**საქართველოს სახელით**

**საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო**

**პირველი კოლეგია**

**გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა**

N1/1/103,117,137,147-48,152-53 თბილისი, 2001წლის 7ივნისი

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველმა კოლეგიამ იაკობ ფუტკარაძის (თავმჯდომარე), ბესარიონ ზოიძის, ნიკოლოზ შაშკინისა და ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილის (მომხსენებელი მოსამართლე) შემადგენლობით (სხდომის მდივანი – დარეჯან ჩალიგავა), -

ღია სასამართლო სხდომაზე, რომელშიც მონაწილეობდნენ მოსარჩელეები, მოსარჩელეთა ადვოკატი ნოდარ ნებიერიძე, მოსარჩელეთა წარმომადგენლები - გიორგი ოკუჯავა, ირმა მჭედლიძე, ნოდარ ლომინაძე, ოლღა სუმბათაშვილი, ლადო სანიკიძე, ნანა სარაშვილი, გიორგი გუგავა, მარიკა ნიაზაშვილი, თამაზ გურაშვილი, დავით ნოზაძე და ზაქარია ხუციშვილი, მოპასუხე მხარის - საქართველოს პარლამენტის წარმომადგენლები შორენა ჯანხოთელი და ბათარ ჩარქსელიანი, სპეციალისტები - ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი, იურიდიულ მეცნიერებათა დოქტორი შალვა ჩიკვაშვილი და ამავე უნივერსიტეტის დოცენტი, იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატი გრიგოლ დევდარიანი,

განიხილა საქმე: ,,საქართველოს მოქალაქეები – (1) ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე და ნანა მირველაშვილი, (2) ნატალია ოკუჯავა, (3) მაია მელაძე, (4) მარი მიქიაშვილი, (5) დავით ადამიძე, ნანა სარაშვილი, გიორგი ოკუჯავა და სხვები (სულ 54 მოქალაქე), (6) ჟუჟუნა ბერიანიძე და (7) მარია ვარამაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ".

ამ საქმეში, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი კოლეგიის 2001 წლის 27 აპრილის განმწესრიგებელი სხდომის N1/1/103,117,137,147-48,152-53 განჩინებით, ერთობლივად განხილვის მიზნით გაერთიანდა საკონსტიტუციო სასამართლოში საქართველოს მოქალაქეთა მიერ ერთსა და იმავე სადავო საკითხზე სხვადასხვა დროს შემოტანილი - 103-ე, 117-ე, 137-ე, 147-ე, 148-ე, 152-ე და 153-ე ნომრებით რეგისტრირებული 7 კონსტიტუციური სარჩელი.

კონსტიტუციური სარჩელები შემოტანილია საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის, 89-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,ვ" ქვეპუნქტის, «საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ» ორგანული კანონის მე-19 მუხლის ,,ე" პუნქტის, 31-ე და 39-ე მუხლების, ,,საკონსტიტუციო სამართალწარმოების შესახებ" კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე.

**დავის საგანია** ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით.

კონსტიტუციური სარჩელების ავტორები საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებია. მათ თავ-თავიანთ სარჩელებში და თანდართულ განცხადებებში წარმოადგინეს ის მტკიცებულებები, რომლებიც, მათი აზრით, ადასტურებენ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობას. მოსარჩელეები აღნიშნავენ, რომ ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" 1998 წლის 25 ივნისის კანონით დაირღვა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული მათი საკუთრების უფლება. დარღვევა იმით გამოიხატება, რომ ისინი მოკლებულნი არიან საშუალებას გამოიყენონ თავიანთი საკუთრება: წლების განმავლობაში მათ თავიანთ სახლებში ჰყავდათ მდგმურები, რომელთაც სადავო კანონმა მოსარგებლის სტატუსი და, აქედან გამომდინარე, დაკავებულ ფართზე საკუთრებითი უფლებები მიანიჭა.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელეებმა, მათმა წარმომადგენლებმა და ადვოკატმა, აგრეთვე მოპასუხის - საქართველოს პარლამენტის წარმომადგენლებმა მუხლობრივად დაახასიათეს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“. სადავო კანონი სულ 9 მუხლისაგან შედგება.

მოსარჩელე მხარემ აღნიშნა, რომ კანონის პირველ მუხლს, სამოქალაქო კოდექსის საწინააღმდეგოდ, შემოაქვს ქცევის ახალი წესები. სადავო კანონს მინიჭებული აქვს უკუძალა - იგი არეგულირებს 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს, რომლებიც მოწესრიგებული იყო ადრე მოქმედი კანონმდებლობით. მან ფაქტობრივად გადასინჯა წლების მანძილზე ჩამოყალიბებული, კანონიერი და უკვე დასრულებული ურთიერთობები, შეცვალა მათი პირობები, რამაც მნიშვნელოვნად გააუარესა საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მდგომარეობა. შემოტანილია კანონმდებლობისათვის უცნობი ცნება ,,მოსარგებლე“, რომელიც თავისი შინაარსით არ ჯდება სამართლებრივ სისტემაში, აშკარად ეწინააღმდეგება და აკნინებს მესაკუთრის ცნებას.

მოპასუხე მიიჩნევს, რომ ე.წ. ,,დათმობის" ხელშეკრულების შედეგად წარმოშობილი ურთიერთობები, მათი შინაარსიდან გამომდინარე, აუცილებლად მოითხოვენ სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას. სადავო კანონი 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს იმიტომ აწესრიგებს, რომ ამ დროიდან შემოღებული იქნა მოქალაქეთა რეგისტრაცია და გაუქმდა ჩაწერის ინსტიტუტი. ადრე, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შედეგად ხდებოდა ბინებში ჩაწერა, რაც, რეგისტრაციისაგან განსხვავებით, გარკვეულწილად საკუთრების უფლებას წარმოშობდა იმ ფართზე, რომელიც კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებით ჰქონდათ შეძენილი ან გადაცემული მუდმივ სარგებლობაში.

მოსარჩელეებმა აღნიშნეს, რომ სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი მესაკუთრეთა ინტერესების საწინააღმდეგოდ აკანონებს უძრავი ნივთების ნასყიდობის გარიგების ისეთი ფორმის ნამდვილობას, რომელიც წარსულში არსებული და ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ბათილია. მესაკუთრეს ფაქტობრივად ერთმევა ქონება ისეთი გარიგების საფუძველზე, რომელიც არათუ არ შეესაბამება კანონით დადგენილ ნორმებს, არამედ მათი დარღვევით არის დადებული. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტში ჩამოყალიბებული დებულება ქონებით მუდმივი სარგებლობის უფლებას ანიჭებს ისეთ პირებს, რომლებიც რეგისტრირებული არიან საცხოვრებელ სადგომში, იხდიან კომუნალურ გადასახადს და სხვა. ვინაიდან იმ პერიოდში არსებობდა ჩაწერის ინსტიტუტი რეგისტრაციის ნაცვლად, კანონში ეს ზუსტად უნდა აღნიშნულიყო. ამასთან, ჩაწერა, კომუნალური გადასახადების და ქირის გადახდა წესრიგდებოდა მხარეთა შორის კონკრეტული გარიგებით და იგი არ შეიძლება ჩაითვალოს არც მუდმივი სარგებლობისა და არც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლად.

პარლამენტის წარმომადგენლები არ ეთანხმებიან მოსარჩელეთა მოსაზრებას, რომ სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი აკანონებს საკუთრების უფლების შეძენის ,,უკანონო" ფორმას და ეწინააღმდეგება კონსტიტუციის 21-ე მუხლს. ნებისმიერი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისათვის გადამწყვეტია პირის ნება. თუ არის წინააღმდეგობა ნებასა და ფორმას შორის, უპირატესობა ნებას უნდა მიენიჭოს, რადგან გარიგება სწორედ ნების გამოვლენაა. ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი გულისხმობს, რომ ამგვარი გარიგების ნამდვილობის საკითხი საერთო სასამართლომ უნდა გაარკვიოს და მხოლოდ ამის შემდეგაა შესაძლებელი საკუთრების უფლების წარმოშობა. რაც შეეხება მე-2 პუნქტს, იგი შეიცავს მხოლოდ კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობების დამახასიათებელი ნიშნების ჩამონათვალს და არ ეწინააღმდეგება კონსტიტუციას.

კონსტიტუციური სარჩელების ავტორები აღნიშნავენ, რომ სადავო კანონის მე-3 და მე-4 მუხლების თანახმად, თუ მოსარგებლე ბრალეულად დაარღვევს მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულების პირობებს, მესაკუთრეს არ შეუძლია მთლიანად მოშალოს ხელშეკრულება, მას უფლება აქვს მხოლოდ შეუმციროს მოსარგებლეს დაკავებული ფართის ოდენობა. თუკი მესაკუთრე მაინც მოინდომებს მოსარგებლის გასახლებას, მისთვის პირდაპირი სანქციებია დადგენილი. მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობების მატერიალურ მხარეს საბაზრო ფასების გათვალისწინებით უნდა განსაზღვრავდნენ მხარეები და არა კანონი ადმინისტრაციული ფორმით. მოსარჩელე მხარის განმარტებით, კანონის მე-4 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები, სადავო კანონის სხვა ნორმებთან ერთობლიობაში, დისკრიმინაციულ მნდგომარეობაში აყენებს მესაკუთრეთა მნიშვნელოვან ნაწილს.

მოპასუხემ განმარტა, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევისათვის გარკვეულ პასუხისმგებლობას ითვალისწინებს როგორც ადრინდელი, ისე დღეს მოქმედი კანონმდებლობა. მას შემდეგ, რაც მოხდება სადავო კანონით გათვალისწინებული უფლებების აღიარება, მხარეთა ურთიერთობა აღარ უნდა მოწესრიგდეს ძველი წერილობითი დოკუმენტით, ვინაიდან მხარეთა შორის წარმოიშობა ახალი ვალდებულებები და მათზე მთლიანად გავრცელდება უკვე მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი. შესაბამისად, სახელშეკრულებო ვალდებულებების განმეორებითი დარღვევისათვის მხარეებს დაეკისრებათ მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა. მოსარჩელეებისაგან განსხვავებით, მოპასუხე მხარის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ სადავო აქტი არ ართმევს მხარეებს უფლებას თვითონ განსაზღვრონ ქირის ოდენობა: სადავო აქტის სათანადო ნორმა მხოლოდ მაშინ ამოქმედდება, თუ ვერ მოხერხდება მხარეთა შორის შეთანხმება ქირის ოდენობაზე.

მოსარჩელე მხარე ასევე სადავოდ მიიჩნევს კანონის მე-5, მე-6 და მე-7 მუხლებს. მოსარჩელეთა აზრით, სადავო კანონის მე-5 მუხლში ჩამოყალიბებული დებულება მესაკუთრეს პირდაპირ ავალდებულებს მოსარგებლის სასარგებლოდ ქონების ,,დათმობა-შეძენას" ან შესაბამისი კომპენსაციის გადახდას - მიუხედავად იმისა, ეს გათვალისწინებული იყო თუ არა გარიგების პირობებში, ან თუ მოსარგებლე არღვევს გარიგების პირობებს ბრალეულად და მნიშვნელოვნად, თანაც სისტემატურად. ამის გამო მესაკუთრეს თავად უხდება მისივე საკუთრების გამოსყიდვა. სადავო აქტის მე-6 მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეიძლება პირდაპირი წესით ჩამოერთვას საცხოვრებელი სახლის ის ნაწილი, რომელზეც მოსარგებლემ, თუნდაც მესაკუთრის თანხმობით, მოახდინა დამატებითი ფართის მიშენება, მიუხედავად იმისა, თუ რას ითვალისწინებდა მხარეთა შეთანხმება. მე-7 მუხლს მოსარჩელეები განიხილავენ მე-5 მუხლთან ერთობლიობაში და ასკვნიან, რომ თუ მოსარგებლე მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ქონებაზე ჩაატარებს გადაუდებელი აუცილებლობით გამოწვეულ სარემონტო სამუშაოებს და ამის შემდეგ მესაკუთრე სადავო კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად მოითხოვს ფართის გამონთავისუფლებას, იგი ვალდებულია მოსარგებლეს შეუძინოს საცხოვრებელი ფართი, ასევე აანაზღაუროს მისი ნებართვის გარეშე ჩატარებული რემონტის ხარჯები. ეს კი საკუთრების უფლების აშკარა უგულებელყოფაა.

მე-5 მუხლთან დაკავშირებით მოპასუხემ აღნიშნა: როდესაც სადავო კანონი იცავს მოსარგებლეს და მესაკუთრეს ავალდებულებს საკუთრებაში გადასცეს მას სხვა საცხოვრებელი სადგომი ან გადაუხადოს შესაბამისი კომპენსაცია, ეს განპირობებულია იმით, რომ მოსარგებლეს მესაკუთრესთან აკავშირებს განსაკუთრებული ურთიერთობა, რაც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს. მოპასუხე თვლის, რომ სადავო კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებულ მიშენება-დაშენებაზე მოსარგებლეს საკუთრების უფლება ავტომატურად არ წარმოეშობა, ვინაიდან მოსარგებლესა და მესაკუთრეს შეუძლიათ შეთანხმდნენ სხვა პირობებზეც. მაგალითად, თუ მოსარგებლე დათმობს თავისი საკუთრების უფლებას, მესაკუთრემ მას უნდა აუნაზღაუროს გაწეული ხარჯები. ამ შემთხვევაში, მოპასუხის აზრით, ხდება მესაკუთრის მიერ მიშენებული ფართის არა გამოსყიდვა, არამედ მხოლოდ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. მოპასუხე მხარეს მიაჩნია, რომ კანონის ზემოაღნიშნული დებულება არის მესაკუთრის მიერ თავისი საკუთრების სახელშეკრულებო ბოჭვის მაგალითი - მესაკუთრე აძლევს რა თანხმობას მოსარგებლეს მიშენება-დაშენებაზე, წინასწარვე უშვებს აღნიშნული ფართის მოსარგებლის საკუთრებაში გადასვლის შესაძლებლობას. მოპასუხის აზრით, სადავო კანონის მე-7 მუხლით გათვალისწინებული გადაუდებელი აუცილებლობით გამოწვეული რემონტის ჩატარება მესაკუთრის ვალდებულებაა. აქედან გამომდინარე, თუ მესაკუთრე უარს იტყვის აღნიშნული რემონტის ჩატარებაზე, მოსარგებლე სავსებით სამართლიანად იქნება უფლებამოსილი, რომ მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, თავისი ხარჯებით განახორციელოს გადაუდებელი აუცილებლობით გამოწვეული რემონტი. ამასთან, მოსარგებლეს შეუძლია მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გარიგება მოიშლება მესაკუთრის ინიციატივით. სადავო მუხლის მე-2 პუნქტთან დაკავშირებით მოპასუხე აღნიშნავს, რომ ეს ისეთი მდგომარეობაა, როდესაც ბინა მწვავეავარიულია, რის გამოც მესაკუთრეს აქვს უფლება მასზე აწარმოოს აღდგენითი სამუშაოები, ან საერთოდ დაშალოს ნაგებობა. მესაკუთრეს ამ შემთხვევაში ეკისრება ვალდებულება დადგენილი ოდენობის სანაცვლო ფართი გადასცეს მოსარგებლეს საკუთრებაში ან გადაუხადოს კომპენსაცია. ამ შემთხვევაში, მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებით, მოსარგებლეს ადგება გარკვეული ზიანი, რაც გამოწვეულია სარგებლობის ობიექტის ავარიულობით.

მოსარჩელე მხარის განცხადებით, სადავო კანონის მე-8 მუხლით კანონმდებელმა პირდაპირ დააკანონა მესაკუთრის უფლების შემზღუდავი ადმინისტრაციული აქტები. კონსტიტუციური სარჩელების ავტორები თვლიან, რომ ამით საქართველოს პარლამენტმა აღადგინა საქართველოს კონსტიტუციით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით და სხვა საკანონმდებლო ნორმებით გაუქმებული ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე დამდგარი შედეგები.

მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა მე-8 მუხლთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობები სადავო კანონის რეგულირების სფეროს არ წარმოადგენს.

საქმის არსებითად განხილვის სასამართლო სხდომაზე სპეციალისტად მოწვეულმა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორმა, იურიდიულ მეცნიერებათა დოქტორმა შალვა ჩიკვაშვილმა სასამართლოზე წარმოდგენილ დასკვნაში აღნიშნა, რომ სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლს. კანონმა შემოიტანა მესაკუთრის და მოსარგებლის ცნება, მაგრამ შემდგომში ვერ მოახერხა განემარტა მოსარგებლის სტატუსი. პირები, რომელთა სარგებლობის უფლება დასტურდება საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით, სადავო აქტის თანახმად მიჩნეული არიან მოსარგებლეებად, რომელთა სამართლებრივი მდგომარეობაც არ შეიძლება მოწესრიგდეს ქირავნობის ნორმებით, თუნდაც იმის გამო, რომ მათ ძირითადი მესაკუთრისათვის გადახდილი აქვთ გარკვეული ოდენობის საფასური და ამავე დროს არ არიან დამქირავებლები. ამრიგად, სადავო კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტთან დაკავშირებით, სპეციალისტი ასკვნის, რომ მოცემული პირები არიან მესაკუთრენი შეზღუდული საკუთრების უფლებით, რომლებიც ამ უფლების განხორციელებიდან გამომდინარე, გარკვეულწილად ბოჭავენ ძირითადი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებას: მესაკუთრეს ამ შემთხვევაში არა აქვს მოსარგებლესთან ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება და საკუთრების უფლების სრული მოცულობით განხორციელების შესაძლებლობა.

სპეციალისტის დასკვნით, ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 1998 წლის 25 ივნისის კანონი ზღუდავს როგორც მოსარგებლეთა უფლებებს, ასევე მესაკუთრეთა საკუთრების უფლებას, ვინაიდან ისინი მოკლებულნი არიან შესაძლებლობას განახორციელონ მესაკუთრისათვის მინიჭებული უფლებამოსილება და, შესაბამისად, მათი უფლებები ანტიკონსტიტუციურადაა შეზღუდული.

სპეციალისტად მოწვეულმა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის დოცენტმა, იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატმა გრიგოლ დევდარიანმა თავის დასკვნაში აღნიშნა, რომ სადავო კანონი მესაკუთრეებსა და მდგმურებს უბიძგებს ახალი სასამართლო დავებისაკენ ისეთ საკითხებზე, რომლებიც ან მოწესრიგებული იყო მოქმედი კანონმდებლობით, ანდა მას საერთოდ შეგუებულნი იყვნენ მხარეები. კანონი უნდა ითვალისწინებდეს კონკრეტული ურთიერთობის სასამართლო დავის გარეშე მოწესრიგებას, ეს კანონი კი, პირიქით, აუარესებს და უფრო მეტად გაუგებარს ხდის კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობებს. სპეციალისტი სადავოდ მიიჩნევს კანონის მე-2 მუხლის პირველ პუნქტს და აღნიშნავს, რომ ამგვარი საკითხების გადაწყვეტა მთლიანად უნდა მიენდოს საერთო სასამართლოებს. ამ პუნქტის კატეგორიული მოთხოვნა ვერაფრით ვერ დაეხმარება მოქალაქეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგებას და მიზეზი გახდება უსაფუძვლო დავების წარმოშობისა. ნასყიდობის სათანადოდ გაფორმება სამოქალაქო კანონმდებლობის მკაცრი მოთხოვნაა. სპეციალისტის აზრით, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლი იცავს მესაკუთრეს არაკეთილსინდისიერი მდგმურისაგან, სადავო კანონით კი მესაკუთრის უფლებები ძალადაკარგულია: მე-3 მუხლის შესაბამისად, არაკეთილსინდისიერი მდგმურის შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია აიძულოს დამქირავებელი გამოანთავისუფლოს მხოლოდ 12 კვადრატულ მეტრზე მეტი ფართი. კანონის მე-5 მუხლის დებულება, რომლის შესაბამისადაც მესაკუთრე ვალდებულია გარკვეული პირობების არსებობისას დააკმაყოფილოს მოსარგებლე საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემით ან შესაბამისი კომპენსაციით, მისაღები იქნებოდა, თუ ეს ნორმა გავრცელდებოდა მხოლოდ კეთილსინდისიერ მდგმურებზე. სპეციალისტს მიაჩნია, რომ მე-6 მუხლში მესაკუთრის თანხმობა უნდა შეეხებოდეს არა სადგომზე ,,მიშენება-დაშენებას", არამედ მიშენებული სადგომის მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემას. მესაკუთრის თანხმობა ამგვარი სამუშაოების ჩატარებაზე ავტომატურად არ უნდა წარმოშობდეს საკუთრების უფლებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სპეციალისტი ასკვნის, რომ სადავო კანონი ან უნდა გაუქმდეს, ანდა არსებითად შეიცვალოს და მოვიდეს კონსტიტუციასთან შესაბამისობაში.

დასკვნით სიტყვაში მოსარჩელე მხარემ მოითხოვა კონსტიტუციური სარჩელების დაკმაყოფილება, მოპასუხის წარმომადგენლებმა კი თხოვეს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს არ დააკმაყოფილოს მოსარჩელეთა მოთხოვნა ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" 1998 წლის 25 ივნისის კანონის არაკონსტიტუციურად ცნობის თაობაზე საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველმა კოლეგიამ საქმის არსებითად განხილვის შედეგად, - კონსტიტუციური სარჩელების მონაცემებისა და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების გაანალიზების, სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელეთა წარმომადგენლებისა და ადვოკატის, მოპასუხის - საქართველოს პარლამენტის წარმომადგენლების და სპეციალისტების განმარტებათა საფუძველზე გამოარკვია გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო გარემოებანი. გადაწყვეტილების მომზადებისას სასამართლო კოლეგია ითვალისწინებდა აგრეთვე სადავო კანონის სოციალურ მნიშვნელობას, როგორც ბინის მესაკუთრეთა, ისე მოსარგებლეთა მდგომარეობას და მათი ინტერესების სამართლიანი გაწონასწორების საჭიროებას.

საკონსტიტუციო სასამართლოს კოლეგიამ როგორც მთლიანობაში, ისე მუხლობრივ-პუნქტობრივად განიხილა და შეაფასა სადავო ნორმატიული აქტი.

I. სასამართლო კოლეგია აღნიშნავს, რომ სადავო კანონი ეხება ისეთი ფაქტობრივი ურთიერთობების მოწესრიგებას, რომელთაც არ ითვალსიწინებს საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსი. ისინი არც საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით იყო სათანადოდ მოწესრიგებული. როგორც კანონის პირველი მუხლიდან ჩანს, საქმე ეხება საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილი ურთიერთობების მოწესრიგებას. სასამართლო განხილვამ აჩვენა, რომ ეს ურთიერთობანი ათეულობით წლების განმავლობაში ყალიბდებოდა მოქალაქეთა შორის მოწესრიგებული სამოქალაქო ურთიერთობების გვერდით. მათ ფართოდ დამკვიდრებას ხელს უწყობდა არა მარტო საბჭოთა სამართლებრივი სისტემის ნაკლოვანებანი, არამედ სხვა სუბიექტური თუ ობიექტური გარემოებანი. როგორც ეს საქმის მასალებიდან გამოირკვა, სადავო კანონის მიზანს შეადგენს დაიცვას მოცემული ურთიერთობის მონაწილის - საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის ინტერესები. მას ერთ შემთხვევაში მესაკუთრესთან გაფორმებული აქვს ნასყიდობის დოკუმენტი, რომლის ფორმაც არ შეესაბამება იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს; მეორე შემთხვევაში მესაკუთრისგან აქვს დათმობილი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება, რაც ე.წ. ,,ატსტუპნოის" სახელწოდებითაა ცნობილი და კანონმდებლობაში არ იყო გათვალისწინებული; მესამე შემთხვევაში კი იგი მესაკუთრის საცხოვრებელ სადგომშია შესახლებული ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე.

სასამართლო განხილვისას გაირკვა, რომ მოსარჩელე მხარე არ უარყოფს აღნიშნული ურთიერთობების სპეციალური სამართლებრივი მოწესრიგების საჭიროებას, მაგრამ არა იმ სახით, როგორც ამას სადავო კანონი ითვალისწინებს. ამასთან დაკავშირებით სასამართლო კოლეგია აღნიშნავს მოპასუხე მხარის - საქართველოს პარლამენტის წარმომადგენლის კონსტრუქციულ განცხადებას, რომ თუ სადავო კანონს აქვს გარკვეული ხარვეზები, ისინი ,,შესაძლებელია მასში განხორციელებული ცვლილებებით გამოსწორდეს, მითუმეტეს რომ კანონის ამოქმედებიდან დღემდე გასულმა პერიოდმა უკვე აჩვენა ამ კანონის როგორც დადებითი, ისე უარყოფითი მხარეები".

სასამართლო კოლეგიის აზრით, სახელმწიფო ვალდებულია წესრიგი შეიტანოს წარსულიდან ახალ სინამდვილეში მემკვიდრეობით გადმოსულ მოუწესრიგებელ ანდა ნაწილობრივ მოწესრიგებულ ფაქტობრივ ქონებრივ ურთიერთობებში იმგვარად, რომ მხედველობაში იქნეს მიღებული როგორც მისი თავისებურებანი და ამ ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესები, ისე მოქმედი სამართლის ფუნდამენტური პრინციპები.

აქედან გამომდინარე, სასამართლო კოლეგია ვერ მიიჩნევს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან შეუსაბამოდ სადავო კანონის პირველ მუხლს, რომელშიც მითითებულია სპეციალური საკანონმდებლო მოწესრიგების საგანი.

II. ამავე დროს, სასამართლო კოლეგია აღნიშნავს, რომ პირველ მუხლში მეტისმეტად ზოგადად არის განსაზღვრული სადავო კანონის დანიშნულება, მისი მიზანი. ეს მუხლი და ასევე ზოგადი ხასიათის სხვა გარემოებანი აბუნდოვანებს კანონის საერთო შინაარსს, აძნელებს მის გაგებას და ცალკეული მუხლებით გათვალისწინებულ ურთიერთობებში გარკვევას.

1. კანონის სათაურია ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ", ხოლო პირველი მუხლის მიხედვით, ,,ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს". აშკარად ჩანს, რომ კანონის სათაური არ არის მისი შინაარსის ადეკვატური. იგი ზოგადი ხასიათისაა, ფართო შინაარსის მომცველია და არავითარ მინიშნებას არ შეიცავს იმ ურთიერთობების შესახებ, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

2. კანონში თვით ეს სპეციალურად მოსაწესრიგებელი ურთიერთობებიც არ არის ნათლად დასახელებული, განმარტებული და შემოფარგლული.

3. სადავო ნორმატიულ აქტში, მისი სპეციფიკურობის მიუხედავად, საერთოდ არ არის ახსნილი, ერთი სიტყვითაც კი არ არის მინიშნებული, თუ რა ვითარებამ განაპირობა, რამ გამოიწვია მასში გათვალისწინებული ურთიერთობების სპეციალური სამართლებრივი მოწესრიგების საჭიროება.

4. კანონში მხოლოდ ის არის აღნიშნული, რომ იგი აწესრიგებს 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს. მასში არ არის განსაზღვრული ქვედა ქრონოლოგიური ზღვარი, რომლითაც შემოიფარგლებოდა კანონის მოქმედების სფერო - გაირკვეოდა, თუ რა დროიდან წარმოშობილი ურთიერთობები ექვემდებარება სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას. სასამართლო კოლეგია აღნიშნავს, რომ სადავო კანონის პროექტი საქართველოს პარლამენტმა პირველი მოსმენისას მიიღო სათაურით - ,,საქართველოს კანონი იმ პირთა ქონებრივი უფლებების შესახებ, რომლებიც ცხოვრობენ სხვა პირის პირად საკუთრებაში მყოფ საცხოვრებელ სადგომებში 1921-91 წლებში დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე". შემდეგში წლებზე მითითება შეიცვალა. ამჟამად კანონში საერთოდ აღარ იხსენიება 1921 წელი და გაუგებარია - იგი კვლავ იგულისხმება თუ არა. მოპასუხის წარმომადგენლის თქმით, სადავო კანონი თითქოს 1919-1920 წლებში წარმოშობილ სათანადო ურთიერთობებზეც ვრცელდება.

5. არ არის განმარტებული, თუ რა მნიშვნელობით იხმარება ამ კანონში ცალკეული ტერმინები, როგორიცაა, მაგალითად, ,,მოსარგებლე", ,,რეგისტრაცია", ასევე განუმარტავია, თუ რას ნიშნავს ,,გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შე-სა-ხებ" და სხვ.

III. სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ ,,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 ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ".

სასამართლო კოლეგია მიიჩნევს, რომ აღნიშნული პუნქტი მოცემული სახით არ შეესაბამება საკუთრების ხელშეუხებლობის კონსტიტუციურ პრინციპს და ხელყოფს ბინის მესაკუთრეთა უფლებებს.

1. მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ საბჭოთა პერიოდში ,,...მოქალაქეებს ჩამორთმეული ჰქონდათ მათ პირად საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა და შესაბამისად, მეორე მხარეს მისი შეძენა არ შეეძლო თავიანთი ნების შესაბამისად. აქედან გამომდინარე კი ისინი იძულებულნი იყვნენ სწორედ შინაურული ხელშეკრულებებით მაინც, თვითონვე, მათი ინტერესებიდან და ნებიდან გამომდინარე შეევსოთ თავიანთი საკუთრების უფლების ნაკლი".

სასამართლო კოლეგია მიუთითებს, რომ იმდროინდელი სამოქალაქო კანონმდებლობა თუმცა შეზღუდულად, მაგრამ მაინც იძლეოდა პირად საკუთრებაში არსებული ბინების ყიდვა-გაყიდვის შესაძლებლობას. ასეთ შესაძლებლობას ითვალისწინებდა საბჭოთა პერიოდის საქართველოს როგორც 1923 წლის, ისე 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსები (შესაბამისად - 182-ე და 238-ე მუხლები). 1964 წლის კოდექსის 238-ე მუხლი ასეთი სათაურით - ,,საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება", ადგენდა, რომ საცხოვრებელი სახლი (აგარაკი) ან სახლის (აგარაკის) ნაწილი, რომელიც წარმოადგენს მოქალაქის ან ერთად მცხოვრები მეუღლეების და მათი არასრულწლოვანი შვილების პირად საკუთრებას, შეიძლება იყოს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საგანი კოდექსის 104-ე მუხლით გათვალისწინებული წესების დაცვით, აგრეთვე იმ პირობით, თუ მესაკუთრეს სამი წლის განმავლობაში არ გაუყიდია ერთ სახლზე ან ერთი სახლის ნაწილზე მეტი, გარდა კოდექსის 105-ე მუხლით გათვალისწინებული გაყიდვის შემთხვევისა (104-ე მუხლით გათვალისწინებული იყო ,,პირადი საკუთრების უფლება საცხოვრებელ სახლზე", 105-ე მუხლით კი - ,,ერთზე მეტ სახლზე პირადი საკუთრების უფლების მოსპობა").

1964 წლის კოდექსის 239-ე მუხლით დადგენილი იყო აგრეთვე საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ფორმა - ხელშეკრულების დადასტურება სანოტარო წესით (ქალაქში ან ქალაქის ტიპის დაბაში მდებარე სახლის ნასყიდობისას), ხელშეკრულების დადება წერილობით (სოფელში მდებარე სახლის ნასყიდობისას) და ორივე შემთხვევაში ხელშეკრულების რეგისტრირება სამი თვის ვადაში, შესაბამისად, ადგილობრივი საბჭოს აღმასკომსა და სასოფლო საბჭოში. ფორმის დაუცველობა იწვევდა ხელშეკრულების ბათილობას.

2. მოპასუხე მხარის წარმომადგენელი მიუთითებს საქართველოს 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსის 47-ე მუხლზე, რომელიც, მისი სიტყვით, ,,ფორმის დაცვის მიუხედავად ნამდვილად ცნობს გარიგებას".

1964 წლის კოდექსის 47-ე მუხლი სათაურით - ,,გარიგების სანოტარო ფორმის სავალდებულობა და მისი დაუცველობის შედეგები", პირველ ნაწილში განსაზღვრავს, რომ ,,სანოტარო წესით გარიგების დადასტურება სავალდებულოა მხოლოდ კანონით მითითებულ შემთხვევებში. ასეთ შემთხვევებში დაუცველობა სანოტარო ფორმისა, რომელსაც კანონი მოითხოვს, იწვევს გარიგების ბათილობას ამ კოდექსის 48-ე მუხლით გათვალისწინებული შედეგებით". 48-ე მუხლის ძალით კი, ,,ბათილი გარიგების თითოეული მხარე მოვალეა დაუბრუნოს მეორე მხარეს ყველაფერი, რაც გარიგებით მიიღო, ხოლო როცა მიღებულის ნატურად დაბრუნება შეუძლებელია, აუნაზღაუროს მისი ღირებულება ფულად, თუ კანონში არ არის გათვალისწინებული გარიგების ბათილობის სხვა შედეგები".

47-ე მუხლის მეორე ნაწილი, გამონაკლისის სახით, ადგენდა, რომ ,,თუ ერთმა მხარემ მთლიანად ან ნაწილობრივ შეასრულა გარიგება, რომელიც სანოტარო წესით დადასტურებას მოითხოვს, ხოლო მეორე მხარე თავს არიდებს გარიგების სანოტარო წესით გაფორმებას, სასამართლოს შეუძლია იმ მხარის მოთხოვნით, რომელმაც გარიგება შეასრულა, სცნოს გარიგება დადებულად, თუ ეს გარიგება კანონსაწინააღმდეგოს არაფერს არ შეიცავს".

აქედან ჩანს, რომ სანოტარო წესით დაუდასტურებელი გარიგების დადებულად შესაძლო ცნობის წინაპირობად მიჩნეულია ისეთი ვითარება, როცა ერთ-ერთი მხარე მოწადინებული იყო დაეცვა კანონით დადგენილი სავალდებულო ფორმა; ერთ მხარეს სურდა გარიგების სანოტარო წესით გაფორმება, მეორე კი ამის წინააღმდეგი იყო. ამიტომ პირველი მათგანი მიმართავდა სასამართლოს, რომელსაც შეეძლო დადებულად ეცნო გარიგება.

სხვანაირ მდგომარეობას ითვალისწინებს სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი. ამ პუნქტის მიხედვით, არც ერთ მხარეს არ ჰქონდა ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაფორმების სურვილი. პირიქით, ორივენი ცალ-ცალკე და ერთობლივად გაურბოდნენ, თავს არიდებდნენ ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაფორმებას.

ამგვარად, საქართველოს 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსის 47-ე მუხლი სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით არ გამოდგება იმის დასასაბუთებლად, რომ ბინის შემძენი ცნობილი იქნეს მესაკუთრედ კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის შეუსაბამო წერილობითი დოკუმენტის საფუძველზე.

3. ძალზე მნიშვნელოვანია, რომ 1964 წლის კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილით დაშვებულ გამონაკლისს აღარ შეიცავს საქართველოს ახალი - 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსი. ამ კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ,,ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება". ეს ნორმა იმპერატიულია. გარიგების ბათილობას იწვევს როგორც მარტივი, ისე რთული წერილობითი ფორმის დაუცველობა. ცხადია, კანონით გათვალისწინებული რთული წერილობითი ფორმის დაუცველობა ყოველთვის გამოიწვევს გარიგების ბათილობას. 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლი განსაზღვრავს ფორმის მნიშვნელობას გარიგების ნამდვილობისათვის და ადგენს, რომ ,,გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა". გარიგების ფორმა ნების გამოვლენის ფორმას წარმოადგენს. ახალი სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილით, უძრავი ნივთის შესაძენად შემოღებულია იმპერატიული ფორმა - აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამ სავალდებულო ფორმის გარეშე შესაბამისი გარიგება არ იარსებებს. აღნიშნული ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება იქნება.

4. სხვა სათანადო საკითხებთან ერთად მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის არსში გასარკვევად, იმის გასაგებად, თუ რას ნიშნავს ,,წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც აღიარებს" მხარეთა შორის ,,საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობას, მაგრამ მისი ფორმა არ შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს", - მოსარჩელე მხარემ სასამართლო კოლეგიას წარმოუდგინა საქართველოს პარლამენტის იმ პლენარული სხდომების სტენოგრაფიული ჩანაწერები, რომლებზედაც განიხილებოდა სადავო კანონის პროექტი. მოსარჩელეებმა განსაკუთრებული ყურადღება მიაქციეს კანონპროექტის ინიციატორისა და ავტორის - საკონსტიტუციო, იურიდიულ საკითხთა და კანონიერების კომიტეტის წარმომადგენელთა ზოგიერთ გამონათქვამს პროექტის განხილვასთან დაკავშირებით. კერძოდ, პარლამენტის პლენარულ სხდომებზე ითქვა, რომ საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეები ,,არიან ადამიანები, რომელთაც აქვთ გაფორმებული, ე.წ. ნასყიდობის დოკუმენტი, მაგრამ ეს არის, უბრალოდ ქაღალდის ნაგლეჯზე გაფორმებული ხელშეკრულება და არ არის დაცული არც იურიდიული წესი, არც სანოტარო წესი და ა.შ."; მოსარგებლეს ,,შეიძლება ჰქონდეს გარიგების რაღაც დოკუმენტი, რაღაც ერთი ფარატინა ქაღალდი"; ,,ჩვენ წავედით პრაქტიკულად იურიდიულ ნონსენსზე იმ კანონის მიღებით, რა კანონსაც დღეს ვიღებთ. ვასაკუთრებთ (!) საკუთრების უფლებას პრაქტიკულად საბინაო ფართზე, მაშინ როდესაც ამის დამამტკიცებელი დოკუმენტები პრაქტიკულად მხარეებს არ გააჩნიათ"; ,,ხელშეკრულება თუ იქნება, ქაღალდის უბრალო ნაგლეჯი, სადაც იქნება თანხა დაფიქსირებული, აქ პრობლემა არ იქნება. ნამდვილად ჩვენ ჩავთვალეთ, რომ ასეთი ხელშეკრულებები მოქმედია და სასამართლო ვალდებულია მიიღოს და გაითვალისწინოს" (იხ. საქართველოს პარლამენტის სხდომების სტენოგრაფიული ჩანაწერები: 1998 წლის 28 მაისის სხდომისა, გვ. 2, 47, 56; იმავე წლის 24 ივნისის სხდომისა, გვ. 34).

სასამართლო კოლეგიის აზრით, ასეთი მართლაც ,,ე.წ. ნასყიდობის დოკუმენტი" ვერანაირად ვერ ჩაითვლება ბინის ყიდვა-გაყიდვის ნების გამოვლენის მართებულ, მისაღებ ფორმად. აქედან გამომდინარე, საფუძველს მოკლებულია ბინის ყიდვა-გაყიდვის სავალდებულო ფორმის სრული უგულებელყოფა და მის ნაცვლად ისეთი წერილობითი დოკუმენტის დაკანონება, რომლის ფორმაც არ შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

5. 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილის ძალით, სანოტარო წესით დაუდასტურებელი გარიგების დადებულად ცნობა სასამართლოს პრეროგატივად იყო მიჩნეული. ფრაზა - ,,სასამართლოს შეუძლია... სცნოს გარიგება დადებულად" იმას ნიშნავდა, რომ გადაწყვეტილება, საქმის მასალებიდან გამომდინარე, შეიძლებოდა ყოფილიყო დადებითი ან უარყოფითი. სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველ პუნქტში კი სასამართლო საერთოდ არ იხსენიება და ისე - განყენებულად, თანაც კატეგორიულადაა ნათქვამი, რომ ,,შემძენი ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ".

სასამართლო კოლეგია აღნიშნავს, რომ კანონპროექტში, როგორც ეს საპარლამენტო განხილვის მასალიდან ჩანს, ჩაწერილი ყოფილა: ,,შემძენი, სასამართლოს მიერ ცნობილი იქნეს მესაკუთრედ". მაგრამ ამ ,,აბსოლუტურად იმპერატიული" ფრაზიდან ,,სასამართლოც" ამოიშალა და სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი საბოლოო სახით ჩამოყალიბდა. ამას პარლამენტის პლენარულ სხდომაზე წინ უძღოდა კომენტარი, რომ ამით, ,,ფაქტობრივად, სასამართლომდე არ მივა საქმე... სასამართლოში არ მივა, როცა მხარემ იცის, რომ ამ დოკუმენტების შემთხვევაში ის მესაკუთრეა, არ წავა სასამართლოში ის და ჩვეულებრივად იმოქმედებს, როგორც მესაკუთრე... სასამართლოებიც განიტვირთება... როდესაც ასეთი იმპერატიული ნორმა იქნება ჩადებული. შეიძლება... საერთო ზოგად იურიდიულ ასპექტებში არ ჯდებოდეს, მაგრამ... რეალობიდან გამომდინარე აუცილებელია" (საქართველოს პარლამენტის 1998 წლის 28 მაისის სხდომის სტენოგრაფიული ჩანაწერი, გვ. 5-6, 49-50).

სასამართლო კოლეგიის აზრითაც, სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი მართლაც ვერ თავსდება ,,ზოგად იურიდიულ ასპექტებში" და რეალურ საფრთხეს უქმნის საკუთრებას, რომელიც აღიარებული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. სპეციალური სამართლებრივი მოწესრიგება არ უნდა მოასწავებდეს სამართლის შესაბამისი დარგის სფეროდან გასვლას და ძირითადი პრინციპების იგნორირებას.

IV. სასამართლოში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ირკვევა, რომ სადავო კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ურთიერთობა თავისი შინაარსით არატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში არსებობდა ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით, რასაც იმ დროს მოქმედი სამოქალაქო სამართალი არ აწესრიგებდა. ეს არატიპური ურთიერთობა, რომელსაც კანონმდებელმა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება უწოდა, ფაქტობრივ სამოქალაქო ბრუნვაში მოიხსენიებოდა ე.წ. ,,ატსტუპნოის" სახელწოდებით. იგი შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს, როგორიცაა ქირავნობა, სესხი, გირავნობა. საქმეში არსებული ხელშეკრულების ნიმუშებიდან ჩანს, რომ მოსარგებლე მესაკუთრეს უხდიდა ყოველთვიურ ბინის ქირას, ამასთან ერთად ერთჯერადად გადასცემდა გარკვეული რაოდენობის თანხას. დათქმული პროცენტის დაქვითვით მისი უკან დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო დაეცალა დაკავებული ბინა. ხშირად მესაკუთრეები ვერ ახერხებდნენ ამ თანხის დაბრუნებას, რის გამოც მოსარგებლესთან და მის მემკვიდრეებთან ურთიერთობა უვადო ხასიათს იძენდა. გარდა ამისა, მოსარგებლე ეწერებოდა ბინაში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადს. ხელშეკრულებათა შინაარსიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რის გამოც ასევე ამ საფუძვლით ხშირად იცვლებოდნენ საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეები.

კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტში კანონმდებელმა გამოყო აღნიშნული ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი აუცილებელი ნიშნები, რომლებიც ასახავენ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ათეულობით წლების განმავლობაში ჩამოყალიბებული, მათივე ნებით დამყარებული ურთიერთობის შინაარსს. ამიტომაც, სასამართლო კოლეგიას მიაჩნია, რომ სადავო კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ნორმა არ შეიძლება ჩაითვალოს არაკონსტიტუციურად კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით.

ამასთან ერთად, სასამართლო კოლეგია მიუთითებს მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის იმ დებულებაზე, რომ ,,გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ... დასტურდება ისეთი გარემოებებით, როგორიცაა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა და სხვა". მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ ,,ყველა ეს გარემოება უნდა არსებობდეს ერთდროულად". სასამართლო კოლეგიის აზრით, კანონის ციტირებული ტექსტი გაუგებარია: ყველა გარემოების ერთდროულად - ერთობლივად არსებობა გულისხმობს ამ გარემოებათა სრულ, ამომწურავ ჩამონათვალს, ასეთი რამ კი ტექსტში ,,და სხვა" სიტყვების ჩართვით გამორიცხულია. ამგვარად, გამოდის, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის ფაქტის დადგენა სადავო კანონის ამ ნორმის საფუძველზე შეუძლებელია.

V. სასამართლო კოლეგია ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა პოზიციას სადავო კანონის მე-3 მუხლის არაკონსტიტუციურობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან მასში მესაკუთრის უფლების ფარგლები დადგენილია სწორედაც რომ მოსარგებლესთან მისი ურთიერთობის სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე. სწორედ ამის გამოა, რომ მხარეთა ინტერესების სამართლიანი ბალანსირების მექანიზმი ამ შემთხვევაში განსხვავებულია ქირავნობის ურთიერთობაში არსებული მექანიზმისაგან. ის პირობები, რომლებიც მესაკუთრეს უფლებას აძლევს მოსთხოვოს მოსარგებლეს ნამეტი ფართობის გამოთავისუფლება, სრულიად განსხვავებულ შედეგებს იწვევს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამ დროს გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობა ვერ ეტევა ტრადიციული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში და სანივთო უფლების ნიშნებსაც შეიცავს. ეს გარემოება კი მოსარგებლეს, ჩვეულებრივი მოქირავნისაგან განსხვავებით, მესაკუთრესთან მიმართებით გაცილებით მეტი უფლებამოსილების ფარგლებში აყენებს.

ამასთან, სასამართლო კოლეგიას მიაჩნია, რომ ცალკეულ შემთხვევებში ამ კანონის არასრულყოფილი ხასიათი, რაც, კერძოდ, შეეხება მხარეთა შორის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლებს, ნეგატიურად აისახება მე-3 მუხლის შინაარსზე. ეს ითქმის, სახელდობრ, პირველი პუნქტის ,,ა" ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ პირობაზე, რომლის მიხედვითაც, თუ მოსარგებლე თავის სახელშეკრულებო ვალდებულებას ბრალეულად მნიშვნელოვნად დაარღვევს, მესაკუთრეს მხოლოდ ნამეტი ფართობის ჩამორთმევა შეუძლია. თუკი მესაკუთრე გამოიყენებს ამ უფლებას და მოსარგებლე კვლავ გააგრძელებს თავისი ვალდებულების დარღვევას, მაშინ ამ კანონიდან გამომდინარე, მესაკუთრეს შეეძლება გაასახლოს მოსარგებლე მხოლოდ მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობით.სასამართლო კოლეგიას ამასთან დაკავშირებით მიაჩნია, რომ ამა თუ იმ უფლების საკანონმდებლო ფორმულირება ისე უნდა მოხდეს, რომ მან არ გამორიცხოს სხვა უფლების გამოყენების შესაძლებლობა, რაც აღიარებულია სამართლის საერთო პრინციპებით. შეუძლებელია ვალდებულების ბრალეულად მნიშვნელოვანი დარღვევის შედეგი იყოს მხოლოდ ნამეტი ფართობის გათავისუფლება. ხელშეკრულების მოშლის ამ კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები ფაქტობრივად შეუძლებელს ხდის მის მოშლას. ამიტომაც, არ არსებობს ხელშეკრულება, თუკი შეუძლებელია მისი მოშლა. თუკი საკონსტიტუციო სასამართლო მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტს გააუქმებდა, მაშინ მესაკუთრე კიდევ უფრო უარესს მდგომარეობაში აღმოჩნდებოდა, ვინაიდან მას ამ საფუძვლით ნამეტი ფართობის ჩამორთმევის შესაძლებლობაც აღარ ექნებოდა.

აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს მოსარგებლის მხრიდან ვალდებულების დაურღვევლობის შემთხვევაშიც კი მოითხოვოს მისგან ნამეტი ფართის გამონთავისუფლება.

VI. სადავო კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტთან დაკავშირებით სასამართლო კოლეგია აღნიშნავს, რომ ბინის ქირის ოდენობა თითოეულ კვადრატულ მეტრზე დაუბეგრავი მინიმუმის ერთ პროცენტს შეადგენს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსარგებლეს უკავია ერთ სულზე თორმეტ კვადრატულ მეტრზე ნაკლები საცხოვრებელი ფართი. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოსარგებლეს უკავია თორმეტ კვადრატულ მეტრზე მეტი საცხოვრებელი ფართი, მაშინ მასზე კანონის ეს დებულება აღარ უნდა გავრცელდეს. გარდა ამისა, სადავო კანონის მე-4 მუხლის აღნიშნული ნორმა უშვებს იმის შესაძლებლობას, რომ მხარეებს შორის შეთანხმებით გათვალისწინებული ყოფილიყო განსხვავებული პირობები, მათ მიერ თავის დროზე დადებული გარიგებიდან გამომდინარე. სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონმდებელმა მხედველობაში მიიღო ის თავისებურებები, რომელიც სადავო კანონით მოსაწესრიგებელ სამართლებრივ ურთიერთობებს ახასიათებს და, აქედან გამომდინარე, გაითვალისწინა ფიქსირებული ქირის დადგენა მესაკუთრის სასარგებლოდ, თუ მოსარგებლეს ეკავა თორმეტ კვადრატულ მეტრზე ნაკლები საცხოვრებელი ფართი. რაც შეეხება მე-4 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებს, ისინი გამომდინარეობენ პირველი პუნქტიდან.

ამდენად, სასამართლო კოლეგია ეთანხმება მოპასუხის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ თუ მხარეთა შორის შეთანხმებით არ იყო გათვალისწინებული, ან ვერ მოხერხდა ქირის განსაზღვრა, მხოლოდ მას შემდეგ იწყებს სადავო კანონის აღნიშნული ნორმა მოქმედებას. ამრიგად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა მოთხოვნის იმ ნაწილს, რომელიც შეეხება მე-4 მუხლის არაკონსტიტუციურად ცნობას, ვინაიდან იგი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებულ საკუთრების უფლების ფუნდამენტურ პრინციპებს, რაც იმით გამოიხატება, რომ კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე, მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, მხოლოდ კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.

ამასთან ერთად, საკონსტიტუციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქსირებული ქირა გონივრულ, სამართლიან შესაბამისობაში უნდა იყოს როგორც ბინის მესაკუთრის, ისე მოსარგებლის ინტერესებთან.

VII. სასამართლო კოლეგიას მიაჩნია, რომ სადავო კანონის მე-5 მუხლით დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და დაცული საკუთრების უფლება. ეს მუხლი ითვალისწინებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ხელშეკრულების შეწყვეტის ისეთ პირობას, რომელიც სცილდება საკუთრების შებოჭვის სამოქალაქო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ დასაშვებ ფარგლებს. ამ შემთხვევაში მოსარგებლის სასარგებლოდ საცხოვრებელი სადგომის ყიდვის ან მისი ღირებულების კომპენსაციის მესაკუთრეზე დაკისრება ფაქტობრივად აბათილებს და არარად აქცევს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესაძლებლობას და მესაკუთრეს ვალდებულს ხდის გამოისყიდოს თავისივე საკუთრება.

სასამართლო კოლეგია თვლის, რომ მე-5 მუხლით დარღვეულია ის სამართლიანი ბალანსი, წონასწორობა, რომელიც უნდა არსებობდეს საკუთრების უფლების დაცვასა და საერთო ინტერესებს შორის. მართალია, კანონმდებელს არა აქვს უფლება უყურადღებოდ დატოვოს მოსარგებლის ინტერესები, მაგრამ დაუშვებელია ერთი პირის უფლების დაცვის მოტივით მეორის უფლებათა დარღვევა. ყველა შემთხვევაში დაცული უნდა იყოს თანაზომიერების პრინციპი. ეს ნიშნავს იმას, რომ სახელმწიფომ უნდა დაადგინოს ისეთი სამართლებრივი წესრიგი, რა დროსაც საკუთრების უფლება დაიტვირთება მინიმალურად და თავის თავს გამოავლენს მაქსიმალური სახით.

აღსანიშნავია აგრეთვე, რომ ,,ნორმატიული აქტების შესახებ" 1996 წლის 29 ოქტომბრის კანონის 32-ე მუხლის მე-2 პუნქტის საწინააღმდეგოდ, სადავო კანონის მე-5 მუხლში ქვეპუნქტები პუნქტის გარეშეა წარმოდგენილი (მუხლში არ არის პუნქტი და ისე - უპუნქტოდაა მოცემული ქვეპუნქტები).

VIII. სასამართლო კოლეგიას მიაჩნია, რომ სადავო კანონის მე-6 მუხლის დანაწესი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლს. მოსარჩელეთა აზრი, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების ჩამორთმევასთან გვაქვს საქმე, ამ მუხლის შინაარსის არასწორი განმარტებით უნდა აიხსნას. აქ სწორედ ის შემთხვევაა, როცა მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელ სადგომზე განხორციელებული მიშენება-დაშენების მესაკუთრე სუბიექტი გაურკვეველია. საბჭოთა პერიოდში არსებული ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის პრაქტიკაში ხშირი იყო მოქალაქეთა მიერ საცხოვრებელი სახლების თვითნებური მშენებლობისა და მიშენება-დაშენების შემთხვევები. ამგვარი მშენებლობის სამართლებრივი შედეგი იყო ის, რომ თვითნებური მენაშენე, როგორც წესი, ვერ ხდებოდა სახლის მესაკუთრე. სადავო კანონის მე-6 მუხლში სწორედ რომ ძველი სინამდვილიდან მემკვიდრეობით მიღებული საეჭვო ურთიერთობის მოწესრიგება აქვს კანონმდებელს მხედველობაში. სხვანაირად, როცა მაშინ მოქმედი კანონმდებლობით უკვე დადგენილია საცხოვრებელი სახლის მიშენებულ-დაშენებულ ნაწილზე მესაკუთრის ვინაობა, ისპობა მესაკუთრის განსაზღვრის საკანონმდებლო მოწესრიგების საფუძველი. ასეთ ვითარებაში არ უნდა ჩაითვალოს არაკონსტიტუციურად ის შემთხვევა, როცა აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტით მიშენება-დაშენება მესაკუთრის ნებართვითა და მოსარგებლის ხარჯებით ხორციელდება. მხედველობაშია მისაღები ის, რომ მიშენება-დაშენების განმახორციელებელი პირი ამ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეა.

რაც შეეხება მოცემული მუხლის მეორე პუნქტს, ამ შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის უფლებები საკმაოდ სერიოზულადაა გარანტირებული იმით, რომ საკუთრების უფლების დათმობისას მისი ვალდებულება შემოიფარგლება მხოლოდ მოსარგებლის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურებით.

IX. სასამართლო კოლეგია ვერ დაეთანხმება მოსარჩელეთა აზრს იმის თაობაზე, რომ სადავო კანონის მე-7 მუხლის პირველ პუნქტში მოცემული ნორმა წინააღმდეგობაშია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან. როგორც ამ ნორმის შინაარსიდან ირკვევა, მესაკუთრის უფლებები არათუ შელახული, მომეტებულადაცაა გათვალისწინებული. მოსარგებლის მხრიდან საცხოვრებელი სადგომის გადაუდებელი აუცილებლობით გამოწვეული კაპიტალური რემონტის ჩატარების უფლებას და ამასთან დაკავშირებით ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას ითვალისწინებს როგორც ადრინდელი, ისე ახლა მოქმედი სამართლებრივი წესრიგი. აქ, სადავო მუხლის პირველ პუნქტში მოცემული წესისაგან განსხვავებით, ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება არაა დამოკიდებული იმაზე, თუ ვისგან მოდის ხელშეკრულების შეწყვეტის წინადადება. ქირავნობის ხელშეკრულების მხარე, რომელიც გადაუდებელი აუცილებლობის გამო აკეთებს საცხოვრებელი სადგომის კაპიტალურ რემონტს, ყველა შემთხვევაშია უფლებამოსილი აინაზღაუროს გაწეული ხარჯი ან სხვაგვარად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ეს უფლება ემყარება იმას, რომ საცხოვრებელი სადგომის კაპიტალური შეკეთება, როგორც წესი, ევალება მის მესაკუთრეს.

ადრე მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობა მსგავს სიტუაციაში უფლებას აძლევდა მოსარგებლეს გადაეხდევინებინა გამქირავებლისათვის რემონტის ღირებულება ან გამოექვითა იგი ქირაში. მესაკუთრის მხრიდან ანალოგიური ვალდებულება გამომდინარეობს ამჟამად მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლიდანაც.

ისეთ ვითარებაში, როდესაც მესაკუთრეს სადავო კანონი მხოლოდ მაშინ აკისრებს სარემონტო სამუშაოებისათვის კომპენსაციის ვალდებულებას, როცა მისი ინიციატივით წყდება ხელშეკრულება მოსარგებლესთან, უსაფუძვლოა ლაპარაკი მესაკუთრის უფლების შელახვაზე. უფრო მეტიც, მოსარგებლის ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაშიც რომ დაკისრებოდა მესაკუთრეს ეს ვალდებულება, მისი უფლება მაინც არ იქნებოდა დარღვეული. მოსარჩელეთა პოზიციას ვერ ამართლებს სადავო ურთიერთობის ვერც სპეციფიკური ხასიათი, ვინაიდან ამ შემთხვევაში კაპიტალური რემონტის ჩატარება, როგორც წესი, მესაკუთრის ვალდებულებად უნდა ჩაითვალოს.

X. სასამართლო კოლეგიას მიაჩნია, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება ილახება სადავო კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. მესაკუთრე მოკლებულია შესაძლებლობას შეაკეთოს ან დაშალოს მწვავეავარიული საცხოვრებელი სადგომი, თუკი მოსარგებლის წინაშე არ შეასრულებს ამავე კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებულ ვალდებულებას. ასეთი საკანონმდებლო დანაწესით იქმნება ისეთი მდგომარეობა, როცა ისპობა საკუთრების ობიექტი, თვით მესაკუთრე რჩება უსახლკაროდ, მაგრამ მოსარგებლის წინაშე მოვალეა შეასრულოს მე-5 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება. ასეთი სამართლებრივი ვალდებულება სცილდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმალური, სამართლიანი ვალდებულების ფარგლებს და აშკარად არღვევს მესაკუთრის კონსტიტუციურ უფლებას. ამგვარი შინაარსის ნორმა დაუსაბუთებლად აყენებს მოსარგებლეს პრივილეგიურ მდგომარეობაში და კიდევ უფრო გაურკვეველს ხდის მის უფლებრივ სტატუსს სადავო კანონით მოწესრიგებულ ურთიერთობებში.

საკუთრების ასეთი გაგება ეწინააღმდეგება სამოქალაქო სამართალში მიღებულ პრინციპებს. საკონსტიტუციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკუთრების კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ნებისმიერ შემთხვევაში საკუთრების არსება უნდა შენარჩუნდეს და მისი შინაგანი შინაარსი არ უნდა დაზიანდეს.

XI. საკონსტიტუციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა მოთხოვნას სადავო კანონის მე-8 მუხლთან მიმართებით. ეს მუხლი აკონკრეტებს სადავო კანონით მოსაწესრიგებელ ურთიერთობათა სფეროს. იგი არ წყვეტს ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე შესახლებულ პირსა და კერძო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს შორის წარმოშობილ ურთიერთობებს. ამდენად, სასამართლო კოლეგია არსებითად ვერ იმსჯელებს ისეთ საკითხზე, რომელიც სადავო აქტით არ წესრიგდება.

ასევე, საკონსტიტუციო სასამართლო მოცემულ შემთხვევაში ვერ იმსჯელებს სადავო კანონის ბოლო - მე-9 მუხლზე, რომელიც მის ამოქმედებას შეეხება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობს რა საქართველოს კონსტიტუციის 89-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,ვ" ქვეპუნქტითა და მეორე პუნქტით, ,,საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ" ორგანული კანონის მე-19 მუხლის ,,ე" პუნქტით, 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით, 39-ე მუხლით, 43-ე მუხლის მე-2, მე-4, მე-7 და მე-8 პუნქტებით, ,,საკონსტიტუციო სამართალწარმოების შესახებ" კანონის 32-ე და 33-ე მუხლებით,

**საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო**

**ა დ გ ე ნ ს:**

I. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს საქართველოს მოქალაქეების - (1) ვალიდა დარბაიძის, ნათელა ციმაკურიძისა და ნანა მირველაშვილის, (2) ნატალია ოკუჯავას, (3) მაია მელაძის, (4) მარი მიქიაშვილის, (5) დავით ადამიძის, ნანა სარაშვილის, გიორგი ოკუჯავასა და სხვების (სულ 54 მოქალაქის), (6) ჟუჟუნა ბერიანიძისა და (7) მარია ვარამაშვილის კონსტიტუციური სარჩელები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის კონსტიტუციურობის თაობაზე საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით და ცნობილი იქნეს არაკონსტიტუციურად ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-5 მუხლი და მე-7 მუხლის მეორე პუნქტი;

II. ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნაწილები - მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-5 მუხლი და მე-7 მუხლის მეორე პუნქტი იურიდიულად ძალადაკარგულია ამ გადაწყვეტილების გამოქვეყნების მომენტიდან;

III. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელეების - (1) ვალიდა დარბაიძის, ნათელა ციმაკურიძისა და ნანა მირველაშვილის, (2) ნატალია ოკუჯავას, (3) მაია მელაძის, (4) მარი მიქიაშვილის, (5) დავით ადამიძის, ნანა სარაშვილის, გიორგი ოკუჯავასა და სხვების (სულ 54 მოქალაქის), (6) ჟუჟუნა ბერიანიძისა და (7) მარია ვარამაშვილის მოთხოვნა და არ იქნეს ცნობილი არაკონსტიტუციურად ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის პირველი მუხლი, მე-2 მუხლის მეორე პუნქტი, მე-3 და მე-4 მუხლები, მე-6 მუხლი, მე-7 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-8 და მე-9 მუხლები;

IV. ეს გადაწყვეტილება ძალაშია საკონსტიტუციო სასამართლოს სხდომაზე მისი საჯაროდ გამოცხადების მომენტიდან;

V. გადაწყვეტილება საბოლოოა, გასაჩივრებას ან გადასინჯვას არ ექვემდებარება;

VI. ეთხოვოს საქართველოს პარლამენტს ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის I და II პუნქტების და სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნული სათანადო გარემოებების გათვალსიწინებით შეიტანოს შესაბამისი ცვლილებები ,,საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონში;

VII. ამ გადაწყვეტილების პირი გაეგზავნოთ მხარეებს, საქართველოს პრეზიდენტსა და საქართველოს უზენაეს სასამართლოს;

VIII. გადაწყვეტილება ოფიციალურ ბეჭვდით ორგანოში გამოქვეყნდეს 7 დღის ვადაში.

**იაკობ ფუტკარაძე (თავმჯდომარე)**

**ბესარიონ ზოიძე**

**ნიკოლოზ შაშკინი**

**ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილი ( მომხსენებელი მოსამართლე)**