის მტკიცებულება რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს დარღვეული იყო საკანონმდებლო მოთხოვნები, რის გამოც, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებულ ნაწილში 1995 წლის 22 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, ასევე 129-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტა, რომ სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების

ექვს წელს, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ცალკეულ შემთხვევებში კანონით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს ხანდაზმულობის სხვა ვადებიც. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება დადებულია იმ დროისათვის მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკის ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების“ საფუძველზე, რომლის მე-11 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) მოქალაქის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული დავა განიხილება სასამართლო წესით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ დასახელებული კანონმდებლობა თავის მხრივ დავის შემთხვევაში რაიმე კონკრეტულ ვადა ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით არ აწესებს, შესაბამისად განმარტა, რომ გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ხანდაზმულობის საერთო წესი. ყურადღება გაამახვილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლზე რომლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელისათვის თავიდანვე ცნობილი იყო სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, ხოლო 1995 წლის 22 ივნისს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნით სასამართლოში სარჩელი წარდგენილი იქნა 2017 წლის 15 ივნისს, - სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დარღვევით. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ამავე დროს არ არსებობს სასარჩელო ხანდაზმულობის შეწყვეტის ან შეჩერების სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. ნ----- ლ-----ს სააპელაციო საჩივარი:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგს, მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები. მიუთითებს ზ-----ს სადაბო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებით ი-----ოსა და მ----- ქ-----ის სახელზე გაცემულ ორდერებზე და განმარტავს, რომ ორდერი კარგავდა ძალას გაცემიდან 10 დღის ვადაში თუ მისი მფლობელი არ ჩასახლდებოდა ბინაში და ორდერის ასლს არ ჩააბარებდა საბინაო საექსპლუატაციო კანტორას.

აპელანტს მიაჩნია, რომ წარდგინილი მტკიცებულებებით და მსჯელობით ნათლად იკვეთება ის გარემოება, რომ მხარეებს ზემოაღნიშნული პირობა არ

შეუსრულებიათ და მათი მხრიდან არ მომხდარა საცხოვრებელ ბინებში ჩასახლება, შესაბამისად მიიჩნევს, რომ ორდერების გაცემის დღიდან 10 დღის გასვლის შემდეგ, აღნიშნულ ორდერებს ფაქტობრივად ძალა დაეკარგა. მიუთითებს, რომ აღნიშნულის შესახებ, იცოდა ხელშეკრულების ხელშემკვერლმა მხარემ, მ----- ქ-----
----მა, თუმცა უკანონო, ყალბი ფაქტობრივი მონაცემების გამოყენებით, სადავო ხელშეკრულების საფუძველზე, 1995 წლიდან უკანონოდ აქვს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება.

წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ სასარჩელო განცხადებაშიც და სასამართლო პროცესებზეც მათი მხრიდან მტკიცებულებებით იქნა გამყარებული მსჯელობა მასზედ, რომ სადავო ხელშეკრულების საფუძველს წარმომადგენდა უკანონო და ყალბი მონაცემების შემცველი დოკუმენტი. არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც აღიარებული იქნა მ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის დ. ზ-----ში, კ----- ქუჩა N19. N8-ში, მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე. მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება არ უნდა იქნეს გამოყენებული მათ საწინააღმდეგო არგუმენტად. განმარტავს, ზემოაღნიშნულ საქმეზე 2007 წლის 17 დეკემბერს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა საქმის წარმოების განახლება იმ მოტივით, რომ ის როგორც დაინტერესებული პირი, საქმეზე განსახილველად არ იქნა მიწვეული. ზემოაღნიშნულ საქმეზე, საბოლოოდ ნ----- ლ-----ას მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა სწორედ იმ მოტივაციით, რომ ნ----- ლ-----ას იურიდიული ინტერესი ჰქონდა მ----- ქ-----ის საკუთრების უფლების წარმომშობის საფუძვლის ნაწილობრივ ბათილობაზე, ვინაიდან, მ----- ქ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმომადგენდა არა 2006 წლის 28 ივლისის სასამართლო გადაწყვეტილება, არამედ 1995 წლის 22 ივნისის პრივატიზების ხელშეკრულება. შესაბამისად, აპელანტს მიაჩნია, რომ ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლების გამოკვლევისას სასამართლომ არ უნდა იხელმძღვანელოს მცხეთის რაიონის სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებით.

წარმომადგენლის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებით ასევე არასწორად შეფასდა მოსარჩელის მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხი. მოპასუხე მხარე აპელირებდა მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე თუმცა ვერ უთითებდა თუ რა პერიოდიდან უნდა ათვლილიყო ხანდაზმულობის ვადა და რა წესი უნდა ყოფილიყო გამოყენებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის განსაზღვრისას. მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მათთან მიმართებით გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ხანდაზმულობის საერთო წესი, თუმცა არასწორად დაადგინა ხანდაზმულობის დენის დაწყების დრო. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელესთვის თავიდანვე ცნობილი იყო სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ. ხოლო 1995 წლის 22 ივნისის გაფორმებული

პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნა წარდგენილ იქნა 2017 წლის 15 ივნისს.

წარმომადგენლის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ უურადლება არ გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მ-----ქ-----ისა და ი-----ოს შორის შეთანხმების მონაწილე არ ყოფილა მოსარჩელე ნ-----ლ-----ა, შესაბამისად, მან არ იცოდა საბინაო ორდერების შინაარსი. უურადლებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე და განმარტავს, რომ ნ-----ლ-----ას საანოტარო ბიუროში უარი ეთქვა სადავო ხელშეკრულების გაცნობაზე, ვინაიდან, იგი არ წარმოადგენდა პრივატიზების ხელშეკრულების ხელშემკვერელ მხარეს. მოსარჩელე მხარემ, პირველი ინსტანციის სასამართლო პროცესზე მიუთითა, რომ სადავო ხელშეკრულება არც ტექნიკური ბიუროს და საჯარო რეესტრის მონაცემებში იძებნებოდა, ეს კი ყველანაირ საშუალებას უსპობდა ნ-----ლ-----ას სათანადო წესით გაცნობოდა და სადავოდ გაეხადა ბინის პრივატიზების ხელშეკრულება.

ამდენად, წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა ხანდაზმულობის ვადის დენის თარიღად სადავო ხელშეკრულების დადების თარიღი - 1995 წლის 22 ივნისი, რადგან ერთადერთი, ვინც აღნიშნულის შინაარსიც იცოდა და ის გარემოებაც, რომ რეალურად საბინაო ორდერებს ძალა ჰქონდა დაკარგული არის მოპასუხე მხარე, რომელიც ცხადია, არ მოგვცემდა სადავო დოკუმენტის გაცნობის, საშუალებას. მიიჩნევს, რომ ხანდაზმულობის საკითხი მათ სასარგებლოდ უნდა იქნას გადაწყვეტილი გამომდინარე იქიდან, რომ საქმეში არსებული მასალებით ობიექტური ფაქტორების გათვალისწინებით, დგინდება, რომ ნ-----ლ-----ას სადავო პრივატიზების ხელშეკრულების გაცნობის საშუალება არ ჰქონია, შესაბამისად მოკლებული იყო შესაძლებლობას სცოდნოდა რა სახით უნდა დაეცვა თავისი უფლებები და რა საფუძვლით უნდა გაეხადა ხელშეკრულება სადავოდ.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა - კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 251-ე მუხლის თანახმად, სახელშეკრულებო დავების გადაწყვეტა ხდება საერთო სასამართლოების მიმართვის გზით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად კი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა. უფრო დეტალურად კი მოთხოვნას

წარმოადგენს რკინიგზის თბ. 1----- მმართველობის საბინაო საექსპლუატაციო უბნის წარმომადგენელსა და მ----- ქ-----ს შორის 1995 წლის 22 ივნისს დამოწმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, იმ ნაწილში რა ნაწილშიც ეს შეეხება ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში საცხოვრებელი ბინა №8-ის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართიდან ერთი ოთახის ფართს - 11.84 კვ.მეტრის ოდენობით. ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

პალატა მიუთითებს საქართველოს რესპუბლიკის ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილებაზე რომლის თანახმად, ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ 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 პრივილეგიურულ მდგომარეობაში. ასეთ შემთხვევაში საცხოვრებელი სახლის(ბინის) დამქირავებლები გამოთქვამენ ნებას, თავისი კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის მიზნით საკუთრებაში მიიღონ საცხოვრებელი სახლი(ბინა), რომელიც მათ გადაცემული ჰქონდათ სარგებლობაში. აღნიშნულს თავის მხრივ ასევე ადასტურებს დასახელებული დადგენილების მე-5 მუხლი, რომლის თანახმადაც, საცხოვრებელი სახლი(ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ზ-----ს სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 29 მაისის №51 გადაწყვეტილებით, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მ----- პ-----ს ძე ქ-----ისა და ი-----ს განცხადება ბინების გაცვლის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ნება დაერთოთ გამოწეროდან ორდერები მ-----ს 4 სულზე ოროთახიანი 27.56 კვ.მეტრი ფართი კ----- ქუჩა №19, ბინა N9, სართული პირველი, ხოლო ი-----ს 1 სულზე 16.64 კვ.მეტრი ფართი ერთოთახიანი, კ----- ქუჩა №19, ბინა N8, სართული პირველი. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე კი 1990 წლის 25 ივლისს ზ-----ს სადაბო საბჭოს მიერ მ-----ს და ი-----ს სახელზე გაიცა ორდერები №0-----, რომლის თანახმად, მ-----ს, რომლის ოჯახის შედგებოდა 4 წევრისაგან, მიეცა უფლება დაეკავებინა 2 ოთახი, ბინა 9, ფართობით 30.38 კვ.მეტრი. სახლი №19, სადარბაზო №1, სართული №1, ხოლო ი-----ს მიეცა უფლება დაეკავებინა 1 ოთახი, ბინა 8, ფართობით 16.64 კვ.მეტრი, სახლი №19, სადარბაზო №1, სართული №1. ამავე ორდერების თანახმად, ორდერი კარგავდა

ძალას გაცემიდან 10 დღის შემდეგ, თუ მისი მფლობელი არ ჩასახლდებოდა ბინაში და ორდერის ასლს არ ჩააბარებდა საბინაო საექსპლუატაციო კანტორას.

დადგენილია ასევე, რომ 1995 წლის 22 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, ვ.ბ. დ-----ანმა, როგორც რკინიგზის თბ. 1----- მმართველობის საბინაო საექსპლუატაციო უბნის წარმომადგენელმა, მ----- პ-----ს ძე ქ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა, ხოლო მ----- პ-----ს ძე ქ-----მა მიიღო რკინიგზის №12 სს უბნის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მცხეთის რაიონი, დაბა ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში. ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი არის ოროთახიანი, საცხოვრებელი ფართით 30.38კვ.მეტრი, სასარგებლო ფართი- 19.00=49.38 კვ.მეტრი, სარდაფი -6,0+14=20კვ.მეტრი.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველ ნაწილზე რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს, ხოლო ამავე კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების პირველი ნაწილების მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას, ხოლო მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილზე რომლითაც დადგენილია, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილია, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილით კი დადგენილია, რომ მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს, ასევე

საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა იმის დადასტურება, რომ 1995 წლის 22 ივნისს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება განხორციელებულია საქართველოს რესპუბლიკაში „ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილებით განსაზღვრული წესის დარღვევით და რომ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ხოლო რაც შეეხება აპელანტის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ მ----- ქ-----ს უკანონოდ, ყალბი ფაქტობრივი მონაცემების გამოყენებით აქვს მითვისებული ი-----ოს მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ერთი ოთახი, ამასთან, მათ შორის ბინების გაცვლა რეალურად არ მომხდარა და მ----- ქ-----მას ისარგებლა რა ი-----ოს ხანდაზმულობით და შერყეული ჯანმრთელობით, უკანონოდ მიიერთა 1 ოთახი, - ვერ იქნება გაზიარებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებაზე რომლითაც, მ----- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის დ.ზ-----ში, კ----- ქუჩა №19, ბინა N8-ში მდებარე ოროთახიან საცხოვრებელ ბინაზე, საცხოვრებელი ფართი 30.38 კვ.მეტრი, სასარგებლო ფართი 19.0 კვ.მეტრი, სულ 49.38კვ.მეტრი და სარდაფი 20კვ.მეტრი.

საქმის მასალებით პალატას ასევე დადგენილად მიაჩნია, რომ 2007 წლის 17 დეკემბერს ნ----- ლ-----ას წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სასამართლოს 2006 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით შეილახა მისი, როგორც თანამესაკუთრის უფლებები და საქმის განხილვაში მიწვეული არ ყოფილა, თუმცა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 31 იანვრის განჩინებით, ნ----- ლ-----ას წარმომადგენლის განცხადება არ დაკმაყოფილდა და სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ დარღვეულა ნ----- ლ-----ას თანასაკუთრების უფლება სარდაფის ფართზე. აღნიშნული განჩინება კი ძალაში იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მაისის განჩინებით.

პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს დარღვეულია საკანონმდებლო მოთხოვნები, ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებულ ნაწილში 1995 წლის 22 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი

საფუძველი.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველ ნაწილზე რომლის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველ ნაწილზე რომლის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების ექვს წელს, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ცალკეულ შემთხვევებში კანონით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს ხანდაზმულობის სხვა ვადებიც.

პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას მხარის მოთხოვნაზე, კერძოდ მხარე ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი მ----- ქ-----ის სასარგებლოდ ნოტარიუს თ-----ის მიერ 1995 წლის 22 ივნისს დამოწმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება ნაწილობრივ, იმ ნაწილში რა ნაწილშიც ეს შეეხება ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში საცხოვრებელი ბინა №8-ის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართიდან ერთი ოთახის ფართს 11.84 კვ.მეტრის ოდენობით. ამასთან, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება დადებულია იმ დროისათვის მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკის ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების“ საფუძველზე, რომლის მე-11 მუხლის თანახმადაც დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) მოქალაქის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული დავა განიხილება სასამართლო წესით.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ დასახელებული კანონმდებლობა თავის მხრივ დავის შემთხვევაში რაიმე კონკრეტულ ვადას ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით არ აწესებს, შესაბამისად მართებულად მიიჩნია, რომ გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ხანდაზმულობის საერთო წესი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით

დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე არსებითი მნიშვნელობის არის იმის გარკვევა თუ როდის დაიწყო სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა, თავის მხრივ სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა თანახმად აღნიშნული დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში პალატას ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმ ნაწილშიც, რომ მოსარჩელისათვის თავიდანვე ცნობილი იყო სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, ხოლო 1995 წლის 22 ივნისს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნით პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი წარდგენილი იქნა 2017 წლის 15 ივნისს, - სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დარღვევით, ამავე დროს არ არსებობს სასარჩელო ხანდაზმულობის შეწყვეტის ან შეჩერების სამართლებრივი საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით საქმის განმხილველმა სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ნ----- ლ-----ას სასარჩელო მოთხოვნა 1995 წლის 22 ივნისს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე იმ ნაწილში, რა ნაწილშიც ეს შეეხება ზ-----, კ----- ქუჩა №19-ში საცხოვრებელი ბინა №8-ის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართიდან ერთი ოთახის ფართს 11.84 კვ.მეტრის ოდენობით, ასევე ხანდაზმულია, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

პალატა მხარეთა ყურადღებას კიდევ ერთხელ ამახვილებს სადავო ხელშეკრულებაზე და აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, კერძოდ, ზ-----ს სადაბო საბჭოს 1990 წლის 25 ივლისის N0---- ორდერზე და განმარტავს, რომ 1990 წლის 25 ივლისის N0---- ორდერის გაცემის კანონიერება მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია და დღეის მდგომარეობით მ----- ქ-----ის სახელზე სადავო ბინის პრივატიზების საფუძველი და უფლების დამდგენი დოკუმენტი ძალაშია და გაბათილებული არ არის. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია შესაბამისობაშია ბინის ორდერთან, რომელიც გაუქმებული არ არის, სასარჩელო მოთხოვნა პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, სააპელაციო პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის შეფასებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების

დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ის ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს. მტკიცებულებებს, რომლებიც დაადასტურებდნენ მის მიერ მოყვანილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ სისწორეს და შესაბამისად, მოთხოვნის კანონიერებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება.

6. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხი:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან მოსარჩელე ნ----- ლ-----ას უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, საქალაქო სასამართლომ მართებულად გააუქმა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება. ამდენად, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების ნაწილშიც.

7. სასამართლო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

აპელანტის ნ----- ლ-----ას მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ----- ლ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

გიორგი

გოგიაშვილი