



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

15 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.

ბათუმი

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე**

მოსარჩელე – და---- თა----

წარმომადგენელი- ქუ----- ლო-----ე

მოპასუხე – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია;

მესამე პირი -იუ--- თა----, ნა----- სა----ე;

დავის საგანი – პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. და---- თა----მ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა 19-- წლის 21 დეკემბერს ნ---- არ----ს სახელზე შემდგარი საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლითაც ნ---- არ----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ . ბათუმში, ნი----- ის ქ. 5--ში მდებარე, №3---- საცხოვრებელი ბინა.

1.2. სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მე-3 პირებად იქნენ ჩაბმული, იუ--- თა---- და ნა----- სა----ე.

1.3. სასარჩელო მოთხოვნას მოსარჩელე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

19-- წლის 22 თებერვალს ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გაცემულ იქნა №0---- ორდერი, რომლის თანახმად, მი---- სა-----ის ძე თა----ს გამოეყო ქალაქ ბათუმში ნი-----ის ქუჩა 5--ში მდებარე, №3- და 3- საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ თვით მი---- თა----, მეუღლე - ნ---- არ----, შვილი - იუ--- თა----, რძალი - ნა----- სა----ე, შვილი და---- თა---- და შვილიშვილი, და---- თა----. 19-- წლიდან დღემდე, ორდერში

მითითებული პირები ცხოვრობენ აღნიშნულ ბინაში. მიმდინარე დროისათვის გარდაცვლილია მი--- თა---, ნ--- არ--- და მათი შვილი, და--- თა---.

19-- წლის 21 დეკემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №- საბინაო-საექსპლოატაციო კანტორასა და ნ--- არ---ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ--- არ---ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნი-----ის ქუჩა №5--ში მდებარე, ბინა №3- და 3-, ისე, რომ არ ყოფილა ოჯახის სხვა წევრების თანხმობა.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 19-- წლის 1-ლი თებერვლის დადგენილების თანახმად, ზემო აღნიშნულ ბინაზე ორდერში მითითებულ პირებს ერთნაირი უფლებები აქვთ და ისინი თანამესაკუთრებს წარმოადგენენ. მოსარჩელე და--- თა---ს და ბინის სხვა მფლობელებს ნ--- არ---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--- არ---ზე იქნა პრივატიზებული და მხოლოდ ახლა გახდა მოსარჩელისთვის ცნობილი ამის თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულება და მოსარჩელეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, თავისი საკუთრების უფლების რეალიზაციისათვის.

2.1. მოპასუხე მხარის, ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენელმა თავის ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ სცნო და ის უსაფუძვლოდ მიიჩნია, შემდეგი მოტივით, რომ მართალია ბინის ორდერში ოჯახის ყველა წევრია მითითებული, მაგრამ იგი ოჯახის უფროსზე, მიტო თა---ზეა გამოწერილი. მართალია, ოჯახის ყველა წევრის წერილობითი თანხმობები არ არსებობს, თუმცა პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნ--- არ---სთან გაფორმების დროს, ალბათ ბინის დანარჩენი მფლობელების ზეპირი თანხმობა იქნებოდა გამოხატული, რაც იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელი იყო, ამიტომ პრივატიზაციის ხელშეკრულება კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

2.2. მესამე პირებმა, იუ--- თა---მ და ნა----- სა---ემ სარჩელს მხარი დაუჭირეს, იმ საფუძველით, რომ საცხოვრებელ ბინაზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ოჯახის დანარჩენი წევრების ინტერესები არ არის გათვალისწინებული, რითაც მათი საკუთრების უფლება უხეშად იქნა დაღვეული.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 19-- წლის 12 თებერვლის №9- გადაწყვეტილების საფუძველზე, 19-- წლის 22 თებერვალს გამოცემული იქნა №0----- ორდერი, რომლის თანახმად, მი--- სა-----ის ძე თა---ს გამოეყო ქალაქ ბათუმში ნი-----ის ქუჩა 5--ში მდებარე, 54 კვ.მ. ფართობის №3- და 3- საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ: თვით მი--- თა---, მეუღლე - ნ--- არ---, შვილი - იუ--- თა---, რძალი - ნა----- სა---ე,

შვილი და---- თა---- და შვილიშვილი, და---- თა----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19-- წლის 22 თებერვალს გამოცემული №0----- ორდერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. 19-- წლის 21 დეკემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, №- საბინაო-საექსპლოატაციო კანტორასა და ნ---- არ----ს შორის დაიდო და სანოტარო წესით გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ---- არ----ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნი-----ის ქუჩა №5--ში მდებარე, 117,3- კვ.მ საერთო ფართის (მათ შორის 70,22 საცხოვრებელი ფართი) ბინა №3- – 3-.

დადგენილია და უდავო, რომ 19-- წლის 22 თებერვალს გამოცემული იქნა №0----- ორდერში მითითებული სხვა დანარჩენი პირების წერილობითი თანხმობა პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ნოტარიუსთან არ წარდგენილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19-- წლის 21 დეკემბრის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ნ---- არ---- გარდაიცვალა 2006 წლის 25 ივნისს, მი---- თა----, 19-- წლის 26 მარტს, და---- მი----ს ძე თა----, 19-- წლის 12 ოქტომბერს.

მოსარჩელე და---- თა---- არის საქმეში მე-3 პირის, იუ--- თავადის შვილი და გარდაცვლილ მი---- თავადის შვილი-შვილი.

აწ გარდაცვლილი ნ---- არ----, მი---- თავადის მეორე ქორწინების შედეგად შერთული მეუღლეა, რომელსაც შვილი არ ჰყოლია. იუ--- და გარდაცვლილი და---- თა----, მი---- თავადის შვილები არიან, პირველი ქორწინებიდან.

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- და---- თავადის, იუ--- თავადის და თამარ თავადის დაბადების მოწმობები;
- იუ--- თავადის ქორწინების მოწმობა; პირადობის მოწმობები;
- მი---- თავადის, და---- თავადისა და ნ---- არ----ს გარდაცვალების მოწმობები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს და---- თავადის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი.
- ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 19-- წლის 1 თებერვლის №1-- დადგენილება.
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 19-- წლის 1-ლი თებერვლის №1-- დადგენილების 1-ლი პუნქტის 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 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 პრივილიგიურებულ 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.

6.2. აღნიშნული ნორმატიული აქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან მისი ოჯახის წევრები გამოთქვამენ საკუთარ ნებას, თავიანთი კონსტიტუციუ--- უფლების რეალიზაციის მიზნით, საკუთრებაში მიიღონ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), რომელიც მათ გადაცემული ჰქონდათ სარგებლობაში. მოცემული ურთიერთობის სამართლებრივი კვალიფიკაციისათვის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გამოყენებულ უნდა იქნეს 1983 წლის 4 ივნისის საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი, რადგანაც განსახილველი ურთიერთობა წარმოშობილია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის მე-60 მუხლის 1-

ლი აბზაცის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება იდება წერილობით, საცხოვრებელი სადგომის ორდერის საფუძველზე გამქირავებელს, საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციისა და დამქირავებელს, მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზე გაცემულია ორდერი.

ამავე კოდექსის 62-ე მუხლის 1-ლი აბზაცის 1-ლი 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 მოვალეობ, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

იგივე აბზაცის მე-2 წინადადების შესაბამისად, ოჯახის სრულწლოვან წევრებს აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებისათვის დამქირავებელთან ერთად ეკისრებათ სოლიდარული ქონებრივი პასუხისმგებლობა.

6.4. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 19-- წლის 1-ლი თებერვლის №1-- დადგენილებით განისაზღვრა უფლება, რომლის რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, რაც გააჩნიათ ასევე ოჯახის დანარჩენ წევრებს.

გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ 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.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 19-- წლის 1-ლი თებერვლის №1-- დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია ვრცელდება დამქირავებელთან ერთად მცხოვრები 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 მითითებული 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, სასამართლო აღნიშნავს, რომ 19-- წლის 1-ლი თებერვლის №1-- დადგენილების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობა გამოხატავს მხოლოდ ბინის ერთერთი 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 უფლებადაკარგულ პირად.

6.6. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 19-- წლის 1-ლი თებერვლის №1-- 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.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 19-- წლის 12 თებერვლის №9- გადაწყვეტილების საფუძველზე, 19-- წლის 22 თებერვალს გამოცემული იქნა №0----- ორდერი, რომლის თანახმად, მი---- სა-----ის ძე თა----ს გამოეყო ქალაქ ბათუმში ნი----ის ქუჩა 5--ში მდებარე, 54 კვ.მ. ფართობის №3- და 3- საცხოვრებელი ბინა. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ: თვით მი---- თა----, მეუღლე - ნ---- არ----, შვილი - იუ--- თა----, რძალი - ნა----- სა----ე, შვილი და---- თა---- და შვილიშვილი, და-- -- თა----.

19-- წლის 21 დეკემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, №- საბინაო-საექსპლუატაციო კანტორასა და ნ---- არ----ს შორის დაიდო და სანოტარო წესით გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ---- არ----ს უსასყიდლოდ გადაეცა ნი-----ის ქუჩა №5--ში მდებარე, 117,3- კვ.მ საერთო ფართის (მათ შორის 70,22 საცხოვრებელი ფართი) ბინა №3- – 3-.

ნ---- არ----ს მიერ აღნიშნული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოში წარდგენილი იყო, სწორედ, ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 19-- წლის 22 თებერვალს ქალაქ ბათუმში, ნი-----ის ქუჩა 5--ში მდებარე, 54 კვ.მ. ფართობის №3- და 3- საცხოვრებელი ბინაზე გამოწერილი №0----- ორდერი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 19-- წლის 1 თებერვლის №1-- დადგენილებით განსაზღვრული წესის საფუძველზე, მოსარჩელე და---- თა----ს, ოჯახის სხვა წევრებთან ერთად, 19-- წლის 22 თებერვლის №0----- ორდერით მოპოვებული ჰქონდა უფლება, ნ---- არ----ს მიერ პრივატიზებული საცხოვრებელი ფართის მიმართ.

დადგენილია და უდავო, რომ 19-- წლის 22 თებერვალს გამოცემული იქნა №0----- ორდერში მითითებული სხვა დანარჩენი პირების წერილობითი თანხმობა პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ნოტარიუსთან არ წარდგენილა.

6.7. სასამართლო საქმის მასალებით, კერძოდ, 19-- წლის 22 თებერვალს გამოცემული №0----- ორდერის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევა, რომ ქალაქ ბათუმში, ნი-----ის ქუჩა 5--ში მდებარე №3---- საცხოვრებელ ბინაში სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ერთად ერთ-ერთ დამქირავებელს წარმოადგენდა, მოსარჩელე და---- თა----, რომელსაც სხვა დამქირავებლებთან ერთად თანაბარწილად ჰქონდა მოპოვებული ამ ბინაზე საკუთრების უფლება. მას ამ უფლებაზე უარი არ განუცხადებია და არ ყოფილა ცნობილი ფართზე, უფლებადაკარგულ პირად. ანალოგიურად, ბინის სხვა დამქირავებლებსაც არ უთქვამთ უარი, საკუთრების უფლებაზე.

ამდენად, სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულებით დაირღვა და---- თავადის, როგორც ერთ-ერთი მესაკუთრის უფლება, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ობიექტზე, ქალაქ ბათუმში, ნი-----ის ქუჩა 5--ში მდებარე, №3---- საცხოვრებელ ბინაზე, ვინაიდან საქმის მასალებით არ დასტურდება ნ---- არ----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.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მოსაზრებას, რომ საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის დროს ბინის დანარჩენი მფლობელების ზეპირი თანხმობა იქნებოდა გამოხატული და ეს იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელი იყო, სასამართლო მას ვერ გაიზიარებს, რამდენადაც 19-- წლის 1-ლი თებერვლის №1-- 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 19-- 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 1-ლი 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 თა----.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მტკიცება 19-- წლის 21 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონსაწინააღმდეგო ხასიათის თაობაზე, შესაბამება დღეისათვის მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით დადგენილ გარიგების ბათილობის საფუძველსაც, რაც სასამართლოს მიერ გაზიარებული უნდა იქნას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სახეზეა, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც და--- თავადის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, პრივატიზაციის შესახებ 19-- წლის 21 დეკემბრის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ--- არ---ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ . ბათუმში, ნი-----ის ქ. 5--ში მდებარე, №3--- საცხოვრებელი ბინა.

6.8. სასამართლო აღნიშნავს, რომ დღეისათვის მოქმედი, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული `კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის~ 1-ლი მუხლის თანახმად, ეს წესი არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის 2007 წლის 2 თებერვლამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს წესით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

ქ. ბათუმში, ნი-----ის ქ. 5--ში მდებარე, №3--- საცხოვრებელი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლებამოსილი ორგანოა, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, რომელმაც მოსარჩელის განცხადებით მიმართვის შემთხვევაში უნდა განიხილოს ეს საკითხი და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 5--ე მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით

გადახდილი, 100 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 25¹-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. და---- თავადის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

2. ბათილად იქნეს ცნობილი პრივატიზაციის შესახებ 19-- წლის 21 დეკემბრის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ---- არ----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ნი-----ის ქ. 5--ში მდებარე, №3---- საცხოვრებელი ბინა.

3. მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას გადახდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა, 100 ლარი.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30).

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე