



გ ა ნ ზ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 თებერვალი 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები (მოსარჩელები) - დ----- შ-----, მ--- შ-----, მ--- შ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირი (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლი) - ო---- მ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაკალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 17 ივლისის დ----- შ-----ემ, მ--- შ-----ემ, მ--- შ-----ემ სარჩელით მიმართეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვეს მოქალაქეების: დ----- შ-----ის, მ--- შ-----ისა და მ--- შ-----ესათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 1-----ის N--- ბრძანების ბათილად ცნობა და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის დავალდებულება გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი _ ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის დ----- შ-----ისათვის (3/6 4-----) 1/3-ის, მ--- შ-----ისათვის (3/6 4-----) 1/3-ის და მ--- შ-----ისათვის (3/6 4-----) 1/3-ის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ დ-----, მ--- და მ--- შ-----ები ცხოვრობენ ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში. 1983 წლის 03 აგვისტოს ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის N1----- გადაწყვეტილების საფუძველზე,

1983 წლის 0-----ოს გაიცა N---- ბინის ორდერი, ორდერში ოჯახის წევრებად მითითებული იყვნენ: ო-----ი ა----- ძე შ-----ე, მეუღლე - დ----- დ-----ეს ასული შ-----ე, შვილი - მ--- ო-----ის ასული შ-----ე, შვილი - მ--- ო-----ის ასული შ-----ე. აღნიშნულ ბინაში 1983 წლის აგვისტოდან ცხოვრობენ დ----- შ-----ე და მისი შვილები. 1994 წლის 14 ოქტომბერს ხანძრისაგან ნაწილობრივ დაზიანდა საცხოვრებელი ბინა და მოსარჩელები დღემდე ცდილობენ მის აღდგენას. დ-----, მ--- და მ--- შ-----ეები 2007 წლის 02 თებერვლამდე რეგისტრირებული არიან აღნიშნულ მისამართზე, როგორც ამას კანონი ითხოვს, ხოლო ო----- შ-----ე 2007 წლის 02 თებერვლამდე აღნიშნულ მისამართზე (ქ.ფოთი, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60) რეგისტრირებული არ ყოფილა, - ის გასული საუკუნის 90-იანი წლებიდან ცხოვრობს და რეგისტრირებულია ქარელის რაიონის, სოფელ ს-----ში, შესაბამისად ო----- შ-----ე არ არის ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის კანონიერი მოსარგებლე.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 15 აგვისტოს საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ო----- შ-----ე.

მოპასუხე ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2017 წლის 17 ივნისს განცხადებით მიმართეს დ-----, მ--- და მ--- შ-----ეებმა, რომლებმაც მოითხოვეს მათ სარგებლობაში არსებული, ქ.ფოთში, ვ-----ის (ყოფილი რ-----ს) ქუჩა N7/60-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემა. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ შესაბამისად, მოქალაქეებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართი გადაეცემათ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტის საფუძველზე. ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის მესამე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, პრივატიზაციის შესახებ განცხადებას თან უნდა ერთვის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები), თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე დადგენილების მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილ განცხადებას თან არ ერთვის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში - ორდერში მითითებული კანონიერი მოსარგებლის - ო----- შ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა, ამასთან განმცხადებლის განმარტებით, ისინი წინააღმდეგნი იყვნენ ორდერში მითითებული კანონიერი მოსარგებლე - ო----- შ-----ე დარეგისტრირებულიყო განმცხადებლებთან ერთად თანამესაკუთრედ, ვინაიდან მიაჩნიათ, რომ ო----- შ-----ე ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში მდებარე ბინის კანონიერი მოსარგებლე არ არის. აღნიშნულიდან გამომდინარე განმცხადებლებს უარი ეთქვათ განცხადების

დაკმაყოფილებაზე

საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებული მესამე პირი - ო----- შ-----ე არ დაეთანხმა სარჩელს და მისი უარყოფა მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დ-----, მ--- და მ--- შ-----ეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2017 წლის 17 ივნისს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერს განცხადებით მიმართეს დ----- შ-----ემ და მისმა შვილებმა მ--- და მ--- შ-----ეებმა და მოითხოვეს მათ სარგებლობაში არსებული, ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში, მდებარე საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა;

სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ფოთის სამსახურის მიერ 2007 წლის 11 დეკემბერს გაცემული დ----- შ-----ის პირადობის მოწმობის თანახმად, დ----- შ-----ის მისამართად მითითებულია ქ.ფოთი, ზ.რ-----ს ქ.N7/60;

2005 წლის 27 აპრილს გაცემული მ--- შ-----ის პირადობის მოწმობის თანახმად, მ--- შ-----ის მისამართად მითითებულია ქ.ფოთი, ზ.რ-----ს ქ.N7/60;

თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 29 ნოემბრის N13/82 განკარგულების შესაბამისად, რ-----ს ქუჩას შეეცვალა დასახელება და დაერქვა ვ-----ის ქუჩა;

2005 წლის 1-----ს გაცემული ო----- შ-----ის პირადობის მოწმობის თანახმად, ო----- შ-----ის მისამართად მითითებულია ქარელი, სოფელი ს-----ი;

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 1-----ის N--- ბრძანებით უარი ეთქვა მოქალაქეებს: დ----- შ-----ეს, მ--- შ-----ეს და მ--- შ-----ეს ქ.ფოთში, ვ-----ის (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე;

სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული 2017 წლის 1-----ის საინფორმაციო ბარათის მიხედვით, დ----- შ-----ე 2005 წლის 06 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია ქ.ფოთში, ვ-----ის ქუჩა N7/60-ში, 2017 წლის 0-----ის საინფორმაციო ბარათის მიხედვით, მ--- შ-----ე 2003 წლის 24 დეკემბრიდან რეგისტრირებულია ქ.ფოთში, ვ-----ის ქუჩა N7/60-ში, 2017 წლის 0-----ის საინფორმაციო ბარათის მიხედვით, მ--- შ-----ე 2005 წლის 26 მაისიდან რეგისტრირებულია ქ.ფოთში, ვ-----ის ქუჩა N7/60-ში;

1983 წლის 0-----ის საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატების ფოთის საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გაცემული N--- ორდერის შესაბამისად, ორდერი მიეცა ო----- ა----- ძე შ-----ეს, რომლის ოჯახი შედგებოდა 4 სულისაგან, უფლება ეძლეოდა დაეკავებინა 2 ოთახიანი ბინა ფართობით 35.06 კვ.მ. კორპუსი N4, სართული მე-5, რ-----ს ქუჩაზე. ოჯახის შემადგენლობაში მითითებულია: ო-----ი ა----- ძე შ-----ე; დ----- დ-----ს ასული შ-----ე, მ--- ო-----ის ასული შ-----ე, მ--- ო-----ის ასული შ-----ე;

2014 წლის 08 აპრილის საარქივო ცნობის თანახმად, ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1983 წლის 03 აგვისტოს N1---- გადაწყვეტილების საფუძველზე მოქალაქე შ-----ე ო-----ი ა----- ძე დაკმაყოფილდა ოროთახიანი ბინით;

ცესკოს ვებ. გვერდიდან ამონაწერის შესაბამისად, დ----- შ-----ის მისამართად მითითებულია: ქ.ფოთი, ვ-----ის ქუჩა N7/60 (ყოფილი რ-----ს ქუჩა);

კუნძულის უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2017 წლის 0-----ს გაცემული N--- ცნობის შესაბამისად, მ--- შ-----ე რეგისტრირებულია მისამართზე ქ.ფოთი, ვ-----ის ქ.N7/60;

კუნძულის უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის 5 მიერ 2017 წლის 0-----ს გაცემული N--- ცნობის შესაბამისად, მ--- შ-----ე რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ.ფოთი, ვ-----ის ქ.N7/60;

კუნძულის უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2017 წლის 0-----ს გაცემული N--- ცნობის შესაბამისად, დ----- შ-----ე რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ.ფოთი, ვ-----ის ქ.N7/60;

კუნძულის უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2016 წლის 16 ნოემბერს გაცემული N--- ცნობის შესაბამისად, დ----- შ-----ე 1983 წლიდან ცხოვრობს მისამართზე: ქ.ფოთი, ვ-----ის ქ.N7/60;

შპს „თ----“ მიერ შესრულებული 2017 წლის 20 აპრილის ქალაქ ფოთში, ვ-----ის ქუჩა N7/60-ში მდებარე ბინის აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ბინის საერთო ფართობი შეადგენს 67.89 კვ.მ-ს.

2017 წლის 23 მარტს საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს სამეგრელო- ზემო სვანეთის საგანგებო სიტუაციების მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით, დ----- შ-----ეს მცხოვრები: ქ.ფოთი, ვ-----ის ქ.N7/60-ში, 1994 წლის 14 ოქტომბერს ხანძრისაგან ნაწილობრივ დაუზიანდა საცხოვრებელი ბინა;

2017 წლის 0-----ს შპს „ს-----ის“ მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, ქ.ფოთში, ვ-----ის ქუჩა N7/60-ში მცხოვრები დ----- შ-----ე არის სამეგრელო-გურიის რეგიონალური ოფისის ფოთის სერვის ცენტრის აბონენტი;

ცესკოს ვებ. გვერდიდან ამონაწერის შესაბამისად, ო----- შ-----ის მისამართად მითითებულია ქარელი სოფელი ს-----ი;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ქალაქ ფოთის

მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 1-----ის N--- ბრძანება, რომლითაც დ----- შ-----ეს, მ---
- შ-----ეს და მ--- შ-----ეს უარი ეთქვათ ქ.ფოთში, ვ-----ის (ყოფილი რ-----ს)
ქ. N7/60-ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართზე
საკუთრების უფლების აღიარებაზე, წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივ აქტს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2
მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას შეამოწმა
მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი
აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო და
კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189
დადგენილებით დამტკიცდა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი
არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და
არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი
ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში
გადაცემის წესი“, რომელიც აწესრიგებს 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.

სასამართლოს განმარტებით, დასახელებული წესის მე-2 მუხლში მოცემულია ტერმინთა
განმარტება, რომლითაც საცხოვრებელი ფართობი განმარტებულია, როგორც შენობის ის
ნაწილი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად, ხოლო კანონიერი მოსარგებლე მიიჩნევა
ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის
(ინდივიდუალურ- ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო
წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და
არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი
მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-4 მუხლის
პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი
(იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის
საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი
თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად
კი, განსაზღვრულია იმ დოკუმენტთა ჩამონათვალი, რომელიც თან უნდა დაერთოს
განცხადებას, როგორც კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები სადავო
ფართზე. კერძოდ, განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და
არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი
სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული
სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონიერი მოსარგებლის
გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი
დოკუმენტი; ბ) განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო
წარმომადგენლობის შემთხვევაში, დამატებით წარმომადგენლის პირადობის
დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი

დოკუმენტი; გ) საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დ) ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები), თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ; ე) გარკვეული პირობით დროებით გადაცემული არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) ნოტარიულად დამოწმებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მისი განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე; ვ) დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ 2007 წლის 2 თებერვლამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი; ზ) ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობთან ერთად შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე ინფორმაცია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 17 ივნისს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერს განცხადებით მიმართეს დ----- შ-----ემ, მ--- შ-----ემ და მ--- შ-----ემ და მათ სარგებლობაში არსებული, ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში, მდებარე საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვა.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 156-ე მუხლის შესაბამისად, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. 155-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადების მიხედვით, მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 1-----ის N--- ბრძანებით უარი ეთქვა მოქალაქეებს: დ----- შ-----ეს, მ--- შ-----ეს და მ--- შ-----ეს ქ.ფოთში, ვ-----ის (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრებაში ბინის

გადაცემის საკითხის განხილვისას შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნისა და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა აღნიშნული წესის მოთხოვნებთან. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მისაღებად გადამწყვეტია ამა თუ იმ პირის მიერ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართით არა ფაქტობრივი სარგებლობა, არამედ ფართით სარგებლობის კანონიერი საფუძველი, კერძოდ, აღნიშნული პირი რამდენად წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლეს. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ, განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1164-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მეუღლეთა საერთო ქონება თითოეული მეუღლის მოთხოვნით შეიძლება გაიყოს, როგორც ქორწინების განმავლობაში, ისე მისი შეწყვეტის შემდეგ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 1-----ის N--- ბრძანება გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შედეგად, რის გამოც არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1983 წლის 0-----ის, საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატების ფოთის საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ, N--- -- ორდერი მიეცა ო----- ა----- ძე შ-----ეს, რომლის ოჯახი შედგებოდა 4 სულისაგან, დამქირავებელს უფლება ეძლეოდა დაეკავებინა 2 ოთახი ბინა ფართობით 35.06 კვ.მ. კორპუსი N4, სართული მე-5, რ-----ს ქუჩაზე. ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ: ო-----ი ა----- ძე შ-----ე; დ----- დ-----ეს ასული შ-----ე, მ--- ო-----ის ასული შ-----ე, მ--- ო-----ის ასული შ-----ე.

სასამართლო სხდომაზე, მესამე პირად ჩაბმულმა ო----- შ-----ემ უარი განაცხადა

ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის დ-----
შ-----ის (3/6 4-----) 1/3-ის, მ--- შ-----ს (3/6 4-----) 1/3-ის და მ--- შ-----ისათვის (3/6 4---
-----) 1/3-ის საკუთრებაში გადაცემაზე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული პირი (ო----- შ-----ე) უარს აცხადებდა საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობაზე, მოთხოვნა მისი უფლების იგნორირების თაობაზე იყო უსაფუძვლოა და კერ დაკმაყოფილდებოდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს დ-----, მ--- და მ--- შ-----ებმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

აპელანტის განმარტებით, ფოთის საქალაქო სასამართლომ გამოიყენა კანონი რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და კანონქვემდებარე აქტი. მათი მოსაზრებით, გადაწყვეტილება არ არის იურიდიულად დასაბუთებული, ის არ შეესაბამება სადავო საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას.

აპელანტები მიუთითებენ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (საქმე Nბს-180-177(კ-15)) 2015 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებაზე, რომლითაც განიმარტა, რომ „საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით, ასევე საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით ერთნაირად რეგულირდება სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი და პირობები, ამ პროცესში წარმოშობილი ურთიერთობები. ორივე აქტი ერთნაირად განსაზღვრავს ურთიერთობების მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებას. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. აღნიშნულ აქტში მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც უნდა იქნეს დადასტურებული კანონიერი სარგებლობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს უძრავი ქონების კანონიერი სარგებლობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებსაც. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება,

ასევე მოითხოვს კუმულაციურად ორი პირობის არსებობას - პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) და ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა სარგებლობდეს სადავო ფართით".

აპელანტების განმარტებით, მესამე პირი ო----- შ-----ე ამოწერილია სადავო ფართიდან და არ ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე. სარჩელს თან ერთვოდა 2005 წელს გაცემული ო----- შ-----ის პირადობის მოწმობის ასლი, სადაც მისი რეგისტრაციის ადგილად მითითებულია ქარელის რაიონის სოფელი ს-----ი, რაც ფოთის საქალაქო სასამართლომ დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია. სარჩელს ასევე ერთვოდა 1996 წლის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც მესამე პირს მიწა გადაეცა 1996 წელს ქარელის რაიონ სოფელ ს-----ში. სარჩელზე დართული კუნძულის უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის ცნობით დასტურდება, რომ 1983 წლიდან დ----- შ-----ე ცხოვრობს სადავო ფართში, ასევე აღნიშნულ მისამართზე ცხოვრობენ მ--- და მ--- შ-----ეები. სარჩელს ერთვოდა მტკიცებულება საარჩევნო ადმინისტრაციის ვებ.გვერდიდან, რომლის თანახმად დ-----, მ--- და მ--- შ-----ეები რეგისტრირებულნი არიან ქალაქ ფოთში, ვ----- ქუჩა N7/60-ში, ხოლო ო----- შ-----ე რეგისტრირებულია ქარელის რაიონის სოფელ ს-----ში. აღნიშნულით დასტურდება, რომ ო----- შ-----ემ საკუთარი ნების საფუძველზე შეწყვიტა 1983 წლის 0-----ოს N---- ორდერით გადაცემული საცხოვრებელი ფართით სარგებლობა, ხოლო მას (ო----- შ-----ეს) არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა საწინაარმდეგო გარემოებას.

აპელანტების მოსაზრებით, მუდმივად საცხოვრებლად სხვაგან გადასვლით, ო----- შ-----ემ, როგორც ორდერში ჩაწერილმა პირმა, დაკარგა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის და შესაბამისად, ფართის პრივატიზების უფლება. ო----- შ-----ე ამოეწერა რა საცხოვრებელი ფართიდან, მუდმივად საცხოვრებლად თავისი ნებით გადავიდა ქარელის რაიონის სოფელ ს-----ში, იგი ფაქტობრივად აღარ სარგებლობდა საპრივატიზაციო ფართით, შეწყვიტა სადავო ბინასთან საყოფაცხოვრებო კავშირი, რის გამოც იგი საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით დამტკიცებული წესის საფუძველზე ვერ მიიღებდა პრივატიზებაში მონაწილეობას. აღნიშნული წესი პრივატიზაციის უფლებას უკავშირებს საპრივატიზაციო ფართით მართლობიერ და ფაქტობრივ ფლობა-სარგებლობას, რაც ო----- შ-----ეს შეწყვეტილი აქვს. მან მუდმივად საცხოვრებლად სხვაგან გადასვლით, ქალაქ ფოთში ვ----- ქუჩის N7/60-დან ამოწერით, დაკარგა საცხოვრებელ ფართზე უფლება. ფიზიკური პირის მხრიდან საპრივატიზაციო ფართის ფლობა-სარგებლობა კი პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის სავალდებულო პირობაა.

აპელანტების განმარტებით, ფოთის საქალაქო სასამართლომ მოცემულ დავაზე არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 954-ე, 961-ე და 1164-ე მუხლები, ვინაიდან მოცემულ დავაზე ორდერში ჩაწერილ პირებს არ აქვთ მოპოვებული საკუთრება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მსჯელობის საგანია მხოლოდ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასება, რასთან დაკავშირებითაც გასაზიარებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა. სააპელაციო პალატა დამატებით მიუთითებს:

დ-----, მ--- და მ--- შ-----ების სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ (შემდეგში „წესი“), შესაბამისად, განცხადების განხილვისას ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია, აკმაყოფილებდა თუ არა მათი მოთხოვნა „წესით“ განსაზღვრულ პირობებს და მხოლოდ ამის შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „წესი“ აწესრიგებს 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.

დასახელებული „წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

მითითებული წესი ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრებაში ფართის გადაცემის საკითხის განხილვისას შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნისა და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული „წესის“ მოთხოვნებთან.

„წესის“ მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე მუხლის მესამე პუნქტით განსაზღვრულია იმ დოკუმენტთა ჩამონათვალი, რომელიც თან უნდა დაერთოს განცხადებას, როგორც კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები სადავო ფართზე. კერძოდ: განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ბ) განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო წარმომადგენლობის შემთხვევაში, დამატებით წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დ) ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები), თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ; ე) გარკვეული პირობით დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) ნოტარიულად დამოწმებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მისი განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე; ვ) დროებით

გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ 2007 წლის 2 თებერვლამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი; ხ) ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობთან ერთად შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე ინფორმაცია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა).

ხსენებული ნორმატიული აქტით განსაზღვრულია ასევე რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის არსებობის შემთხვევაში საკუთრების უფლების გადაცემის წესი და პირობები. თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე („წესის“ 5.4 მუხლი“).

დადგენილია, რომ 2017 წლის 17 ივნისს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერს განცხადებით მიმართეს დ----- შ-----ემ, მ--- შ-----ემ და მ--- შ-----ემ, რომლებმაც მათ სარგებლობაში არსებული, ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში, მდებარე საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვეს.

„წესის“ მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები აკმაყოფილებს ამ წესით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო დადგენილ ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. მე-5 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები არ ადასტურებს საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობზე განმცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 1-----ის N--- ბრძანებით უარი ეთქვა დ--- --- შ-----ეს, მ--- შ-----ეს და მ--- შ-----ეს ქ.ფოთში, ვ-----ის (ყოფილი რ-----ს) ქუჩა N7/60-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კანონიერი მოსარგებლის სტატუსის განსაზღვრისას მნიშვნელოვანია დადგინდეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასაცემ ფართობზე დაინტერესებული პირის (განმცხადებლის) სარგებლობის უფლების მართლზომიერების ფაქტი. რაც შეეხება ფაქტობრივ სარგებლობას, გათვალისწინებული უნდა იქნეს, რომ სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადება). აღნიშნული საკითხების გამოკვლევა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება საქართველოს მთავრობის ზემოთ მოხსენიებული დადგენილების მიხედვით ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს კომპეტენციაა, რაც მან უნდა განახორციელოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული „წესისა“ და

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით.

საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მისაღებად გადამწყვეტია ამა თუ იმ პირის მიერ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით არა ფაქტობრივი სარგებლობა, არამედ ფართით სარგებლობის კანონიერი საფუძველი, კერძოდ, აღნიშნული პირი რამდენად წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლეს. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ, განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

საქმეში დაცული ქორწინების მოწმობის ასლით ირკვევა, რომ დ----- ხ----- და ო----- შ----- --ე დაქორწინდნენ 1972 წლის 20 ნოემბერს და ქორწინების შედეგად მიეკუთვნათ გვარები ცოლს-შ-----ე, ქმარს-შ-----ე (ს.ფ. 38).

მხარეთა განმარტებით, დ----- შ-----ე და ო----- შ-----ე განქორწინდნენ 2017 წელს (0----- 2018წ. სხდ. ოქმი 14:26:45 სთ -14:26:51 სთ).

საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატების ფოთის საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1983 წლის 0-----ოს N---- ორდერი მიეცა ო----- ა----- ძე შ-----ეს, რომლის ოჯახი შედგებოდა 4 სულისაგან, დამქირავებლებს უფლება ეძლეოდა დაეკავებინათ ოროთახიანი ბინა ფართობით 35.06 კვ.მ. კორპუსი N4, სართული მე-5, რ-----ს ქუჩაზე. ოჯახის შემადგენლობაში მითითებულია: ო-----ი ა----- ძე შ-----ე; დ----- დ----- ეს ასული შ-----ე, მ--- ო-----ის ასული შ-----ე, მ--- ო-----ის ასული შ-----ე (ს.ფ. 39-40).

მხარეთა ახსნა-განმარტებებით ირკვევა, რომ ო----- შ-----ემ მამაპაპისეულ მიწის ნაკვეთზე ქარელის რაიონში 1885 წელს ააშენა საცხოვრებელი სახლი, მოაწყო რამდენიმე ოთახი და რადგან სამუშაო ადგილი ჰქონდა იქ, საცხოვრებლადაც გადავიდა, მას თან არ გაჰყვა მისი მეუღლე, დ----- შ-----ე, რომელიც შვილებთან, მ--- და მ--- შ-----ეებთან ერთად აგრძელებდა ცხოვრებას ქ.ფოთში, ორდერით გადაცემულ, ამჟამად სადავო ბინაში. მხარეები აღიარებენ, რომ ო----- შ-----ეს ურთიერთობა ჰქონდა მოსარჩელებთან, ზრუნავდა მათზე და წლების მანძილზე სთხოვდა მეუღლეს გადასულიყო შვილებთან ერთად საცხოვრებლად ქარელის რაიონში (0-----2018წ სხდ.ოქმი - 14:27:00 სთ - 14:28:27 სთ). დ----- შ-----ის განმარტებით, მან მხოლოდ 2004 წელს გაიგო, რომ მეუღლე, ო----- შ-----ე სხვა ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა ქარელის რაიონში იმ სახლში, რომელიც მასაც (დ----- შ-----ესაც) ეკუთვნოდა (0-----2018 წ. სხდ.ოქმი 14:23:00 სთ- 14:24:50 სთ).

ფოთის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 0-----2017 წელს გაცემულ საინფორმაციო ბარათით ირკვევა, რომ ო----- შ-----ე, დაბადებული 0----- წელს 1991 წლის 18 მარტიდან რეგისტრირებულია ქარელი, სოფელ ს-----ში.

ო----- შ-----ე უარს აცხადებს ქ.ფოთში, ვ----- (ყოფილი რ-----ს) ქ.N7/60-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის აპელანტებისათვის (მოსარჩელები) გადაცემაზე.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი -

უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სააპელაციო პალატა მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებას ადმინისტრაციულ საქმეზე N ბს-596-585(კ-12); 29/01/2013წ, რომლის თანახმადაც, „თუ არის რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. ანუ თუ ბინას რამდენიმე თანამოსარგებლე ჰყავს, მაშინ ეს ბინა მათი შეთანხმებით გადადის ან ყველას საერთო საკუთრებაში ან ერთი ან რამდენიმე პირის საკუთრებაში დანარჩენ მოსარგებლეთა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის საფუძველზე“... უზენაესმა სასამართლომ ამავე საქმეზე განმარტა, რომ მხარეთა შორის კონფლიქტის პირობებში ადმინისტრაციული ორგანო არ არის უფლებამოსილი მიიღოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბინის უსყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ დამჭირავებელთა იდეალური წილების განსაზღვრით, ვინაიდან, ადმინისტრაციული ორგანო, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის შესაბამისად, პირს ენიჭება რაიმე სახის უფლებები და მოვალეობები. ადმინისტრაციული ორგანო არ არის ორ მხარეს შორის წამოჭრილი დავის გადამწყვეტი ორგანო, არც წილების განსაზღვრა შედის ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებაში, მით უფრო მაშინ, როცა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ არ განსაზღვრავს ბინის რამდენიმე კანონიერი დამჭირავებლის არსებობის შემთხვევაში, ბინის ერთ-ერთი მფლობელის (ამასთან, წესი არ ითვალისწინებს ქონების წილობრივ პრივატიზაციას), თანხმობის არარსებობის პირობებში განცხადების გადაწყვეტის სამართლებრივ შედეგს, რაც გულისხმობს, რომ ამგვარ ვითარებაში ანუ თანამფლობელთა შორის უთანხმოების პირობებში, ორგანო არ არის უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება. აღნიშნულ საქმეზე საკასაციო პალატამ შემაჯამებლად დაასკვნა, რომ „პირთა შორის კონფლიქტის გადაწყვეტა სასამართლო ხელისუფლების კონსტიტუციურ ფუნქციას წარმოადგენს და მმართველობით ორგანოებს, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა, სადავო საკითხების გადაწყვეტის კომპეტენცია არ გააჩნიათ. საქმეში მონაწილე ფიზიკური პირების შეუთანხმებლობა სადავო ბინის საკუთრებაში მიღებასთან დაკავშირებით უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო წესით, სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე, რის შედეგადაც განისაზღვრება ბინათმფლობელთა სამართლებრივი უფლებები“.

აპელანტები სადავოდ არ ხდიან და საქმეში წარმოდგენილი 0----1983 წ. N--- ორდერით უდავოდ დგინდება, რომ 0---- შ-----ეს და მისი ოჯახის სამ წევრს (მოსარჩელებს) გადაეცათ სარგებლობაში ოროთახიანი ბინა ფართობით 35.06 კვ.მ. კორპუსი N4, სართული მე-5, რ-----ს ქუჩაზე. ოჯახის შემადგენლობაში მითითებულნი იყვნენ: 0-----ი ა----- ძე შ-----ე; დ----- დ-----ეს ასული შ-----ე, მ--- 0-----ის ასული შ-----ე, მ--- 0-----ის ასული შ-----ე (ს.ფ. 39-40), თუმცა აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ 0---- შ-----ე 1991 წლის 18 მარტიდან რეგისტრირებულია ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ში, სადაც ფაქტობრივად ცხოვრობს, რის გამოც მან დაკარგა ფოტში ორდერის საფუძველზე გადაცემული საცხოვრებელი ბინის მფლობელობის უფლება. ასეთი პოზიცია სააპელაციო სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული, ვინაიდან 0----1983 წ. N--- ორდერის

გაცემით ო----- შ-----ეს შეექმნა არა მხოლოდ ფართის მართლზომიერი სარგებლობის, არამედ აგრეთვე კანონმდებლობით დადგენილი წესით ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი, ვინაიდან ჯერ კიდევ „საქართველო რესპუბლიკაში ბინების პროვატიზაციის (უსასყიდლოდ) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1991 წლის 01 თებერვლის N107 დადგენილებით განისაზღვრა საცხოვრებელი ბინის დამქირავებლების ან დამქირავებლის ოჯახის წევრებისათვის საცხოვრებელი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინაიდან მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია მესაკუთრის მსგავსად (სკ-ის 161-ე მუხ.) ო----- შ-----ეს ჰქონდა მფლობელობის პერიოდში ნივთის ფლობასთან დაკავშირებით მესაკუთრის იდენტური უფლებები, შესაბამისად, მფლობელზე ვრცელდება სკ-ის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული მესაკუთრის უფლება _ ისარგებლოს ან არ ისარგებლოს ნივთით.

მხარეთა ახსნა-განმარტებებით ირკვევა, რომ ო----- შ-----ე და მისი მეუღლე მოსარჩელე დ----- შ-----ე შვილებთან ერთად ცხოვრობდნენ ფოთში, რ-----ს ქუჩაზე ორდერით გადაცემულ ბინაში. ო----- შ-----ეს პერიოდულად უწევდა წასვლა ქარელის რაიონში, სადაც ასევე ჰქონდათ საცხოვრებელი სახლი. ოთრ შ-----ე იქ მუშაობდა და ეკონომიურად უზრუნველყოფდა მოსარჩელებს ქ.ფოთში. დ----- შ-----ე ადასტურებს, რომ მეუღლესთან ჰქონდა ჩვეულებრივი ურთიერთობა წლების მანძილზე, მას შემდეგაც, რაც ის საცხოვრებლად ქარელში გადავიდა და მხოლოდ 2004 წელს შეიტყო, რომ მეუღლეს ქარელში სხვა ოჯახი ჰყოლია და მათთან ერთად ცხოვრობდა (იხ. 0-----2018წ სხდომის ოქმი).

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ როგორც ბინის დამქირავებელი, ო----- შ-----ე უფლებამოსილი იყო მისთვის გადაცემული ფართი გამოეყენებინა საკუთარი შეხედულებით, რამდენადაც ნივთით სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას პირმა არ ისარგებლოს ნივთით. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით და ასევე მანამდე მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი არ უკავშირებს მფლობელობას უძრავი ნივთის ხელთპყრობას, საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების სამუდამოდ დათმობა ან მიტოვება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველ ნაწილზე მითითებით, განმარტავს, რომ მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით, ხოლო 156-ე მუხლით მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

ამდენად, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 1-----2017წ N--- ბრძანების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რაც სრულიად მართებულიად შეაფასა ფოთის საქალაქო სასამართლომ.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულიად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტებს, მათ მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. დ----- შ-----ის, მ--- შ-----ისა და მ--- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე