



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

24.12.2018 წელი
რუსთავი

ქ.

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი

თამარ კობაიძე

მოსარჩელე

თი-----თ-----ი

წარმომადგენელი

ლევან ხირჩილაშვილი

მოპასუხე

თ-----თ-----ი

კ---თ-----ი

წარმომადგენლები

ინგა ჩალაური

დავის საგანი

პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის გზით უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა, ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

ირინა ცაბაძის სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2012 წლის 2 ივლისს თ-----თ-----სა და კ---თ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება.

1.2. თი-----თ-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ნივთის მდებარე: ქ. რუსთავი მ-----ის (ს/კ 0-----) 1/4 წილის თანამესაკუთრედ.

სარჩელის საფუძვლები:

1983 წლის 2 სექტემბერს სადაო ბინა ორდერის საფუძველზე გადაეცა მამას ზაურ თ-----ს, ხოლო ორდერში ოჯახის წევრებად მითითებულნი არიან ასევე მისი შვილები თი-----თ-----ი და თ-----თ-----ი. ზაურ თ-----ი გარდაიცვალა 2011 წელს, თუმცა სადაო ბინა მის სამკვიდროში აღარ აღმოჩნდა, რადგან 1995 წელს ბინის პრივატიზაცია განუხორციელებია მოპასუხე თ-----თ-----ს ერთპიროვნულად, ხოლო 2012 წლის 2 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულებით ბინა გაასხვისა შვილზე კ---თ-----ზე. პრივატიზაციის პროცესში მას ბინიდან კუთვნილ წილზე უარი არ განუცხადებია, მისმა ძმამ

ბინის პრივატიზაცია გააკეთა მისი თანხმობის გარეშე. სადაო ხელშეკრულების დადებით მოპასუხეებმა უკანონოდ მიისაკუთრეს მისი თანასაკუთრების წილი, რის გამო ხელშეკრულება ბათილია $\frac{1}{4}$ ნაწილში.

2. მოპასუხეების პოზიცია

კ--- თ-----მა და თ----- თ-----მა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ თი----- თ-----ი სადაო ბინაში ცხოვრობდა 1985 წლამდე, ხოლო 1985 წელს დაქორწინდა და საცხოვრებლად გადავიდა მეუღლესთან ქალაქ თბილისში, სადაც დარეგისტრირდა მისამართზე თბილისი, აბესაძის ჩიხი N7. პრივატიზაციის დროისათვის მოსარჩელე სადაო ბინაში არ ცხოვრობდა, ბინის კანონიერი მოსარგებლე აღარ იყო, რის გამოც მას პრივატიზაციაში მონაწილეობის უფლება არ ჰქონდა. 2012 წლის 2 ივლისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულებით თ----- თ-----მა ბინა საკუთრებაში გადასცა შვილს კ--- თ-----ს, რომელიც ბინის პრივატიზაციის დროს იყო არასრულწლოვანი და ამის გამო პრივატიზაციის დროს ბინაზე პირთა უფლებების შესახებ ინფორმირებული ვერ იქნებოდა. მის მიმართ მოქმედებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია, სადაო ხელშეკრულებით მან კეთილსინდისიერად საკუთრებაში მიიღო ქონება და გარიგების ბათილობის საფუძველი არ არსებობს. მოპასუხეებმა ასევე განმარტეს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რადგან ბინის პრივატიზაციიდან 1995 წლიდან გასულია სასარჩელო ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადაც კი, არათუ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული მოთხოვნების ხანდაზმულობის 6 წლის ვადა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები უნდა დადგინდეს კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებების საფუძველზე.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. რუსთავში, მ----- ბინაზე 1983 წლის 2 სექტემბერს გაიცა ბინის ორდერი ზაურ თ-----ზე. ორდერში ოჯახის წევრებად მითითებულია არიან შვილები თ----- თ-----ი და თი----- თ-----ი; მეუღლე ლამარა თ-----ი. ბინა თ----- თ-----ის მიერ პრივატიზებულია 1995 წლის 14 ივნისს. 2012 წლის 8 ივლისს თ----- თ-----ს და კ--- თ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მითითებული ბინის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია კ--- თ-----ის საკუთრების უფლება.

რუსთავის სახალხო დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო-სამმართველოს კომუნალური განყოფილების მიერ 1983 წლის 2 სექტემბერს გაცემულია ბინის ორდერი N654 ზაურ თ-----ზე. ბინის მისამართია ქ. რუსთავი, მ-----. ოჯახის წევრებად მითითებულია

არიან ლ.მ თ-----ი - ზაურ თ-----ის მეუღლე; თ.ზ. თ-----ი - შვილი, მოპასუხე თ----- თ-----ი; თ.ზ. თ-----ი - მოსარჩელე თი----- თ-----ი.

მითითებულ მისამართზე მდებარე ბინა 1995 წლის 14 ივნისს დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე პრივატიზებულია თ----- თ-----ის მიერ. პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროს ნოტარიუსში წარდგენილია საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობა, სადაც ბინის დამქირავებლის ზაურ თ-----ის კმაყოფაზე მყოფი პირებად მითითებული არიან შვილი თ----- თ-----ი და მეუღლე ლ.მ თ-----ი. ნოტარიუსში წარდგენილია ზაურ თ-----ის და ლამარა თ-----ის წერილობითი განცხადება, სადაც ისინი თანხმობას აცხადებენ, რომ ქ. რუსთავში, მ----- უსასყიდლოდ პირად საკუთრებაში გაუფორმდეს თ----- თ-----ს.

ზაურ თ-----ის სამკვიდრო გაიხსნა 2011 წლის 19 სექტემბერს. ლამარა თ-----ი გარდაიცვალა 2013 წლის 12 სექტემბერს.

2012 წლის 7 მაისს გაცემულია კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც თ----- თ-----მა და ლამარა თ-----მა თანაბარწილად მიიღეს მამკვიდრებლის სამკვიდრო ქონება - რუსთავში, 1----- ბინა.

ნოტარიუს ნანა ხევიაშვილის მიერ 2018 წლის 21 იანვარს მიღებულია დადგენილება სამკვიდრო მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა თი----- თ-----ის განცხადება და მას უარი ეთქვა ზაურ თ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემაზე ხარვეზის აღმოფხვრამდე. სამკვიდრო მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ არ დგინდება მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს დაუფლების და მართვის ფაქტი, ხოლო მას სამკვიდროს მიღების განცხადება ნოტარიუსში არ წარუდგენია სამკვიდროს გახსნიდან 6 თვის ვადაში.

2012 წლის 2 ივლისს თ----- თ-----სა და კ--- თ-----ს შორის დადებულია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც თ----- თაბაგრა შვილს კ--- თ-----ს აჩუქა უძრავი ქონება ქ. რუსთავი მ----- კოდი 0-----. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მითითებულ ბინაზე რეგისტრირებულია კ--- თ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინის ორდერის ასლი (ს.ფ. 33-34. ტომი 1)
- საპრივატიზაციო მასალების ასლები (ს.ფ. 59-65. ტომი 1)
- გარდაცვალების მოწმობების ასლები (ს.ფ. 20. 30, ტომი 1)
- სამკვიდრო მოწმობის ასლი (ს.ფ. 26-29. ტომი 1)
- ნოტარიუსის დადგენილების ასლი (ს.ფ. 25. ტომი 1)
- ჩუქების ხელშეკრულების ასლი და ამონაწერი რეესტრიდან (ს.ფ. 23. 31. ტომი 1)

3.2.2. თი----- თ-----ი პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროს

არ ცხოვრობდა სადაო ბინაში.

ბინის ორდერის თანახმად, იგი გაცემულია ზაურ თ-----ის სახელზე, ხოლო ოჯახის წევრებად მითითებული არიან მეუღლე ლამარ თ-----ი და შვილები - ამ დავის მონაწილე მხარეები თ----- და თი----- თ-----ები. მოსარჩელე სადაო ბინაზე მისი თანასაკუთრების წარმოშობის საფუძვლად მიუთითებს ბინის ორდერში მისი რეგისტრაციის გარემოებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ საქმეში მოსარჩელის მოთხოვნა წარმოშობილია საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის 107-ე დადგენილების სამართლებრივი საფუძვლიდან. აღნიშნული დადგენილების მიზანს კი წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში, მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა. მაშასადამე, 107-ე დადგენილების საფუძველზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად, დაინტერესებულმა პირმა უნდა დაამტკიცოს, რომ პრივატიზების დროისათვის იგი წარმოადგენდა ბინის დამქირავებელს, მოსარგებლეს, რომელიც ცხოვრობდა და სარგებლობდა ბინით, რომ გამარტივებული წესით მოპოვებული ჰქონდა ბინაზე საკუთრების უფლება.

1995 წელს სადაო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროს საცხოვრებელ ბინაზე სარგებლობის საკითხებს აწესრიგებდა საქართველოს საბინაო კოდექსი, რომლის 57-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევს ორდერს, რომელიც მიცემულ საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია.

საბინაო კოდექსის 60-ე მუხლის საფუძველზე სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება იდება წერილობით საცხოვრებელი სადგომის ორდერის საფუძველზე გამქირავებელს - საბინაო-საექსპლოატაციო ორგანიზაციასა და დამქირავებელს - მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზეც გაცემულია ორდერი.

საბინაო კოდექსის 62-ე მუხლის თანახმად, დამქირავებლის ოჯახის წევრები, რომელიც მასთან ერთად ცხოვრობენ, დამქირავებლის თანაბრად სარგებლობენ ყველა უფლებით და ეკისრებათ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა მოვალეობა, ოჯახის სრულწლოვან წევრებს დამქირავებელთან ერთად ეკისრებათ სოლიდარული ქონებრივი პასუხისმგებლობა აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებისათვის. დამქირავებლის ოჯახის წევრებს განეკუთვნებიან მასთან მუდმივად მცხოვრები დამქირავებლის მეუღლე, მათი შვილები და მშობლები, დამქირავებლის ოჯახის წევრებად შეიძლება ცნობილი იქნენ

აგრეთვე ხვა ნათესავები და შრომისუუნარო კმაყოფაზე მყოფნი, თუ ისინი მუდმივად ცხოვრობენ დამქირავებელთან და ეწვეიან საერთო მეურნეობას მასთან ერთად. თუ ამ მუხლის მე-2 ნაწილში აღნიშნული მოქალაქენი აღარ არიან დამქირავებლის ოჯახის წევრები, მაგრამ განაგრძობენ იმავე სადგომში ცხოვრებას, მათ აქვთ ისეთივე უფლება-მოვალეობები, როგორც დამქირავებელსა და მისი ოჯახის წევრებს.

სადაო ბინის დამქირავებელი იყო ზაურ თ-----ი, ბინის ორდერი მასზე გაიცა, ხოლო საბინაო კოდექსის ამ ნორმების საფუძველზე მის ოჯახის წევრებად ითვლებიან ბინის დამქირავებელთან მუდმივად მცხოვრები მეუღლე, შვილები და მშობლები, ასევე სხვა ნათესავები.

საბინაო კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, დამქირავებელს უფლება აქვს დადგენილი წესით მასთან ერთად მცხოვრები ოჯახის წევრების თანხმობით ჩაისახლოს თავისი მეუღლე, შვილები, მშობლები, სხვა ნათესავები და შრომისუუნარო კმაყოფაზე მყოფნი საცხოვრებელ სადგომში, რომელიც მას უკავია. ასეთი თანხმობა საჭირო არ არის მშობლებთან მის არასრულწლოვანი შვილების ჩასახლებაზე. ამ მუხლის შესაბამისად, საცხოვრებელ სადგომში ჩასახლებული პირნი იძენენ ოჯახის ყველა დანარჩენი წევრის თანაბრად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებას, თუ ჩასახლებისას არ ყოფილა სხვა შეთანხმება დამქირავებელთან და მასთან ერთად მცხოვრებ ოჯახის წევრებთან.

სსიპ სახელმწიფო სერვისების სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ მოსარჩელე თი----- თ-----ი 1987 წლის 13 მარტიდან ცნობის გაცემის დღემდე რეგისტრირებულია ქალაქ თბილისში, გ-----ში. მისი რეგისტრაციის მისამართი 1987 წლის შემდეგ არ შეცვლილა.

მხარეთა განმარტებებით და მოწმეების ჩვენებებით დასტურდება, რომ თი----- თ-----ი 1987 წელს დაქორწინდა და საცხოვრებლად გადავიდა მეუღლესთან ქალაქ თბილისში, ხოლო მანამდე იგი მშობლებთან და ძმასთან ერთად ცხოვრობდა სადაო ბინაში. მოწმეების მაყვალა გულიაშვილის და ნუკრი უსუფაშვილის განმარტებით, თი----- თ-----ი დაქორწინების შემდეგ პერიოდულად ჩამოდიოდა რუსთავში, მშობლებთან და ძმასთან, თუმცა მუდმივად რუსთავში არ ცხოვრობდა და რუსთავში საცხოვრებლად არ დაბრუნებულა.

ამდენად, 1987 წლის 13 მარტიდან ამ დრომდე მოსარჩელე უწყვეტად რეგისტრირებულია თბილისში, ა-----ში, სადაც 1995 წელს პრივატიზაციის დროს ფაქტობრივად ცხოვრობდა კიდევ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მტკიცების საგანში არსებული გარემოებაა იმ ფაქტის დადასტურება, რომ პრივატიზაციის დროს იგი ცხოვრობდა სადაო ბინაში, რისი დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია.

პრივატიზაციის დროს ნოტარიუსში წარდგენილია ცნობა საბინაო პირობების შესახებ, სადაც აღნიშნულია, რომ სადაო ბინაში დამქირავებლის ზაურ თ-----ის კმაყოფაზე მყოფი პირების ვინაობა, რომელთა შორის თი----- თ-----ი არ არის მითითებული. ამასთან, სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ბინის პრივატიზაციის დროისათვის მოსარჩელე სადაო ბინის მისამართზე რეგისტრირებული არ იყო, იგი იმ დროს მოქმედი საბინაო კოდექსით დადგენილი წესით ჩაწერილი იყო სხვა მისამართზე, ცხოვრობდა სხვა დასახლებულ პუნქტში. ამ გარემოებების გასაქარწყლებლად მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა რომ იგი ფაქტობრივად ცხოვრობდა სადაო ბინაში მშობლებთან და ძმასთან ერთად. შესაბამისად მან ვერ დაადასტურა, რომ 1995 წელს რეალურად ცხოვრობდა სადაო ბინაში და არ უცხოვრია იმ მისამართზე, სადაც იმ დროისათვის იყო ჩაწერილი.

ამდენად, სასამართლოს დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე თი----- თ-----ი არ ცხოვრობდა და არ სარგებლობდა სადავო ქონებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინის ორდერის ასლი (ს.ფ. 33-34. ტომი 1)
- საპრივატიზაციო მასალების ასლები (ს.ფ. 59-65. ტომი 1)
- საინფორმაციო ბარათის ასლი (ს.ფ. 145-147. ტომი 1)
- მოწმეების ჩვენებები (11.12.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან ბინის პრივატიზაციის დროს მოსარჩელე სადაო ბინაში არ ცხოვრობდა და მას ბინაზე კანონის საფუძველზე საკუთრების უფლება მოპოვებული არ ჰქონდა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 1505-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 990-ე, 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 54-ე, 102-ე, 524-ე, 312-ე მუხლები
- სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 290-ე მუხლები;
- საბინაო კოდექსის 57-ე, 60-ე, 62-ე, 100-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

სარჩელით და შეგებებული სარჩელით მხარეები მოითხოვენ სადაო

საცხოვრებელ ბინაზე მათი თანასაკუთრების უფლების აღიარებას იმ საფუძველით, რომ ბინის პრივატიზაციის დროს იყვნენ მართლზომიერი მოსარგებლეები და გააჩნდათ პრივატიზაციაში მონაწილეობის უფლება.

მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველია საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილება.

ვინაიდან მოპასუხე სარჩელის საწინააღმდეგოდ მიუთითებს ხანდაზმულობაზე, სასამართლო ამ საკითხზე განმარტავს შემდეგს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. დავა შეეხება ბინის პრივატიზაციის გარემოებებს, რადგან მოსარჩელე უძრავ ქონებაზე მისი თანასაკუთრების წარმოშობის საფუძველად მიუთითებს პრივატიზაციის დროს ბინაზე მის კანონიერ უფლებებზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსით დადგენილია მოთხოვნების განსახორციელებლად ხანდაზმულობის ვადა, თუმცა კანონით დადგენილი არ არის ხანდაზმულობის ვადა ისეთი უფლების განხორციელებაზე, როცა საკუთრების უფლება წარმოშობილია კანონის საფუძველზე (მაგ. სამკვიდროს მიღების გზით, პრივატიზაციის გზით). პრივატიზაციის გზით ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა კანონის საფუძველზე, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილების საფუძველზე. ამ უფლების განსახორციელებლად კანონმდებლობა ვადას არ აწესებს. სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა ძირითადად შეეხება შეფარდებით, მხარეთა შეთანხმებით, გარიგების საფუძველზე წარმოშობილ უფლებებს, ხოლო კანონით მინიჭებული საკუთრების უფლების განხორციელების უფლება ხანდაზმულობის ვადით შეზღუდული არ არის.

“საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ” საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილების 1-ლი პუნქტის 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-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

აღნიშნული დადგენილებით გათვალისწინებულია პრივატიზაციის გზით

ბინის საკუთრებაში გადაცემა ბინის დამქირავებლის და მისი ოჯახის წევრებისათვის.

სადაო ბინა პრივატიზებულია 1995 წელს, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე (1997 წლის 25 ნოემბერი), რის გამოც სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, დავის გადასაწყვეტად სასამართლო გამოიყენებს „საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსს“, ასევე „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსს“ (ძალადაკარგულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1505-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად). „საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის“ 290-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა ხორციელდება საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელიც იდება დამქირავებელს – საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და დამქირავებელს – მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზეც გაცემულია ორდერი. ანალოგიურ დანაწესს შეიცავდა სსრ-ის საბინაო კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი აბზაცი, თუმცა სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა ქირავნობის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის დაუცველობისას ამ ხელშეკრულების ბათილობას არ ითვალისწინებდა, რადგანაც, მიუხედავად ხელშეკრულების ფორმისა, შესახლების მომენტიდან უკვე წარმოიშობოდა მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ბინის ორდერი საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია.

107-ე დადგენილების მიხედვით, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის უფლება მიენიჭათ ბინის დამქირავებლებს ან დამქირავებლის ოჯახის წევრებს. 1995 წელს ბინის დამქირავებლის და ოჯახის წევრის უფლებრივი მდგომარეობა საქართველოს საბინაო კოდექსით იყო რეგლამენტირებული, რომლის 62-ე მუხლის თანახმად, დამქირავებლის ოჯახის წევრებს განეკუთვნებიან მასთან მუდმივად მცხოვრები დამქირავებლის მეუღლე, მათი შვილები და მშობლები, დამქირავებლის ოჯახის წევრებად შეიძლება ცნობილი იქნენ აგრეთვე სხვა ნათესავები და შრომისუუნარო კმაყოფაზე მყოფნი, თუ ისინი მუდმივად ცხოვრობენ დამქირავებელთან და ეწევიან საერთო მეურნეობას მასთან ერთად. თუ ამ მუხლის მე-2 ნაწილში აღნიშნული მოქალაქენი აღარ არიან დამქირავებლის ოჯახის წევრები, მაგრამ განაგრძობენ იმავე სადგომში ცხოვრებას, მათ აქვთ ისეთივე უფლება-მოვალეობები, როგორც დამქირავებელსა და მისი ოჯახის წევრებს.

ამავე ნორმის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, დამქირავებლის ოჯახის წევრები, რომელიც მასთან ერთად ცხოვრობენ, დამქირავებლის თანაბრად სარგებლობენ ყველა უფლებით და ეკისრებათ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა მოვალეობა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხოლოდ ორდერში პიროვნების რეგისტრაცია ან სადაო მისამართზე ჩაწერა არ ადასტურებს, რომ პირი ბინის მოსარგებლეა.

პრივატიზაციის უფლების მოპოვება დამოუკიდებელია იმაზე, პრივატიზაციის დროს ფაქტობრივად სარგებლობდა თუ არა დაინტერესებული პირი ამ ბინით, იყო თუ არა საბინაო კოდექსის საფუძველზე დამქირავებლის ოჯახის წევრი. საბინაო კოდექსის მიხედვით, დამქირავებლის ოჯახის წევრად მიიჩნეოდა მასთან მუდმივად მცხოვრები მეუღლე, შვილი, მშობელი ან სხვა ნათესავი. სადაო ბინის დამქირავებელი იყო ზაურ თ-----ი, ბინის ორდერი მასზე გაიცა, ხოლო საბინაო კოდექსის ამ ნორმების საფუძველზე მის ოჯახის წევრებად ითვლებიან ბინის დამქირავებელთან მუდმივად მცხოვრები მეუღლე, შვილები და მშობლები, ასევე სხვა ნათესავები.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილებით განსაზღვრული პრივატიზაციის უფლების რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი“, რომლის მიხედვით საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ურთიერთობის ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელი იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, რომელიც წარმოიშობოდა წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე ან დამქირავებელთან მცხოვრები ოჯახის წევრობის სტატუსით და ამ უკანასკნელებს გააჩნიათ ყველა ის უფლება, რომლითაც სარგებლობს დამქირავებელი.

ბინის პრივატიზაციის დროს ბინის მოსარგებლე არ იყო თი----- თ-----ი. იგი 1987 წლიდან რეგისტრირებულია ქალაქ თბილისში და 1995 წელს ქალაქ რუსთავში იგი აღარ ცხოვრობდა. საქართველოს საბინაო კოდექსის 100-ე მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებელს უფლება აქვს ოჯახის წევრთა თანხმობით ნებისმიერ დროს მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება, იმ შემთხვევაში, როცა დამქირავებელი და მისი ოჯახის წევრები მუდმივ საცხოვრებლად გადადიან სხვა დასახლებულ პუნქტში ან იმავე დასახლებულ პუნქტის სხვა საცხოვრებელ სადგომში, საცხოვრებელი სადგომის ხელშეკრულება სხვაგან წასვლის ან გადასვლის დღიდან მოშლილად ითვლება.

საბინაო კოდექსის და 107-ე დადგენილებიდან გამომდინარე, პრივატიზაციის უფლების მოპოვება დამოკიდებული იყო იმაზე, დაინტერესებული პირი რეალურად სარგებლობდა თუ არ საპრივატიზებო ბინით. მხოლოდ ბინის მისამართზე ან ორდერში რეგისტრაცია პრივატიზაციის უფლებას არ წარმოშობდა, რადგან დამქირავებლის ოჯახის წევრის სტატუსი ჰქონდა იმ პირს, ვინც ბინაში მუდმივად ცხოვრობდა.

სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას და საკასაციო სასამართლოს განმარტებებს პრივატიზაციის უფლების მქონე პირების საკითხზე. საქმეზე №ას-1204-1124-2017 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებაში განმარტებულია: „განსახილველ შემთხვევაში, მოთხოვნა წარმოშობილია 107-ე დადგენილების სამართლებრივი საფუძველიდან. აღნიშნული დადგენილების მიზანს კი, როგორც აღინიშნა წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში, მათ

მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა. **მაშასადამე, 107-ე დადგენილებით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად, მოსარჩელეს უნდა ემტკიცებინა, რომ იმ დროისათვის (პრივატიზება) იგი წარმოადგენდა ბინის დამქირავებელს, მოსარგებლეს, რომელიც ცხოვრობდა და სარგებლობდა ბინით, რომ გამარტივებული წესით მოეპოვებინა მასზე საკუთრების უფლება.** საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ (კასატორი) სარწმუნოდ ვერ დაასაბუთა სადავო მისამართზე მისი ცხოვრების ფაქტობრივი გარემოება პრივატიზების დროისათვის. რადგან როგორც ეს წინამდებარე განჩინების პ-10-შია დადგენილი მოპასუხის ოჯახის წევრთა რაოდენობა მხოლოდ ერთი პირისაგან შედგებოდა“.

საკასაციო სასამართლოს სხვა არაერთ გადაწყვეტილებაშია განმარტებული, რომ პრივატიზებულ ბინებზე საკუთრების უფლება მიეცემა ყველა იმ პირს, რომელსაც ბინის პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ფართობზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა (ცხოვრობდა და ჩაწერილი იყო სადავო ბინაში) (სუსგ 5.08.2005 საქმე №ას-155-146-05; 14.11.2005წ. საქმე №ას-516-838-05; 14.06.2005წ. საქმე №ას-265-594-05; 26.07.2004წ. საქმე №ას-284-610-05).

ამდენად, საბინაო კოდექსის და 107-ე დადგენილების საფუძველზე სადაო ბინის პრივატიზაციის უფლება გააჩნდათ ზაურ თ-----ს, ლამარა თ-----ს და თ-----ს. თი----- თ-----ი ბინის კანონიერი მოსარგებლე 1995 წლისათვის აღარ იყო, რის გამოც პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის გზით სადაო ბინაზე მისი ქონებრივი უფლებების განსაზღვრის საფუძველი არ არსებობს და ზაურ თ-----ის მიერ ბინა სრულად პრივატიზებული იქნა კანონის დაცვით ბინის კანონიერ მოსარგებლეების თანხმობით.

6.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეებს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 990-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ არაუფლებამოსილი პირი რაიმე საგანს უსასყიდლოდ განკარგავს და ეს განკარგვა ნამდვილია უფლებამოსილი პირის მიმართ, მაშინ ის პირი, რომელმაც ამ განკარგვის შედეგად უშუალო სამართლებრივი სარგებელი მიიღო, მოვალეა მიღებული გადასცეს უფლებამოსილ პირს. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ ნორმით შესაბამისად უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე სადაო ქონების $\frac{1}{4}$ წილის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი არ არსებობს, რადგან მოპასუხეებს შორის ჩუქების ხელშეკრულებით არ არის განკარგული სადაო ქონებიდან მოსარჩელის საპრივატიზაციო თანასაკუთრების წილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის თანახმად მე-3 ნაწილის თანახმად შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს. ამ ნორმის

მიხედვით გარიგების შეცვლების, მისი ბათილობის მოთხოვნა შეუძლია იმ პირს, რომლის კანონიერი ინტერესები შეილახა სადაო გარიგების დადებით. ასეთი პირი შეიძლება იყო როგორც თავად გარიგების მონაწილე მხარე, ასევე ის პირი, რომლის კანონიერი ინტერესი შელახეს მესამე პირებმა გარიგების დადებით. შესაბამისად გარიგების შეცვლების უფლების გამოყენების დროს უნდა დადგინდეს შეილახა თუ არა გარიგების შემცვლილებელი პირის კანონიერი უფლებები, არის თუ არა იგი გარიგების ბათილობით დაინტერესებული პირი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უტყუარობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტობა.

სადაო ბინის პრივატიზაცია თ----- თ-----მა განახორციელა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, პრივატიზაციის დროს მოსარჩელე ამ ბინის დამქირავებელს აღარ წარმოადგენდა, რის გამოც ბინის პრივატიზაციაზე მისი თანხმობა საჭირო არ იყო და მას პრივატიზაციაში მონაწილეობის საფუძველით ბინაზე თანასაკუთრების უფლება არ გააჩნია. ამდენად, ზაურ თ-----ის საკუთრების უფლება პრივატიზაციის საფუძველზე წარმოიშვა კანონიერად, მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უსწორობა მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა, რის გამოც ზაურ თ-----მა, როგორც ნამდვილმა მესაკუთრემ გაასხვისა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 102-ე მუხლებით გათვალისწინებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველები არ არსებობს. შესაბამისად, ამ ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიღებით კ--- თ-----ი უსაფუძვლოდ არ გამდიდრებულა და მისი საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი არ არსებობს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამ ნორმის შესაბამისად მოსარჩელეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ვერ აუნაზღაურდება, რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების და საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო ამ საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს თი----- თ-----ის სარჩელი თ----- თ-----ის და კ--- თ-----ის მიმართ ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღიარების შესახებ;
2. თი----- თ-----ს უარი ეთქვას სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებაზე;
3. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 3 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც კ--- თ-----ს აეკრძალა აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. რუსთავი, მ-----, საკადასტრო კოდი 0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული

წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე

გოგატიშვილი

დიანა