

საქმე № 330310015001077873

საქმე №33/2275-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

2 მარტი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლევან მურუსიძე
მოსამართლეები: ნინო ქადაგიძე, მანანა ჩოხელი
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი - ი----- გ-----ი
წარმომადგენელი - დ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
ნაძალადევის რაიონის გამგეობა
წარმომადგენელი - მა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - გი-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად
ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მაისის
გადაწყვეტილება

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

1.1 გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის
2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ი----- გ-----ის
სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1.2.1. დადგენილია, რომ 2008 წლის 24 ივნისს ი----- გ-----მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობას და მოითხოვა საკუთრების მოწმობის გადაფორმება (პრივატიზაცია) თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე ერთოთახიან ბინაზე.

ასევე დადგენილია, რომ მითითებულ განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულ პირს წარდგენილი ჰქონდა ლენინის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასკომის 1974 წლის 10 ივლისის №4-- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, ღ-----ის ქუჩა №58-ში მდებარე 25 კვ.მ. ფართის ოთახი, რომელიც გაფორმებული იყო გარდაცვლილ მ.ი. გ----- ---ზე, გადაფორმებული უნდა ყოფილიყო მისი შვილიშვილის - ს----ო ღ-----ის ძე გ-----ის სახელზე.

განცხადებას ასევე ერთვოდა სახლმმართველობის მიერ გაცემული ბარათი №885, ს----ო გ-----ის გარდაცვალების მოწმობა და 2008 წლის 5 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა. აღნიშნული დოკუმენტებით დგინდება, რომ ი----- გ-----ი და ირმა გ-----ი არიან გარდაცვლილი ს----ო გ-----ის შვილები, რომელთაგან ირმა გ-----მა განაცხადა თანხმობა, ი----- გ-----ს პრივატიზაციის გზით საკუთრებაში მიეღო თბილისში, ღ-----ის №82ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2008 წლის 24 ივნისის განცხადება (ს.ფ. 29).
- ლენინის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასკომის 1974 წლის 10 ივლისის №4-- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 30).
- სახლმმართველობის მიერ გაცემული ბარათი №885 (ს.ფ. 31).
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 32).
- თანხმობა (ს.ფ. 33).

1.2.2. ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ 2008 წლის 23 ივნისს გაცემულია №4-- განკარგულება ი----- გ-----ის ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. აღნიშნული განკარგულებით დგინდება, რომ გამგეობას განცხადებით მიმართა მოქალაქე ი----- გ-----მა თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე ბინაზე საკუთრების უფლების (პრივატიზაციის) გაფორმების მოთხოვნით. განცხადებას ერთვოდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით გათვალისწინებული ყველა შესაბამისი დოკუმენტი, რაც საჭირო იყო საკუთრების უფლების მოწმობის გასაცემად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნა დაკმაყოფილდა: ი----- გ-----ს კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, საკუთრებაში გადაეცა თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე ერთოთახიანი საცხოვრებელი

ბინა საერთო ფართით 31,31 კვ.მ., მათ შორის, საცხოვრებელი ფართი 21,64 კვ.მ.

აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობამ 2008 წლის 23 ივნისს გასცა №2--- საკუთრების უფლების მოწმობა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის №4-- განკარგულება (ს.ფ. 27).

- ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის საკუთრების უფლების მოწმობა №2--- (ს.ფ. 28).

1.2.3. საქმეზე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2014 წლის 22 დეკემბერს გაცემული ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. აღნიშნული ინფორმაციის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილია სააღრიცხვო მასალა მისამართით - თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა. უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1940 წელს. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში უძრავი ნივთის მოსარგებლედ მითითებულია მოქალაქე გ----- შ----, რომლის მფლობელობაც გაუქმებულია და მითითებულია საბინაო მეურნეობის სამმართველო, ე.წ. УЖХ - სახლმმართველობა (д/у) N2(32,4).

ამავე წერილის თანახმად, თავდაპირველად აღრიცხული იყო შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“, 2 ოთახი, 8,0 კვ.მ. და 13,44 კვ.მ.; დამხმარე სათავსო ლიტერი „ბ“ საერთო ფართით 9,3 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის ფართი - 130 კვ.მ. (აღნიშნული ფართების შესაბამისი გეგმა გაუქმებულია).

შემდგომ წარდგენილია მასალები 1971 წლის მდგომარეობით. აღრიცხულია ლიტერი „ა“ საცხოვრებელი ოთახი ფართით 24,0 კვ.მ., დამხმარე ფართი 9,5 კვ.მ. და 5,37 კვ.მ., დამხმარე სათავსო ლიტერი „ბ“ - საერთო ფართი 9,3 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის ფართი 130 კვ.მ. (აღნიშნული ფართების შესაბამისი გეგმა გაუქმებულია). 1975 წლის მდგომარეობით, ფორმა №6-ის თანახმად, აღრიცხულია შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ - საცხოვრებელი ოთახი 24,0 კვ.მ., შემინული აივანი ფართის მითითების გარეშე. დამხმარე სათავსო ლიტერი „ბ“ საერთო ფართით 7,45 კვ.მ., ლიტერი „ვ“ საერთო ფართით 3,33 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის ფართი - 156 კვ.მ. (აღნიშნული ფართების შესაბამისი გეგმა გაუქმებულია).

ბოლო მდგომარეობით, 1994 წლის აღრიცხვით, აღრიცხულია 2 საცხოვრებელი ოთახი ფართით 40,93 კვ.მ. (22,4 კვ.მ. და 18,49 კვ.მ.), ორი დამხმარე ოთახი ფართით 26,20 კვ.მ. (16,20 კვ.მ. და 10,0 კვ.მ.), სარდაფი ფართით 34,54 კვ.მ., დამხმარე სათავსოები: ლიტერი „ბ“ - საერთო ფართი 14 კვ.მ., ლიტერი „ვ“ საერთო ფართით 4 კვ.მ., ლიტერ „გ“ საერთო ფართით 2 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის

ფართი 156 კვ.მ.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 22 დეკემბრის ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ (ს.ფ. 62).

1.2.4. საქმეზე წარმოდგენილი, 2008 წლის 8 აგვისტოს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით, თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე 31,31 კვ.მ. ფართზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----) დარეგისტრირდა ი----- გ-----ის თანასაკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის №4-- განკარგულება და ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის საკუთრების უფლების მოწმობა №2---.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2008 წლის 8 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 39).

1.2.5. 2008 წლის 8 აგვისტოს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 13 სექტემბერს გაცემული საკადასტრო გეგმით და სააგენტოს 2014 წლის 26 ნოემბრის №2---- წერილში ასახული ინფორმაციით დგინდება, რომ თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე, 0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 184 კვ. მეტრი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი კი, შეადგენს 87,13 კვ. მეტრს.

საქმეზე ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 16 მაისს გაცემული №2---3 წერილი და ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გაცემული ცნობა-დახასიათებები, რომელთა შინაარსითაც დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, რომლის საერთო ფართია 67,13 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართია 40,93 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართია 26,2 კვ. მეტრი, სამეურნეო ფართია 34,54 კვ. მეტრი.

ამავე მონაცემების მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის არაპრივატიზებულ ფართზე უფლება აღრიცხული არ არის.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 16 მაისის №2---3 წერილი (ს.ფ. 36).

- 2008 წლის 8 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 39).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 41).
- ცნობა-დახასიათებები (ს.ფ. 42, 131-132).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 26 ნოემბრის №2---- წერილი (ს.ფ. 44).

1.2.6. 2015 წლის 20 იანვარს ი----- გ-----მა განცხადებით მიმართა თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას და მოითხოვა თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (რომლის მთლიანი ფართიც წარდგენილი საკადასტრო გეგმისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით არის 184 კვ. მეტრი) კანონიერი მოსარგებლისათვის - ი----- გ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა, სათანადოდ დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად.

განმცხადებელმა მიუთითა, რომ ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, 31,31 კვ.მ. ერთოთახიანი საცხოვრებელი ფართი მდებარეობდა 184 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან ერთად, ი----- გ-----ის გარდა სხვა მფლობელი ან თანამფლობელი (თანამესაკუთრე) არ ჰყავს. დაინტერესებული პირის განმარტებით, დღეს მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელი იყო ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართთან ერთად შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2015 წლის 20 იანვრის განცხადება (ს.ფ. 219-220).

1.2.7. 2015 წლის 20 იანვრის პასუხად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობამ 2015 წლის 21 იანვარს გამოცემული №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ი----- გ-----ს აცნობა, რომ ტექალრიცხვის არქივის მონაცემებით, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე ლიგ. „ა“ შენობა წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, საერთო ფართით 67,13 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართით 40,93 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართით 26,2 კვ. მეტრი, სამეურნეო ფართით 34,54 კვ. მეტრი, სარდაფის ფართით 34,54 კვ.მეტრი. აღნიშნულიდან ერთი ოთახი, საერთო ფართით 31,31 კვ. მეტრი, მათ შორის - 21,64 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართით, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, გლდან-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის N4-- განკარგულებით გადაცემული აქვს ი----- გ-----ს.

დანარჩენი ფართის - 35,82 კვ. მეტრი საერთო და 19,29 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, მის კანონიერ მოსარგებლეს გამგეობისათვის არ მიუმართავს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (ს.ფ. 51).

1.2.8. ი----- გ-----ის წარმომადგენლის 2015 წლის 30 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2015 წლის 20 ივლისს მიღებულ იქნა №4--ბრძანება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა საჩივრის ავტორის მოთხოვნა და ძალაში დარჩა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 20 ივლისის N4--ბრძანება (ს.ფ. 68-75).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1.3.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

გასაჩივრებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- წერილი და ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 20 ივლისის №4-- ბრძანება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, რომელთა კანონშესაბამისობაც უნდა შეამოწმოს სასამართლო მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

1.3.2. სასამართლომ მიუთითა, რომ 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 წესის“ მიღებამდე, მოქმედებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“.

აღნიშნული წესი არეგულირებდა 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 წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავდა დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

მითითებული წესის მეორე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრებაში გადაცემა გულისხმობდა ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების მინიჭებას.

დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის №4-- განკარგულებით, განკარგულების გამოცემის დროს მოქმედი ზემოაღნიშნული ბრძანებულებიდან გამომდინარე, მოქალაქე ი----- გ-----ს კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, საკუთრებაში გადაეცა თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე ერთოთახიანი საცხოვრებელი ბინა საერთო ფართობით 31,31 კვ.მ., მათ შორის, საცხოვრებელი ფართი 21,64 კვ.მ. ამასთან, აღნიშნული

განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობამ 2008 წლის 23 ივნისის გასცა №2--- საკუთრების უფლების მოწმობა.

ასევე დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის №4-- განკარგულებისა და 2008 წლის 23 ივნისის საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე 31,31 კვ.მ. ფართზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ი----- გ-----ის თანასაკუთრების უფლება.

1.3.3. სასამართლომ მიუთითა, რომ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის საკითხს ეხება 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“.

აღნიშნული წესის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს წესი არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის 2007 წლის 2 თებერვლამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს წესით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

ამავე წესის მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო – მუნიციპალიტეტის გამგებელი/მერი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, ამ წესის მიზნებისათვის – შესაბამისი რაიონის გამგებელი, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“, ამ წესისა და აგრეთვე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისად. მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, საკუთრებაში გადაცემა გულისხმობს

ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების მინიჭებას.

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 მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს 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.

ამავე წესის მე-5 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, 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-8 პუნქტის თანახმად კი, 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.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 20 იანვარს ი----- გ-----მა განცხადებით მიმართა თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას. განმცხადებელმა მოითხოვა თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე 184 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის (მასზე არსებული-შენობა-ნაგებობებით) კანონიერი მოსარგებლისათვის - ი----- გ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა, სათანადოდ დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად.

ასევე დადგენილია, რომ თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებული 31,31 კვ.მ. ერთოთახიანი საცხოვრებელი

ფართი მდებარეობს მითითებული განცხადებით მოთხოვნილ, 0----- საკადასტრო კოდის მქონე 184 კვ. მ. დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთზე, რომელზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი შეადგენს 87,13 კვ. მეტრს. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, რომლის საერთო ფართია 67,13 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართია 40,93 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართია 26,2 კვ. მეტრი, სამეურნეო ფართია 34,54 კვ. მეტრი. ამავე მონაცემების მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის არაპრივატიზებულ ფართზე უფლება აღრიცხული არ არის.

1.3.4. სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას საფუძვლად დაედო სწორედ ზემოაღნიშნულ მონაცემებში ასახული ინფორმაცია თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე უძრავი ქონების ფაქტობრივი მდგომარეობისა და მასზე უფლების არსებობა-არარსებობის თაობაზე. კერძოდ, უდავოდ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ტექაღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე ლიგ. „ა“ შენობა წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, საერთო ფართით 67,13 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართით 40,93 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართით 26,2 კვ. მეტრი, სამეურნეო ფართით 34,54 კვ. მეტრი, სარდაფის ფართით 34,54 კვ.მეტრი. აღნიშნულიდან ერთი ოთახი, საერთო ფართით 31,31 კვ. მეტრი, მათ შორის - 21,64 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართით, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის N4-- განკარგულებით გადაცემული აქვს ი----- გ-----ს. დანარჩენი ფართის - 35,82 კვ. მეტრი საერთო და 19,29 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, მის კანონიერ მოსარგებლეს გამგეობისათვის არ მიუმართავს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ 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 წესის“ მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერი მოსარგებლე ამ ნორმატიული აქტით დადგენილი მიზნებისათვის არის პირი, რომლის მიმართაც არსებობს კანონიერი სარგებლობის თაობაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და რომელიც ფაქტობრივად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით. ამ ორი წინაპირობის ერთდროულად არსებობა აუცილებელია იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ და წარმოეშვას მის მიერ დაკავებული ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლება. სარგებლობა კი, წარმოადგენს ფაქტობრივ გარემოებას და ნიშნავს ნივთის სასარგებლო თვისებების გამოყენებას საკუთარი შეხედულებისამებრ, მისგან გარკვეული სარგებლის მიღებას, რაც ამ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის გზით ხორციელდება. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით სარგებლობა შესაძლებელია გამოიხატოს უძრავი ნივთის გამოყენებაში მისი ფუნქციური დანიშნულებით (საცხოვრებელი ფართობის შემთხვევაში - მასში ცხოვრება, საცხოვრებლის სახით გაქირავება და ა. შ., არასაცხოვრებელი ფართობის გამოყენება მისი სამეურნეო თუ სხვა დანიშნულებით). აღნიშნულის გათვალისწინებით, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განცხადების განმხილველმა ორგანომ უნდა დაადგინოს სწორედ ამ ორი კომპონენტის არსებობა (შესაბამისი დოკუმენტი კანონიერი სარგებლობის შესახებ და სარგებლობის ფაქტი).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2015 წლის 20 იანვრის მოთხოვნაში მითითებულ ფართს განმცხადებლის გარდა სხვა მოსარგებლე არ ჰყავს, მისი მოთხოვნა კანონიერია. მოსარჩელე მიუთითებდა მხოლოდ უძრავი ნივთის ფაქტობრივ ფლობაზე, თუმცა ამავე უძრავ ქონებასთან მიმართებაში კანონიერი სარგებლობის თაობაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის არსებობა საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის.

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 წესის“ მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის

უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას კანონიერი მოსარგებლისათვის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ კანონიერი მოსარგებლისათვის ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, გადაცემას შეიძლება დაექვემდებაროს მხოლოდ ის მიწის ნაკვეთი, რომლის ფარგლებშიც მდებარეობს შესაბამისი ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებული საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართი. მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ მოსარჩელეს თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებული ფართიდან, შესაბამისი დოკუმენტების საფუძველზე კანონიერი სარგებლობა დაუდასტურდა მხოლოდ 31,31 კვ.მ. ფართთან მიმართებაში, რაც შემდგომში საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა. შესაბამისად, მის საკუთრებად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მხოლოდ აღნიშნული ფართის შესაბამისი მიწის ნაკვეთი.

1.3.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონიერია, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

1.3.6. სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად არის მიჩნეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ასევე კანონიერია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 20 ივლისის N4-- ბრძანება, ი----- გ----- -ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა მოპასუხე - ნაძალადევის რაიონის გამგეობისათვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ ი----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება. ი----- გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად

ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12-----
-- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 20 ივლისის №4-- ბრძანება.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

3.1.1. 2008 წლის 8 აგვისტოს გაცემული მონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით, თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე 31,31 კვ.მ. ფართზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----) დარეგისტრირდა ი----- გ-----ის თანასაკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის №4-- განკარგულება და ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის საკუთრების უფლების მოწმობა №2---.

3.1.2. 2008 წლის 8 აგვისტოს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე, 0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 184 კვ. მეტრი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი კი, შეადგენს 87,13 კვ. მეტრს.

3.1.3. საქმეზე ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 16 მაისს გაცემული №2---3 წერილი და ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გაცემული ცნობა-დახასიათებები, რომელთა შინაარსითაც დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, რომლის საერთო ფართია 67,13 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართია 40,93 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართია 26,2 კვ. მეტრი, სამეურნეო ფართია 34,54 კვ. მეტრი. ამავე მონაცემების მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის არაპრივატიზებულ ფართზე უფლება აღრიცხული არ არის.

3.1.4. 2015 წლის 20 იანვარს ი----- გ-----მა განცხადებით მიმართა თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას და მოითხოვა თბილისში, ღ-----

–ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (რომლის მთლიანი ფართიც წარდგენილი საკადასტრო გეგმისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით არის 184 კვ. მეტრი) კანონიერი მოსარგებლისათვის - ი----- გ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა, სათანადოდ დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად.

განმცხადებელმა მიუთითა, რომ ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, 31,31 კვ.მ. ერთოთახიანი საცხოვრებელი ფართი მდებარეობდა 184 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან ერთად, ი----- გ-----ის გარდა სხვა მფლობელი ან თანამფლობელი (თანამესაკუთრე) არ ჰყავს. დაინტერესებული პირის განმარტებით, დღეს მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელი იყო ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართთან ერთად შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

3.1.5. 2015 წლის 20 იანვრის პასუხად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობამ 2015 წლის 21 იანვარს გამოცემული №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ი----- გ-----ს აცნობა, რომ ტექალრიცხვის არქივის მონაცემებით, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე ლიგ. „ა“ შენობა წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, საერთო ფართით 67,13 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართით 40,93 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართით 26,2 კვ. მეტრი, სამეურნეო ფართით 34,54 კვ. მეტრი, სარდაფის ფართით 34,54 კვ.მეტრი. აღნიშნულიდან ერთი ოთახი, საერთო ფართით 31,31 კვ. მეტრი, მათ შორის - 21,64 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართით, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 23 ივნისის N4-- განკარგულებით გადაცემული აქვს ი----- გ-----ს. დანარჩენი ფართის - 35,82 კვ. მეტრი საერთო და 19,29 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, მის კანონიერ მოსარგებლეს გამგეობისათვის არ მიუმართავს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა.

3.1.6. ი----- გ-----ის წარმომადგენლის 2015 წლის 30 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2015 წლის 20 ივლისს მიღებულ იქნა №4-- ბრძანება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა საჩივრის ავტორის მოთხოვნა და ძალაში დარჩა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

3.2.1. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა სამართლებრივ ნორმებზე, თუმცა არასწორად განმარტა ისინი და ასევე, არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

3.2.2. პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ (ძალადაკარგულია 2013 წლის ოქტომბრის მორიგი საპრეზიდენტო არჩევნების შედეგად არჩეული საქართველოს პრეზიდენტის მიერ ფიცის დადების მომენტიდან) არეგულირებდა 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 წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავდა დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

მითითებული წესის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, იზოლირებული ფართობი განმარტებულია შემდგენაირად - იზოლირებულად ითვლება საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც სარგებლობა არ არის დამოკიდებული სხვა საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართობით სარგებლობაზე. ხოლო, „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრებაში გადაცემა გულისხმობდა ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების მინიჭებას. ამავსე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, რომ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი არის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც შედგება ერთი ან ორი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან).

ამევსე წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხლვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავსე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: 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; საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 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).

ამავსე მუხლის მე-3¹ პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში წარდგენისას, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს. თუ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არ არის დაცული ინფორმაცია მიწის

ნაკვეთის შესახებ, საკადასტრო აზომვით ნახაზში მიეთითება მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ის ფართობი, რომელზედაც უშუალოდ განლაგებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

ამევე წესის მე-5 მუხლის მე-2¹ პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ საცხოვრებელ ან/და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ ან/და არაიზოლირებულ) ფართობთან ერთად კანონიერი მოსარგებლის მიერ დაკავებული მომიჯნავე ფართობის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, თუკი აღნიშნული მომიჯნავე ფართობის გარეშე საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობით დამოუკიდებლად სარგებლობა შეუძლებელია და იგი არ წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს.

ამავე მუხლის მე-2² 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. მე-2³ და მე-2⁴ პუნქტების თანახმად, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას კანონიერი მოსარგებლისათვის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. თუ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი შედგება ორი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან) ან/და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობი კანონიერ მოსარგებლებს გადაეცემათ თანასაკუთრებაში, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საერთო საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

ამავე მუხლის მე-4 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.

ამავე წესის მე-6 მუხლის თანახმად, რეგულირებულია საკუთრებაში გადაცემის ხელახლა მოთხოვნის წესი, რომლის თანახმად, იმ შემთხვევაში,

როდესაც არსებობს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის შესახებ განცხადება შესაძლებელია განმეორებით იქნეს წარდგენილი, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას, შეიცვალა განმცხადებლის სასარგებლოდ.

3.2.3. კანონიერი მოსარგებლეებისათვის არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის საკითხს ეხება 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“.

აღნიშნული წესის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს წესი არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის 2007 წლის 2 თებერვლამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს წესით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

მითითებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი არის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც შედგება ერთი ან ორი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან). ხოლო „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, საკუთრებაში გადაცემა გულისხმობს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების მინიჭებას.

ამავე წესის მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და

არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო – მუნიციპალიტეტის გამგებელი/მერი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, ამ წესის მიზნებისათვის – შესაბამისი რაიონის გამგებელი, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“, ამ წესისა და აგრეთვე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისად.

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს ამავე წესის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომელიც ადგენს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში წარდგენისას, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს. თუ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არ არის დაცული ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ, საკადასტრო აზომვით ნახაზში მიეთითება მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ის ფართობი, რომელზედაც უშუალოდ განლაგებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

წესის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ საცხოვრებელ ან/და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ ან/და არაიზოლირებულ) ფართობთან ერთად კანონიერი მოსარგებლის მიერ დაკავებული მომიჯნავე ფართობის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზეც, თუკი აღნიშნული მომიჯნავე ფართობის გარეშე საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობით დამოუკიდებლად სარგებლობა შეუძლებელია და იგი არ წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს. ხოლო, ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას კანონიერი მოსარგებლისათვის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

მითითებულ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით პალატა ყურადღებას გაამახვილეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ, საქმეზე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 16 მაისს გაცემული №2---3 წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, რომლის საერთო ფართობი 67,13 კვ. მეტრი, საცხოვრებელი ფართობი 40,93 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართობი 26,2 კვ. მეტრი, სამეურნეო ფართობი 34,54 კვ. მეტრი. აღნიშნული განლაგებულია 156 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ამავე მონაცემების მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის არაპრივატიზებულ ფართზე უფლება აღრიცხული არ არის. (იხ. ტომი პირველი, ს.ფ. 36).

საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება, რომლის თანახმადაც დგინდება, რომ თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფუნქციაა - არასასოფლო სამეურნეო, ფაქტიური ფართობია - 156 კვ.მ. (იხ. ტომი პირველი, ს.ფ. 42).

საქმეზე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2014 წლის 22 დეკემბერს გაცემული ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ (იხ. ტომი პირველი, ს.ფ. 62).

აღნიშნული ინფორმაციის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილია სააღრიცხვო მასალა მისამართით - თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №82ა. უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1940 წელს. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში უძრავი ნივთის მოსარგებლედ მითითებულია მოქალაქე გ----- შ----., რომლის მფლობელობაც გაუქმებულია და მითითებულია საბინაო მეურნეობის სამმართველო, ე.წ. УЖХ - სახლმმართველობა (д/у) N2(32,4).

ამავე წერილის თანახმად, თავდაპირველად აღრიცხული იყო შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“, 2 ოთახი, 8,0 კვ.მ. და 13,44 კვ.მ.; დამხმარე სათავსო ლიტერი „ბ“ საერთო ფართობით 9,3 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის ფართი - 130 კვ.მ. (აღნიშნული ფართების შესაბამისი გეგმა გაუქმებულია).

შემდგომ წარდგენილია მასალები 1971 წლის მდგომარეობით. აღრიცხულია ლიტერი „ა“ საცხოვრებელი ოთახი ფართობით 24,0 კვ.მ., დამხმარე ფართი 9,5 კვ.მ. და 5,37 კვ.მ., დამხმარე სათავსო ლიტერი „ბ“ - საერთო ფართი 9,3 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის ფართი 130 კვ.მ. (აღნიშნული ფართების შესაბამისი გეგმა გაუქმებულია). 1975 წლის მდგომარეობით, ფორმა №6-ის თანახმად, აღრიცხულია შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“ - საცხოვრებელი ოთახი 24,0 კვ.მ., შემინული აივანი ფართის მითითების გარეშე. დამხმარე სათავსო ლიტერი „ბ“ საერთო ფართობით 7,45 კვ.მ., ლიტერი „ვ“ საერთო ფართობით 3,33 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის ფართი - 156 კვ.მ. (აღნიშნული ფართების შესაბამისი გეგმა გაუქმებულია).

ბოლო მდგომარეობით, 1994 წლის აღრიცხვით, აღრიცხულია 2 საცხოვრებელი ოთახი ფართით 40,93 კვ.მ. (22,4 კვ.მ. და 18,49 კვ.მ.), ორი დამხმარე ოთახი ფართით 26,20 კვ.მ. (16,20 კვ.მ. და 10,0 კვ.მ.), სარდაფი ფართით 34,54 კვ.მ., დამხმარე სათავსოები: ლიტერი „ბ“ - საერთო ფართი 14 კვ.მ., ლიტერი „ვ“ საერთო ფართით 4 კვ.მ., ლიტერ „გ“ საერთო ფართით 2 კვ.მ., მიწის ნაკვეთის ფართი 156 კვ.მ.

პალატა ასევე მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ საინვენტარიზაციო გეგმასა და საცხოვრებელი სახლის გეგმაზე (იხ. ტომი პირველი, ს.ფ. 37-38) და განმარტავს, რომ ზემოთ მითითებული სამართლებრივი ნორმებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად დასტურდება, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებზე. კერძოდ, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო ფართზე სხვა კანონიერი მოსარგებლის არსებობის ფაქტი, მისი ვინაობა, პალატა ვერ გაიზიარებს მოწინააღმდეგე მხარეთა პოზიციას.

ამასთან, პალატა კვლავ მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ საცხოვრებელ ან/და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ ან/და არაიზოლირებულ) ფართობთან ერთად კანონიერი მოსარგებლის მიერ დაკავებული მომიჯნავე ფართობის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზეც, თუკი აღნიშნული მომიჯნავე ფართობის გარეშე საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობით დამოუკიდებლად სარგებლობა შეუძლებელია და იგი არ წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს. ხოლო, ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას კანონიერი მოსარგებლისათვის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

პალატა მითითებული დეფინიციის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს

ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში დაცულ ზემოთ მითითებულ მკიცებულებებზე და განმარტავს, რომ აღნიშნულთა შეფასების შედეგად ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს, მოცემულ შემთხვევაში, ხომ არ არსებობდა მითითებული წესის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა.

პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ აღნიშნულს ასევე ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-5 მუხლის მე-2¹ პუნქტი.

პალატა დამატებით მიუთითებს 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 წესის“ მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის სახელზე უკვე აღრიცხულია თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე 31,31 კვ.მ. ფართი. 2008 წლის 8 აგვისტოს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №82ა-ში მდებარე, 0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 184 კვ. მეტრი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი კი, შეადგენს 87,13 კვ. მეტრს. მოსარჩელე ითხოვს 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას. პალატა მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ცნობა-დახასიათებითა და უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი - 156 კვ.მ-ია.

მოცემულ პირობებში, პალატა განმარტავს 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 წესის“ მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტს, რომლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო 3 სამუშაო დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შესაბამისობას ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების მოთხოვნებთან და იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ განმცხადებელმა

არ წარადგინა ამ პუნქტებით გათვალისწინებული რაიმე დოკუმენტი ან ინფორმაცია, იგი დაუყოვნებლივ განუსაზღვრავს მას 15 სამუშაო დღის ვადას, რომლის განმავლობაშიც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია.

3.2.4. მოცემულ პირობებში, პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

პალატა მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, არსებული მდგომარეობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობამ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოსცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. ასეთი გამოკვლევის არარსებობის შემთხვევაში კი, სასამართლო შესაბამის მსჯელობას იმ მტკიცებულებებზე და გარემოებებზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებისა და გამოკვლევის საგანი არ ყოფილა ვერ იქონიებს, რის გამოც სასამართლო უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას მოპასუხე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობა ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4-ე მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამასთან, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 20 ივლისის №4-- ბრძანება.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს სააპელაციო საჩივრი, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება.

5. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2-ე მუხლის შესაბამისად, პალატა განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. მოცემულ შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას უნდა დაეკისროს მოსარჩელე ი----- გ-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურების ვალდებულება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ი----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2015 წლის 21 იანვრის №12----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 20 ივლისის №4-- ბრძანება.

4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობას მოსარჩელე ი----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარისა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (150 ლარის) ანაზღაურების ვალდებულება.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, (მდებარე - ქ. თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა).

თავმჯდომარე

ლევან მურუსიძე

მოსამართლეები

ნინო ქადაგიძე

მანანა ჩოხელი