

ბინიდან გამოსახლება
საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

№3კ/678-01

29 აპრილი, 2002 წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა
შემადგენლობა:

ვალერი ხრუსტალი (თავმჯდომარე),

მერაბ ტურავა,

მაია ახალაძე (მომხსენებელი),

ქეთევან გაბელაია,

მიხეილ გოგიშვილი,

ნინო გვენეტაძე,

მაია ვაჩაძე,

ბესიკ კობერიძე,

ბეჟან ხიმშიაშვილი

სხდომის მდივანი – გურამ სუპატაშვილი

კასატორი – ს. ტ. (მოპასუხე, მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში)

მოწინააღმდეგე მხარე – ა. გ. (მოსარჩელე, მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში, ყ. გ.
უფლებამონაცვლე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად და ამ ბინაზე მესაკუთრედ ცნობა

შეგებებულ სარჩელში – ბინიდან გამოსახლება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

ქ. თბილისში, ქ....., №....-ში მდებარე სახლი, რომელიც შედგებოდა ორი ოთახისა და შემინული აივნისაგან, პირადი საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ვ. ტ.-ის დედის, მ. ო.-ს სახელზე. აღნიშნულ სახლში 1956 წელს მდგმურის უფლებით შესახლდა ყ. გ. მეუღლესთან ერთად.

1972 წლის 20 ნოემბერს მოწმეთა თანდასწრებითა და შინაურული ხელწერილის საფუძველზე ფ. გ.-მ სახლის მესაკუთრეს მ. ო.-ს გადაუხადა 800 მანეთი, ხოლო მის შვილს - ვ. ტ.-სა და რძალს - ს. ტ.-ს – 5200 მანეთი და ფაქტობრივად შეისყიდა აღნიშნული ბინის ნაწილი. შეთანხმების შესაბამისად ფ. გ.-მა იყიდა 18.7 კვ.მ. ფართის №2 ოთახი და მის წინ მდებარე, 12.69 კვ. მ. ფართის შემინული აივანი. მას სარგებლობაში გადაეცა საეზოვე მიწის ნაკვეთის ნაწილიც.

მხარეებს შორის ვერ გაფორმდა ბინის ნაწილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგანაც აღნიშნული ნაგებობა დაკანონებული არ იყო.

ამის შემდეგ ფ. გ.-მა სახლს გაუკეთა რეკონსტრუქცია, კერძოდ, მიაშენა ოთახი და მოაწყო დამხმარე სათავსები.

შემდგომში შეიცვალა ბინის მესაკუთრე. სახლი ანდერძისმიერი მემკვიდრეობით მიიღო მ. ო.-ს შვილიშვილმა, აწ გარდაცვლილმა, მ. შ.-ამ და სასამართლოში შეიტანა სარჩელი გ.-ის ოჯახის ბინიდან გამოსახლებისა და ქირის დაკისრების შესახებ.

ქობილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა სასამართლო კოლეგიის 1996 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით ისნის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილება გაუქმდა იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი ბინის ქირის გადახდევინების შესახებ და ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. ისნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ.-ებს შ.-ს სასარგებლოდ დაეკისრათ ყოველთვიურად 2.5 ლარის გადახდა.

1997 წელს გარდაიცვალა მ. შ. და სადავო სახლი აღირიცხა მისი მშობლების - ვ. და ს. ტ.-ის სახელზე.

1999 წლის 25 მაისს ფ. გ.-მა სარჩელი შეიტანა ისანი-სამგორის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხე ვ. ტ.-სა და მესამე პირის ს. ტ.-ს მიმართ და მოითხოვა აწ გარდაცვლილ მ. ო.-ს, ფ. გ.-სა და ვ., ს. ტ.-ბს შორის 1972 წლის 20 ნოემბერს ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და ქ. თბილისში, ქ.№... -ში მდებარე სახლის 18.7 კვ.მ. ფართის №2 ოთახის, 12.69 კვ.მ. ფართის №3 ოთახის, 15 კვ.მეტრი ფართის №4 ოთახის, ეზოში განლაგებული ლიტ „ვ“ და „გ“ ნაგებობის მესაკუთრედ ცნობა.

ვ. და ს. ტ.-მა შეიტანეს შეგებებული სარჩელი და მოითხოვეს ფ. გ.-ის გამოსახლება აღნიშნული ბინიდან.

ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ძირითადი სარჩელი, ხოლო შეგებებულ სარჩელს დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ტ.-მა.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის მომზადების პერიოდში გარდაიცვალა მოპასუხე ვ. ტ. და მის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაება ს. ტ.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2000 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი. ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება გაუქმდა: მოსარჩელე ფ. გ.-ს უარი ეთქვა სადავო ფართის მესაკუთრედ ცნობაზე. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, ფ.გ.-ის ოჯახის

წევრებთან ერთად სადავო სახლიდან გამოსახლებაზე უარის თქმის ნაწილში, დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე ფ. გ.-მა შეიტანა საკასაციო საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება იმ საფუძველზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის მეორე მუხლის პირველი პუნქტი, რადგანაც მას და ბინის მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულების ფორმა, მართალია, არ შეესაბამებოდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მაგრამ იგი ცნობილი უნდა ყოფილიყო ბინის მესაკუთრედ, ვინაიდან მითითებული კანონის ამოქმედების დროისათვის აღნიშნული ნაგებობა მთლიანად დაკანონებული იყო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2000 წლის 16 აგვისტოს განჩინებით გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2000 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე პალატას.

2001 წლის 3 მაისს თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატამ საქმის ხელახლა განხილვის შედეგად მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც ნაწილობრივ შეიცვალა ისანი-სამგორის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება. კერძოდ, ფ. გ.-ის გამოსახლების თაობაზე საქმე წარმოებით შეწყდა ვ. და ს. ტ.-ის შეგებებული სარჩელის ნაწილში. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილადაა მიჩნეული, რომ 1972 წლის 20 ნოემბერს მოწმეთა თანდასწრებით შინაურული ხელწერილით ფ. გ.-მა სახლის მესაკუთრეს, მ. ო.-ს, გადაუხადა 800 მანეთი, ხოლო მის შვილსა და რძალს - ვ. ტ.-ს და ს. ტ.-ს - 5200 მანეთი, რითაც ფაქტობრივად შეისყიდა ბინის ნაწილი. შეთანხმების შესაბამისად მას დარჩა №2 ოთახი, ფართობით 18.7 კვ.მ. და მის წინ მდებარე შემინული აივანი, ფართობით 12.69 კვ.მ. ასევე - მიწის ნაკვეთის ნაწილიც, რომელიც შემოღობილი და გამიჯნულია მესაკუთრის ეზოსაგან. აღნიშნული ბინის ნაწილის ყიდვა-გაყიდვა ვერ გაფორმდა სანოტარო წესით იმ გარემოების გამო, რომ ნაგებობა არ იყო დაკანონებული.

ბინის ყიდვის შემდეგ ფ. გ.-მა მოახდინა სახლის რეკონსტრუქცია, მიაშენა ოთახი და დამხმარე სათავსები. სადავო ფართობზე ცხოვრების პერიოდში იხდიდა ყველა კომუნალურ გადასახადს, ხოლო სავალდებულო გადასახადებს - მიწის რენტისა და დაზღვევის თანხას - იხდიდა ბინის პატრონი. ბინის ადრინდელი მესაკუთრის მ. ო.-ს გარდაცვალების შემდეგ, მთლიანი ბინა გადაიფორმა მისმა შვილიშვილმა მ. შ.-მ, რომელმაც სასამართლოში დააყენა ფ. გ.-ის გამოსახლების საკითხი.

სააპელაციო სასამართლომ ისინი რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ფ., ს., ა. გ.-ბი, ა. და გ. გ.-ბი ვერ იქნებიან გამოსახლებულნი სადავო ბინიდან, ვინაიდან მათ მიერ ბინა ფაქტობრივად ნაყიდა, ხოლო გაფორმება ვერ შეძლეს, რადგან სადავო ფართობი არ არის დაკანონებული. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტით „მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუშკა ემყარება მათი მოთხოვნები, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ასეთია ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული

გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტი. გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძვლად გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომის სარეგლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების“ შესახებ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით, „თუ მხარეებს შორის ურთიერთობა მოწესრიგებულია წერილობითი დოკუმენტით, რომელიც აღიარებს მათ შორის საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობას, მაგრამ მისი ფორმა არ შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, შემძენი შეიძლება ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ“. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და საცხოვრებელი სახლის 1/2 იდეალურ წილზე ფ. გ.-ის უფლებამონაცვლის, ა. გ.-ის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ შეწყვიტა შეგებებული სარჩელის ნაწილში საქმის წარმოება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით იმ საფუძვლით, რომ არსებობს კანონიერ ძალაში შესული იხნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. შ.-ას (რომლის უფლებამონაცვლები არიან ვ. და ს. ტ.-ბი) უარი ეთქვა თბილისში, ქ. №...-ში მდებარე სადავო ბინიდან ფ.-ის გამოსახლებაზე უსაფუძვლობის გამო.

ს. ტ. საკასაციო საჩივრით მოითხოვს თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმებას შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. კერძოდ, არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 238-ე, 239-ე 107-ე მუხლები; მ. ო.-ს არ ჰქონდა უფლება განეკარგაქ. №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სადავო ნაწილი, ვინაიდან უნებართვო ნაგებობას წარმოადგენდა და არ იყო დაკანონებული დადგენილი წესით; ხელწერილის მიხედვით გაყიდულია მიწაც, რაც იმ პერიოდისათვის არ წარმოადგენდა სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტს.

ქ. თბილისის იხნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დადგინდა ფ. გ.-ს სტატუსი - ის ცნობილ იქნა სადავო სახლის დამქირავებლად და დაეკისრა ქირის გადახდა. ამავე გადაწყვეტილებით აწ გარდაცვლილი მ. შ. სახლის კანონიერ მესაკუთრეაა აღიარებული.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლი, რომლითაც მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ სადავო გახადონ სასამართლოს სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობები. ასევე, არ გაითვალისწინა სსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შემდეგი მოთხოვნა: ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ, არ საჭიროებენ დამატებით მტკიცებას.

სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლის მოთხოვნა - გადაწყვეტილების გამოტანისას დაეყრდნო საქმეში არსებულ ხელწერილების ქსეროასლებს, არ გამოითხოვა დედნები და არ მიიღო

მხედველობაში ტ.-ას განცხადება, რომ აღნიშნული საბუთი შესაძლებელია, ყალბი ყოფილიყო, რადგან ხელმომწერმა მ. ო.-მ წერა-კითხვა არ იცოდა.

გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია ის გარემოებაც, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, რომელიც საოლქო სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

დიდი პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძველები და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

დიდი პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ მას შემდეგ, რაც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-5 მუხლი და მე-7 მუხლის მეორე პუნქტი, რომლითაც დაასაბუთა სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება, სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და იგი დღეისათვის იურიდიულად დაუსაბუთებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია. გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული. მოცემულ შემთხვევაში გაუქმებულია კანონი, რომელსაც სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დააფუძნა, რის გამოც მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია და იგი გაუქმებულ უნდა იქნეს.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე სწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ.თბილისში,ქ. №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ყოფილმა მესაკუთრემ, აწ გარდაცვლილმა, მ. ო.-მ ზეპირი გარიგების საფუძველზე თავისი კუთვნილი სახლის ნაწილი მიჰყიდა მოსარჩელე ფ. გ.-ს. ამ უკანასკნელმა სახლის საფასური 800 მანეთი ხელწერილით გადაუხადა თვით მესაკუთრეს აწ გარდაცვლილ მ. ო.-ს, ხოლო 5200 მანეთი – ამ უკანასკნელის შვილს და რძალს, აწ გარდაცვლილ ვ. ტ.-ს და ს. ტ.-ს (იხ. ს.ფ. 78), მაგრამ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა ამ გარემოებას. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ 1972 წლის შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარე, „გამყიდველი“, იყო იმჟამად სადავო სახლის მესაკუთრე აწ გარდაცვლილი მ. ო.. თვით ვ. და ს. ტ.-ბი ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები არ იყვნენ, ვინაიდან 1972 წლისათვის სადავო სახლი არ წარმოადგენდა ამ უკანასკნელთა საკუთრებას. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, რომელიც ამჟამად უკვე ძალადაკარგულია, ითვალისწინებდა არა საპროცესო მხარეებს, არამედ - ხელშეკრულების მხარეებს, რომელთა შორის ურთიერთობა მოწესრიგებული იყო წერილობითი დოკუმენტით, რომელიც აღიარებდა მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობას, მაგრამ მისი ფორმა არ შეესაბამებოდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. მოცემულ დავაში აწ გარდაცვლილი ვ. ტ. და ს. ტ. 1972 წლის 20 ნოემბერს სადავო

სახლის ყოფილ მესაკუთრეს აწ გარდაცვლილ მ. ო.-სა და მოსარჩელე ჟ. გ.-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოადგენდნენ. ამრიგად, სასამართლომ არასწორად განმარტა ადრე მოქმედი კანონი, რითაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ პუნქტის თანახმად დაარღვია სამართლის ნორმა.

დიდი პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას და თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა ამავე კოდექსის 272-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი და მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება, როცა წარმოებით შეწყვიტა ვ. და ს. ტ.-ის შეგებებული სარჩელი ჟ. გ.-ის გამოსახლების შესახებ იმ საფუძველით, რომ კანონიერ ძალაშია სასამართლოს გადაწყვეტილება იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით. ის გარემოება, რომ დავის საგანი და მხარეები არ შეცვლილა, არ წარმოადგენს საქმის შეწყვეტის კანონიერ საფუძველს მ. შ.-ას მიერ ისნის რაიონის სასამართლოში შეტანილი სარჩელის საფუძველი განსხვავებულია ვ. და ს. ტ.-ის შეგებებულ სარჩელში მითითებული საფუძველისაგან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლო, მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით, შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ან განჩინება, რომელიც გამოტანილია დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით. თუ ამათგან ერთ-ერთი მაინც შეიცვალა, ასეთ შემთხვევაში საქმის წარმოების შეწყვეტის კანონიერი საფუძველი აღარ არსებობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის საქმის წარმოებით შეწყვეტის ნაწილშიც უნდა გაუქმდეს.

დიდი პალატა თვლის, რომ საქმეზე საჭიროა დამატებითი მტკიცებულებების გამოკვლევა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა. დიდი პალატა უფლებამოსილი არ არის, მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება, რის გამოც საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს თბილისის საოლქო სასამართლოს შესაბამის პალატას.

საქმის ხელახალი განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით გაუქმდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, რომელიც ითვალისწინებდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუ მხარეთა შორის არსებობდა წერილობითი დოკუმენტი, რითაც აღიარებული იყო საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულება. საკუთრების თაობაზე მხარეთა შორის წამოჭრილი დავის გადაწყვეტისას სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე, 183-ე, 323-ე, 328-ე, 477-ე და 479-ე მუხლებით, რომლებითაც მოწესრიგებულია უძრავი ქონების გასხვისებისა და შეძენის ხელშეკრულების მხარეთა უფლებამოვალეობანი, ხელშეკრულების ფორმა და მისი დაუცველობის შედეგები.

ასევე, საქმის ხელახალი განხილვისას, ჟ. გ.-ის ბინიდან გამოსახლების შესახებ შეგებებული სარჩელის განხილვის დროს სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ის ფაქტი, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ გადაწყვეტილებით იურიდიულად ძალადაკარგულად ჩაითვალა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლი და მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლებიც ითვალისწინებდნენ მოსარგებლეთა გამოსახლებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე უზრუნველყოფდა შესაბამისი ბინით, ან თუ გადაუხდიდა კომპენსაციის სახით ამ ბინის ღირებულებას.

მას შემდეგ, რაც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ სპეციალური კანონის მე-5 მუხლი, რომელიც გარკვეული ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლებას აძლევდა, მოეთხოვა სარგებლობის შეწყვეტა, დღეისათვის ამ საკითხის მოწესრიგებას სპეციალური კანონის სხვა ნორმები არ ითვალისწინებს. დიდ პალატას მიაჩნია, რომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები.

პალატა თვლის, რომ სადავო საკითხის გადასაწყვეტად გამოყენებული არ უნდა იქნას სამოქალაქო კოდექსის 531-575-ე მუხლები, რომლებიც აწესრიგებს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ ურთიერთობებს, ვინაიდან თვით სპეციალურ კანონშია იმპერატიულად მითითებული, რომ ეს ურთიერთობები არ არის ქირავნობის ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ვალდებულებები.

სამოქალაქო კოდექსის მე-2 მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით ერთი და იმავე დონის სამართლის ნორმათა კოლიზიის დროს გამოიყენება სპეციალური და უფრო ახალი კანონი. მოცემულ შემთხვევაში 1998 წლის 25 ივნისის საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ სამოქალაქო კოდექსთან მიმართებაში სპეციალური და ახალი კანონია. ამ კანონის მე-2 მუხლის მეორე პუნქტის მიხედვით, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დასტურდება ისეთი გარემოებებით, როგორცაა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა და სხვა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებისა), მაშინ ასეთი გარიგება წესრიგდება ამ კანონით, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ამრიგად, აღნიშნული ნორმა იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ურთიერთობა მხარეთა შორის ქირავნობის სახელშეკრულებო ვალდებულებითი ურთიერთობა არ არის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, დიდი პალატა თვლის, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წამოჭრილი სამოქალაქო დავა სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, რომლებიც ითვალისწინებს მფლობელისა და მესაკუთრის უფლება-მოვალეობებს. მოსარგებლეთა მიერ, მათ სარგებლობაში (მფლობელობაში) არსებულ საცხოვრებელ სადგომებზე განხორციელებულ მიშენება-დაშენებასთან, ასევე, მათი სახსრებით შესრულებულ სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებით წამოჭრილი სამოქალაქო დავები სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6, მე-7 მუხლების, სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმების და მიწის შესახებ კანონმდებლობის დაცვით, სამუშაოების წარმოების დროისათვის მოქმედი იმ ნორმატიული აქტების გათვალისწინებით, რომლებიც არეგულირებდა მშენებლობისა და მიშენება-დაშენების საკითხებს. ამასთან, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს ყოველი კონკრეტული საქმის თავისებურებების გათვალისწინებით.

სარეზოლუციო ნაწილი :

დიდმა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

ს. ტ.-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას.

დიდი პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.