



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

24 სექტემბერი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - დ---- თ----ე

მესამე პირები - ი-----ე, ნ----- ს----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციული ხელშეკრულების (საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების) ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და დ---- თ----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 16 ოქტომბერს დ---- თ----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვა 1993 წლის 21 დეკემბერს ნ---- ა-----ს სახელით დადებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლითაც ნ---- ა-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე №32-33 საცხოვრებელი ბინა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 1986 წლის 22 თებერვალს ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გაცემულ იქნა №0----- ორდერი, რომლის თანახმად, მ---- ს-----ის ძე თ----ეს გამოეყო ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა 53-ში მდებარე №32 და №33 საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ თვით მ---- თ----ე,

მეუღლე - ნ---- ა-----, შვილი - ი-----, რძალი - ნ----- ს-----, შვილი დ---- თ----
და შვილიშვილი - დ---- თ----.

1986 წლიდან დღემდე, ორდერში მითითებული პირები ცხოვრობენ აღნიშნულ ბინაში. მიმდინარე დროისათვის გარდაცვლილია მ---- თ----, ნ---- ა----- და მათი შვილი, დ---- თ----.

1993 წლის 21 დეკემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №7 საბინაო-საექსპლუატაციო კანტორასა და ნ---- ა-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ---- ა-----ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე, ბინა №32 და №33, ისე, რომ არ ყოფილა ოჯახის სხვა წევრების თანხმობა. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის დადგენილების თანახმად, ზემო აღნიშნულ ბინაზე ორდერში მითითებულ პირებს ერთნაირი უფლებები აქვთ და ისინი თანამესაკუთრებს წარმოადგენენ. მოსარჩელე დ---- თ----ეს და ბინის სხვა მფლობელებს ნ---- ა-----სთვის არ მიუციათ თანხმობა, მხოლოდ მასზე გაკეთებულიყო ბინის პრივატიზაცია და არც თავიანთ უფლებებზე განუცხადებიათ უარი, ბინის პრივატიზაციის პროცესში მონაწილეობაზე. ყველა მათგანის და მოსარჩელისთვისაც უცნობი იყო, რომ მათი კუთვნილი ბინა ერთპიროვნულად ნ---- ა-----ზე იქნა პრივატიზებული და მხოლოდ ახლა გახდა მოსარჩელისთვის ცნობილი ამის თაობაზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ი----- და ნ----- ს-----.

მოპასუხე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და მისი უარყოფა მოითხოვა.

მესამე პირებმა, ი-----ემ და ნ----- ს-----ემ სარჩელს მხარი დაუჭირეს, იმ საფუძველით, რომ საცხოვრებელ ბინაზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ოჯახის დანარჩენი წევრების ინტერესები არ არის გათვალისწინებული, რითაც მათი საკუთრების უფლება უხეზად იქნა დარღვეული.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით დ---- თ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, - ბათილად იქნა ცნობილი პრივატიზაციის შესახებ 1993 წლის 21 დეკემბრის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ---- ა-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ნ-----ის ქ. 53-ში მდებარე №32-33 საცხოვრებელი ბინა.

ამავე გადაწყვეტილებით მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 100 ლარის ანაზღაურება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 12 თებერვლის №90 გადაწყვეტილების საფუძველზე, 1986 წლის 22 თებერვალს გამოცემული იქნა №0----- ორდერი, რომლის თანახმად, მ----- ს-----ის ძე თ-----ეს გამოეყო ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე, 54 კვ.მ. ფართობის №32 და N33 საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ: თვით მ----- თ-----, მეუღლე - ნ----- ა-----, შვილი - ი----- -----, რძალი - ნ----- ს-----, შვილი - დ----- თ----- და შვილიშვილი - დ----- თ-----.

1993 წლის 21 დეკემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, №7 საბინაო-საექსპლუატაციო კანტორასა და ნ----- ა-----ს შორის დაიდო და სანოტარო წესით გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ----- ა-----ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე 117.32 კვ.მ საერთო ფართის (მათ შორის 70.22 საცხოვრებელი ფართი) ბინა №32 – 33.

დადგენილია, რომ 1986 წლის 22 თებერვალს გამოცემულ №0----- ორდერში მითითებული სხვა დანარჩენი პირების წერილობითი თანხმობა, პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ნოტარიუსთან არ წარდგენილა.

ნ----- ა----- გარდაიცვალა 2006 წლის 25 ივნისს, მ----- თ----- - 1986 წლის 26 მარტს, დ----- მ-----ს ძე თ----- კი - 1986 წლის 12 ოქტომბერს.

მოსარჩელე დ----- თ----- არის მესამე პირის, ი-----ის შვილი და გარდაცვლილ მ----- თ-----ის შვილიშვილი.

აწ.გარდაცვლილი ნ----- ა-----, მ----- თ-----ის მეუღლეა მეორე ქორწინებით, რომელსაც შვილი არ ჰყოლია. ი----- და დ----- თ----- (აწ.გარდაცვლილი), _ მ----- თ-----ის შვილები არიან პირველი ქორწინებიდან.

ნ----- ა-----ს გარდაცვალების შემდეგ პირდაპირი მემკვიდრეები არ დარჩენია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი, შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას.

აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, 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 პრივილიგიურულ მდგომარეობაში.

დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მოქალაქეს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით. საცხოვრებელი სახლი (ბინა) მათი სურვილისამებრ შეიძლება გადაეცეს მათ საერთო საკუთრებაში.

ოჯახში მცხოვრებ სრულწლოვან წევრთა თანხმობა სავალდებულოა დამოწმებული იყოს სანოტარო წესით.

ბინა, რომელიც სარგებლობის უფლებით გადაცემული აქვს რამდენიმე დამქირავებელს, მათ საკუთრებაში გადაეცემათ ყველა დამქირავებლის თანხმობით.

აღნიშნული ნორმატიული აქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან მისი ოჯახის წევრები გამოთქვამენ საკუთარ ნებას, თავიანთი კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის მიზნით, საკუთრებაში მიიღონ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), რომელიც მათ გადაცემული ჰქონდათ სარგებლობაში.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემული ურთიერთობის სამართლებრივი კვალიფიკაციისათვის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გამოყენებულ უნდა იქნეს 1983 წლის 04 ივნისის საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი, რადგანაც განსახილველი ურთიერთობა წარმოშობილია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე.

საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება იდება წერილობით, საცხოვრებელი სადგომის ორდერის საფუძველზე დამქირავებელს, საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და დამქირავებელს, მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზე გაცემულია ორდერი. ამავე კოდექსის 62-ე მუხლის პირველი აბზაცის პირველი წინადადების მიხედვით განსაზღვრულია იმ პირთა უფლება-ვალდებულებებიც, რომლებიც დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან და მასთან ერთად ცხოვრობენ.

მიუხედავად იმისა, რომ მათ არა აქვთ დადებული საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულება, ისინი სარგებლობენ ყველა უფლებით და ეკისრებათ ყველა მოვალეობა, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. იგივე აბზაცის მე-2 წინადადების შესაბამისად, ოჯახის სრულწლოვან წევრებს აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებისათვის დამქირავებელთან ერთად ეკისრებათ სოლიდარული ქონებრივი პასუხისმგებლობა.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილებით განისაზღვრა უფლება, რომლის რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის თანახმად,

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, რაც გააჩნიათ ასევე ოჯახის დანარჩენ წევრებს.

სარგებლობის უფლება ერთ შემთხვევაში წარმოიშობა წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო სხვა შემთხვევაში დამქირავებელთან მცხოვრები ოჯახის წევრობის ინსტიტუტის არსებობის დროს და ოჯახის წევრებს გააჩნიათ ყველა ის უფლება, რომლითაც სარგებლობს დამქირავებელი.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია ვრცელდება დამქირავებელთან ერთად მცხოვრებ ოჯახის ყველა წევრზე, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება მათი თანხმობით შეიძლება აღირიცხოს ერთ-ერთ დამქირავებელზე. საერთო უფლებებთან ერთად მათ ეკისრებათ სარგებლობიდან გამომდინარე მესაკუთრის ყველა ვალდებულება. აღნიშნული წესი დაცულია ასევე იმავე დადგენილების მე-5 პუნქტის 1-ლი აბზაცით, რომლის თანახმად საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან, ხოლო ბინის დამქირავებლად ის პირი ითვლება, რომელსაც ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე მიღებული ჰქონდა საცხოვრებელი ფართი და ბინის ორდერში მის გარდა მითითებულია ოჯახის წევრებიც.

მითითებული ნორმით სახელმწიფომ ყველა იმ მოქალაქეს, რომელიც დადგენილი წესით იყო ჩასახლებული ბინაში, დამქირავებელი იქნებოდა იგი, თუ მისი ოჯახის წევრი, მისცა საშუალება, გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. პრივატიზების დროს ბინაში მცხოვრები ყველა პირი, მათ შორის, არასრულწლოვანიც, ჩაითვლება ბინის პოტენციურ თანამესაკუთრედ, იმის მიუხედავად, ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდა ბინის პრივატიზება.

ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობა გამოხატავს მხოლოდ ბინის ერთ-ერთი დამქირავებლის მესაკუთრედ აღრიცხვაზე თანხმობას და არა, საკუთრების უფლებაზე უარის თქმას. აღნიშნული რეგულაციის საფუძველზე, სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს და თუ ამ უკანასკნელს დადგენილი წესით უარი არ განუცხადებია საკუთრებაზე, იგი ბინის საკუთრების უფლების მქონე წარმოადგენს, მიუხედავად იმისა, არის თუ არა იგი პრივატიზების ხელშეკრულების მხარე, თუ პირი პრივატიზების პერიოდში ამოწერილი არ ყოფილა სადავო ფართიდან, ასევე, არ ყოფილა ცნობილი ფართზე უფლებდაკარგულ პირად.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების მე-6 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს,

დაწესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას, ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის.

დადგენილია, რომ ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 12 თებერვლის №90 გადაწყვეტილების საფუძველზე, 1986 წლის 22 თებერვალს გამოცემული იქნა №0----- ორდერი, რომლის თანახმად, მ----- ს-----ის ძე თ-----ეს გამოეყო ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე, 54 კვ.მ. ფართობის №32 და 33 საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ: თვით მ----- თ-----ე, მეუღლე - ნ----- ა-----, შვილი - ი----- -----ე, რძალი - ნ----- ს-----ე, შვილი დ----- თ-----ე და შვილიშვილი, დ----- თ-----ე.

1993 წლის 21 დეკემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, №7 საბინაო-საექსპლოატაციო კანტორასა და ნ----- ა-----ს შორის დაიდო და სანოტარო წესით გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ----- ა-----ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე, 117,32 კვ.მ საერთო ფართის (მათ შორის 70,22 საცხოვრებელი ფართი) ბინა №32 – 33.

ნ----- ა-----ს მიერ აღნიშნული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოში წარდგენილი იყო, სწორედ, ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1986 წლის 22 თებერვალს ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე, 54 კვ.მ. ფართობის №32 და 33 საცხოვრებელი ბინაზე გამოწერილი №0----- ორდერი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილებით განსაზღვრული წესის საფუძველზე, მოსარჩელე დ----- თ-----ეს, ოჯახის სხვა წევრებთან ერთად, 1986 წლის 22 თებერვლის №0----- ორდერით მოპოვებული ჰქონდა უფლება, ნ----- ა-----ს მიერ პრივატიზებული საცხოვრებელი ფართის მიმართ.

დადგენილია, რომ 1986 წლის 22 თებერვალს გამოცემულ №0----- ორდერში მითითებული სხვა დანარჩენი პირების წერილობითი თანხმობა პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ნოტარიუსთან არ წარდგენილა.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებით, კერძოდ, 1986 წლის 22 თებერვალს გამოცემული №0----- ორდერის საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე №32-33 საცხოვრებელ ბინაში სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ერთ-ერთ დამჭირავებელს წარმოადგენდა, მოსარჩელე დ----- თ-----ე, რომელსაც სხვა დამჭირავებლებთან ერთად თანაბარწილად ჰქონდა მოპოვებული ამ ბინაზე საკუთრების უფლება. მას ამ უფლებაზე უარი არ განუცხადებია და არ ყოფილა ცნობილი ფართზე უფლებადაკარგულ პირად. ანალოგიურად, ბინის სხვა დამჭირავებლებსაც არ უთქვამთ უარი, საკუთრების უფლებაზე.

ამდენად, სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულებით დაირღვა დ----- თ-----ის, როგორც

ერთ-ერთი მესაკუთრის უფლება, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ობიექტზე, ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე №32-33 საცხოვრებელ ბინაზე, ვინაიდან საქმის მასალებით არ დასტურდება ნ---- ა-----ს სასარგებლოდ საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით კანონით დადგენილი წესით გამოხატული თანხმობა, რაც ამ ნაწილში მისი ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს, რადგანაც პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მოქმედი, საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 48-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მოსაზრება, რომ საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის დროს ბინის დანარჩენი მფლობელების ზეპირი თანხმობა იქნებოდა გამოხატული და ეს იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელი იყო, რამდენადაც 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტით მოცემულია ერთმნიშვნელოვანი დათქმა, რომ მოქალაქეს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ბინა საკუთრებაში გადაეცემა, მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით და ასეთი თანხმობა სავალდებულოა, დამოწმებული იყოს სანოტარო წესით, რაც ამ შემთხვევაში არ არსებობს.

საქალაქო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1993 წლის 21 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტით მოცემული განსაზღვრების თანახმად, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და მასზე ვრცელდება გარიგების ბათილობის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი საფუძვლები.

გარიგებათა ბათილად ცნობის საფუძვლები თავის მხრივ განისაზღვრება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის პირველი კარის, მე-4 თავით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მტკიცება 1993 წლის 21 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონსაწინააღმდეგო ხასიათის თაობაზე, შეესაბამება დღეისათვის მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით დადგენილ გარიგების ბათილობის საფუძველსაც, რაც საქალაქო სასამართლოს მიერ გაზიარებული იქნა.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ სახეზე იყო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც დ----- თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილა და ბათილად იქნა ცნობილი, პრივატიზაციის შესახებ 1993 წლის 21 დეკემბრის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ---- ა-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში

გადაეცა ქ. ბათუმში, ნ-----ის ქ. N---ში მდებარე, №32-33 საცხოვრებელი ბინა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და დ---
-- თ----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 12 თებერვლის N90 გადაწყვეტილების საფუძველზე 1986 წლის 22 თებერვალს გამოცემულ იქნა N0----- ორდერი, რომლის თანახმად მ----- ს-----ის ძე თ----ეს გამოეყო ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩის №---
ში მდებარე, 54 კვ.მ. ფართობის №32 და №33 საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ თვით მ----- თ----ე, მეუღლე- ნ---- ა-----, შვილი - ი-----
----ე, რძალი - ნ----- ს-----ე, შვილი დ----- თ----ე და შვილიშვილი - დავთ თ----ე.

ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საბინაო-საექსპლუატაციო კანტორასა და ნ---
-- ა-----ს შორის 1993 წლის 21 დეკემბერს დაიდო №7 ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ---- ა-----ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე 117.32
კვ.მ. საერთო ფართის (მათ შორის 70.22 საცხოვრებელი ფართი) ბინა №32-№33. 1986
წლის 22 თებერვალს გამოცემულ №0----- ორდერში მითითებული სხვა პირების წერილობითი თანხმობა პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს
ნოტარიუსთან წარდგენილი არ ყოფილა, რა დროსაც ივარაუდება, რომ პრივატიზაციის დროს იქნებოდა სხვა თანამფლობელთა ზეპირი თანხმობები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარის და მესამე პირების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2
ნაწილით, 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
შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო
საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე
მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას,
სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის

393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; *ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ. ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (*Gorou v. Greece (N.3)* §§ 38-42).

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია

სწორად.

პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს 1993 წლის 21 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოცემული დავის გადაწყვეტისას საქალაქო სასამართლომ მართებულად მოიშველია საქართველოს რესპუბლიკის ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილება, რომლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი, შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე გამოთავისუფლებული ბინა. ისტორიისა და კულტურის ძეგლებად მიჩნეულ სახლებში არსებული ბინის საკუთრებაში გადაცემა დაიშვება ძეგლთა დაცვის სახელმწიფო ორგანოების თანხმობით. მოქალაქეს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით. საცხოვრებელი სახლი (ბინა) მათი სურვილისამებრ შეიძლება გადაეცეს მათ საერთო საკუთრებაში. ოჯახში მცხოვრებ სრულწლოვან წევრთა თანხმობა სავალდებულოა დამოწმებული იყოს სანოტარო წესით. ბინა, რომელიც სარგებლობის უფლებით გადაცემული აქვს რამდენიმე დამქირავებელს, მათ საკუთრებაში გადაეცემათ ყველა დამქირავებლის თანხმობით.

მიუთითებული დადგენილების მე-4 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი (ბინა). დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. მოქალაქენი, რომელთაც უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეთ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), განცხადებით მიმართავენ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს, საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციებს, საწარმო-დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს, რომელთა ბალანსზე ირიცხება საცხოვრებელი (ბინა).

დადგენილების მე-6 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დაწესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის.

პალატა აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის მიერ სწორი შეფასება მიეცა საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. კერძოდ, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 12 თებერვლის №90 გადაწყვეტილების საფუძველზე, 1986 წლის 22 თებერვალს გამოცემული იქნა №0----- ორდერი, რომლის თანახმად, მ----- ს-----ის ძე თ-----ეს გამოეყო ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა N---ში, 54 კვ.მ. ფართობის №32 და 33 საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ: თვით მ----- თ-----ე, მეუღლე - ნ----- ა-----, შვილი - ი-----ე, რძალი - ნ----- ს-----ე, შვილი - დ----- თ-----ე და შვილიშვილი - დ----- თ-----ე.

1993 წლის 21 დეკემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საბინაო-საექსპლუატაციო კანტორასა და ნ----- ა-----ს შორის დაიდო და სანოტარო წესით გაფორმდა №7 ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ----- ა-----ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე, 117,32 კვ.მ. საერთო ფართის (მათ შორის 70,22 საცხოვრებელი ფართი) ბინა №32 – 33.

ნ----- ა-----ს მიერ აღნიშნული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოში წარდგენილი იყო, სწორედ, ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1986 წლის 22 თებერვალს ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე, 54 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინაზე გამოწერილი №0----- ორდერი. ორდერში მითითებული სხვა პირების წერილობითი თანხმობა პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ნოტარიუსთან არ წარდგენილა.

სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს, ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე №32-№33 საცხოვრებელი ბინის ერთ-ერთ დამქირავებელს წარმოადგენდა მოსარჩელე დ----- თ-----ე, რომელსაც სხვა დამქირავებლებთან ერთად თანაბარწილად ჰქონდა მოპოვებული საკუთრების უფლება. მას ამ უფლებაზე უარი არ განუცხადებია და არ ყოფილა ცნობილი ფართზე უფლებადაკარგულად. ანალოგიურად, ბინის სხვა დამქირავებლებსაც არ უთქვამთ უარი საკუთრების უფლებაზე.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გაანალიზებისა და შეფასების შედეგად სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულებით დაირღვა დ----- თ-----ის, როგორც ერთ-ერთი მესაკუთრის უფლება, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ობიექტზე – ქალაქ ბათუმში, ნ-----ის ქუჩა 53-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე, ვინაიდან საქმის მასალებით არ დასტურდება ნ----- ა-----ს სასარგებლოდ საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით კანონით დადგენილი წესით გამოხატული თანხმობა, რაც გასაჩივრებულ ნაწილში მისი ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს. პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მოქმედი, საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 48-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, ბათილი იყო გარიგება, რომელიც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამებოდა.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა 1993 წლის 21 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებას, უდავოა, რომ იგი კანონსაწინააღმდეგოდ იქნა გაფორმებული, ბინის დამქირავებლის დ---- თ----ის თანხმობის გარეშე და მართებულად იქნა ბათილად ცნობილი.

მოცემულ შემთხვევაში პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტმა ვერ შეძლო იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა და ვერ მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლებიც დაადასტურებდა სააპელაციო მოთხოვნის საფუძვლიანობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ ასეობს მისი დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტი, ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან თანახმად „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტისა;

4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე