**მეორე კოლეგია**

**განმწესრიგებელი სხდომის**

**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**

№2/9/343 თბილისი, 2005 წლის 7 ოქტომბერი

**კოლეგიის შემადგენლობა:**

1. ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილი – სხდომის თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე;
2. ლამარა ჩორგოლაშვილი – წევრი;
3. ზაურ ჯინჯოლავა – წევრი.

**სხდომის მდივანი:** ელენე ლაღიძე.

**საქმის დასახელება:** საქართველოს მოქალაქე ჟანა აბულაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

**დავის საგანი:** “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3, მე-4, მე-6 და მე-7 პუნქტების კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით.

**საქმის განხილვის მონაწილენი:** მოსარჩელე ჟანა აბულაძე და მისი წარმომადგენლები – ჯიმშერ ტყებუჩავა და ნოდარ ლომინაძე.

წარმოდგენილი კონსტიტუციური სარჩელი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს თავმჯდომარის რეზოლუციით მეორე კოლეგიას გადმოეცა მიმდინარე წლის 23 სექტემბერს.

კონსტიტუციური სარჩელის შემოტანის საფუძველია: საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტი, 89-ე მუხლის პირველი პუნქტის “ვ” ქვეპუნქტი, “საქართველოს საკონსტიტუციო სასასმრთლოს შესახებ” ორგანული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის “ე” ქვეპუნქტი და 39-ე მუხლის პირველი პუნქტი.

კონსტიტუციური სარჩელის ავტორი აღნიშნავს, რომ 2005 წლის 30 ივნისს შევიდა ცვლილებები და დამატებები “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” 1998 წლის 25 ივნისის საქართველოს კანონში, რომლის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, “თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისთვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისთვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში”. ხოლო ამავე მუხლის მე-6 პუნქტში აღნიშნულია, რომ “თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისთვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.” მოსარჩელის განცხადებით, იგი არის ბინის მესაკუთრე, რომელშიც ცხოვრობენ ადამიანები, რომლებიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით არიან ცნობილი მოსარგებლეებად. მოსარჩელის აზრით, დასახელებული კანონის სადავო დებულებებით იგნორირებულია მესაკუთრის ნება თავისუფლად ფლობდეს და განკარგავდეს ნივთს. კერძოდ, მოსარჩელე მიიჩნევს სადავო კანონის დასახელებული ნორმები მესაკუთრეს, თავისი ნების საწინააღმდეგოდ, აიძულებენ, ერთ შემთხვევაში – მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის საკომპენსაციოდ გადაახდევინონ გარკვეული თანხა და მეორე შემთხვევაში – იძულების წესით დაათმობინონ საკუთრება. რაც, მოსარჩელის აზრით, არღვევს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებულ, მისი, როგორც მესაკუთრის უფლებებს.

განმწესრიგებელ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა ჯ. ტყებუჩავამ მოითხოვა სასარჩელო მოთხოვნის შემცირება და უარი თქვა სასარჩელო მოთხოვნაზე იმ ნაწილში, რომელიც ეხება სადავო კანონის მე-2 მუხლის მე-7 პუნქტის კონსტიტუციურობის დადგენას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მეორე კოლეგიამ 343-ე ნომრით რეგისტრირებული კონსტიტუციური სარჩელის განმწესრიგებელ სხდომაზე განხილვის, ასევე მოსარჩელის წარმომადგენლისა და ადვოკატის მოსაზრებათა მოსმენის შედეგად გამოარკვია საქმის არსებითად განსახილველად მიღების საკითხის გადასაწყვეტად საჭირო გარემოებანი:

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ პირველი კოლეგიის შემადგენლობით 2001 წელს უკვე განიხილა და გადაწყვიტა “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით და 2001 წლის 7 ივნისს მიიღო გადაწყვეტილება, რითაც არაკონსტიტუციურად და, შესაბამისად, იურიდიულად ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-5 მუხლი და მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტი. ამავე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის VI პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ მიმართა საქართველოს პარლამენტს სასამართლო “გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის I და II პუნქტების და სამოტივაციო ნაწილის აღნიშნული სათანადო გარემოებების გათვალისწინებით” შეეტანა შესაბამისი ცვლილებები “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონში. საქართველოს პარლამენტმა 2003, 2004 და 2005 წლებში სადავო კანონში შეიტანა შესაბამისი ცვლილებები და კანონით გადაწყვეტილი რიგი საკითხები მოაწესრიგა ახლებულად, რაც ამჟამად არის გასაჩივრებული საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში.

საკონსტიტუციო სასამართლოს მეორე კოლეგია მიუთითებს “საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ” ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 41 პუნქტზე, რომლის შესაბამისადაც, “თუ საკონსტიტუციო სასამართლო განმწესრიგებელ სხდომაზე დაადგენს, რომ სადავო ნორმატიული აქტი ან მისი ნაწილი შეიცავს იმავე შინაარსის ნორმებს, რომლებიც საკონსტიტუციო სასაამრთლოს მიერ უკვე ცნობილია არაკონსტიტუციურად, ... მას გამოაქვს განჩინება საქმის არსებითად განსახილველად მიუღებლობისა და სადავო აქტის ან მისი ნაწილის ძალადაკარგულად ცნობის შესახებ”. ამრიგად, სასამართლო კოლეგია მიიჩნევს, რომ იგი ვალდებულია, განმწესრიგებელი სხდომის განხილვის ფარგლებში იმსჯელოს – შეიცავს თუ არა სადავო კანონი ან მისი რომელიმე ნაწილი იმავე შინაარსის ნორმებს, რომლებიც საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ უკვე ცნობილია არაკონსტიტუციურად, რაც, თავის მხრივ გამოიწვევდა საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილების დაძლევას.

2. მოსარჩელე სადავოდ ხდის “საცხოვრებელი სადგმოით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3, მე-4 და მე-6 პუნქტების კონსტიტუციურობას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით.

სადავო კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, “გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა)”. სადავო კანონის აღნიშნული დებულება ფაქტობრივად იგივე შინაარსისაა, რასაც ითვალისწინებდა საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ განხილული სადავო კანონის თავდაპირველი რედაქციის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტი. ამ შინაარსის ნორმასთან დაკავშირებით, საკონსტიტუციო სასამართლომ 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებაში განაცხადა, რომ სადავო “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 ურთიერთობების 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”.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკონსტიტუციო სასამართლოს მეორე კოლეგია მიუთითებს “საკონსტიტუციო სამართალწარმოების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის “დ” პუნქტზე, რომლის თანახმად, “კონსტიტუციური სარჩელი ან კონსტიტუციური წარდგინება განსახილველად არ მიიღება, თუ: ... დ) მასში მითითებული ყველა სადავო საკითხი უკვე გადაწყვეტილია საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ”. ამდენად, საკონსტიტუციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს არსებითად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ სადავო კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის კონტიტუციურობის თაობაზე საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით.

3. რაც შეეხება “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 და მე-6 პუნქტებს, საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ისინი ითვალისწინებენ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობებს.

სასამართლო კოლეგია კვლავ მიუთითებს საქართველოს საკონტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებაზე. სადავო კანონის მაშინდელი რედაქცია ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლად ადგენდა მხოლოდ ერთ პირობას, კერძოდ, მესაკუთრეს მოსარგებლე სადგომის დაცლის სანაცვლოდ უნდა დაეკმაყოფილებინა ან იგივე ფართის ბინით ან აენაზღაურებინა მისი ღირებულება. ამ საკითხთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველმა კოლეგიამ განაცხადა, რომ ზემოაღნიშნული პირობები “სცილდება საკუთრების შებოჭვის სამოქალაქო კანონმდებლობით დასაშვებ ფარგლებს ...” და შესაბამისი სადავო აქტით “...დარღვეულია ის სამართლიანი ბალანსი, წონასწორობა, რომელიც უნდა არსებობდეს საკუთრების უფლების დაცვასა და საერთო ინტერესებს შორის”. ამასთან, საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველმა კოლეგიამ აღნიშნა, რომ “...კანონმდებელს არა აქვს უფლება უყურადღებოდ დატოვოს მოსარგებლის ინტერესები...” და “... ყველა შემთხვევაში დაცული უნდა იყოს თანაზომიერების პრინციპი”. მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველმა კოლეგიამ 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებაში ასევე აღნიშნა, რომ საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული “...მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობა ვერ ეტევა ტრადიციული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში და სანივთო უფლების ნიშნებსაც შეიცავს...”, “...ეს გარემოება კი მოსარგებლეს, ჩვეულებრივი მოქირავნესაგან განსხვავებით, მესაკუთრესთან მიმართებით გაცილებით მეტი უფლებამოსილების ფარგლებში აყენებს”. ეს განაპირობა იმან, რომ ...მოსარგებლე მესაკუთრეს უხდიდა ყოველთვიურ ბინის ქირას, ამასთან ერთად ერთჯერადად გადასცემდა გარკვეული რაოდენობის თანხას, ...მისი უკან დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო დაეცალა დაკავებული ბინა...”, თუმცა “...ხშირად მესაკუთრეები ვერ ახერხებდნენ ამ თანხის დაბრუნებას, რის გამოც მოსარგებლესთან და მის მემკვიდრეებთან ურთიერთობა უვადო ხასიათს იძენდა” (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის №1/1/103,117,137,147-48,152-53 გადაწყვეტილება). აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ მესაკუთრე საკუთარი სურვილით შედიოდა ამგვარ ურთიერთობაში და, შესაბამისად, აცნობიერებდა ამ ხელშეკრულების ყველა სავარაუდო შედეგებს.

“საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის ამჟამად გასაჩივრებული ნორმებით, კანონმდებელმა გაითვალისწინა რა “დათმობის ხელშეკრულების” თავისებურებანი და ის გარემოება, რომ იგი ათწლეულების მანძილზე არსებული სამოქალაქო კანონმდებლობის მიღმა ხორციელდებოდა, 2001 წლამდე დაადგინა ხელშეკრულების შეწყვეტის, სადავო კანონის პირველი რედაქციისაგან განსხვავებული ისეთი პირობები, რომლებიც მაქსიმალურად გაითვალისწინებდა ამ პრობლემის საერთო – სოციალურ მნიშვნელობას.

ამრიგად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მეორე კოლეგია, აცნობიერებს რა სადავო კანონის სოციალურ მნიშვნელობას, როგორც ბინის მესაკუთრეთა, ისე მოსარგებლეთა მდგომარეობას და მათი ინტერესების სამართლიანი გაწონასწორების აუცილებლობას, მიიჩნევს, რომ კანონმდებლის მიერ შემოღებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის ხელშეკრულების შეწყვეტის სადავო კანონის ნორმები არ ეწინააღმდეგება საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებას და არ არსებობს “საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ” ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 41 პუნქტით გათვალისწინებული სადავო აქტის ძალადაკარგულად ცნობის საფუძველი.

იხელმძღვანელა რა საქართველოს კონსტიტუციის 89-ე მუხლის პირველი პუნქტის “ვ” ქვეპუნქტით, “საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ” საქართველოს ორგანული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის “ე” ქვეპუნქტით და 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით, 25-ე მუხლის მე-4 პრიმა პუნქტით, 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტით, 39-ე მუხლით, 43-ე მუხლის მე-5 და მე-8 პუნქტებით, “საქართველოს საკონსტიტუციო სამართალწარმოების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის “დ” ქვეპუნქტით და 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით,

**საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო**

**ადგენს:**

1. არ იქნეს მიღებული არსებითად განსახილველად მოსარჩელე ჟანა აბულაძის კონსტიტუციური სარჩელი, რომელიც ეხება “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3, მე-4 და მე-6 პუნქტების კონსტიტუციურობას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით.
2. განჩინება საბოლოოა და გასაჩივრებას ან გადასინჯვას არ ექვემდებარება.

ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილი

ლამარა ჩორგოლაშვილი

ზაურ ჯინჯოლავა