

საქმე № 190310017002069036
საქმე N3ზ/443-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

08 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი - ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერია;
წარმომადგენელი - ე-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - კ---- ს-----ძე,
წარმომადგენელი - დ-----ძე

მესამე პირები - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, გ----- ნ--
--ა და მ---- ს-----ძეები;

მესამე პირები - მ-----ი; გ-----ძე;
წარმომადგენელი - დ-----ძე;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1.აპელანტის მოთხოვნა - რ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის არ დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

რ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილებით კ--- ს-----ძის წარმომადგენლის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 04 აგვისტოს №0----- გადაწყვეტილება და დაევალა მოპასუხეს გამოეცა ახალი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი მოსარჩელისათვის ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.1.1. რ-----ის მეტალურგიული ქარხნის საბინაო-კომუნალური მეურნეობის სამმართველომ 1992 წლის 01 სექტემბერს კ--- ბ-----ს ძე ს-----ძის სახელზე გასცა საცხოვრებელი ფართის ფლობის ორდერი №--, რომლის თანახმადაც ორდერის მიმღებს საცხოვრებელი ფართი გამოეყო მისამართზე: ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში. ფართზე უფლებით გ-----ი ვ.მ. - ცოლი, ს-----ძე ნ.კ. - შვილი, ს-----ძე მ.კ. - შვილი.

3.1.2. 2017 წლის 18 აპრილს მოსარჩელემ მიმართა მოპასუხეს ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მოთხოვნით. ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 04 აგვისტოს №0----- საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ვერ დადგინდა მოქალაქეების კ---, გ----- ნ---ა და მ--- ს-----ძეების კანონიერი სარგებლობის ფაქტი ბინაზე მდებარე ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე - ქ.რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 04 აგვისტოს

№0----- ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის

არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკლევისა და შეფასების გარეშე. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი; ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ მოიწვია დაინტერესებული პირი, შეფასება არ მისცა იმ გარემოებებს, რომ მესამე პირები გ-----ძე და მ-----ი სადავო საცხოვრებელ ბინაში მოსარჩელის თანხმობით ცხოვრობენ;

3.2.2. მოსარჩელეს სადავო ბინა არ მიუტოვებია, არ გაუსხვისებია,

იგი წარმოადგენს მის კანონიერ მოსარგებლეს; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაბამისი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მერიამ უსაფუძვლოდ უთხრა უარი ბინის პრივატიზაციაზე მხოლოდ იმ მოტივით, რომ ვერ დასტურდება კ----, გ----- ნ---- ა და მ---- ს-----ძეების მიერ კანონიერი სარგებლობის ფაქტი ბინაზე, მდებარე: ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ არ არსებობს ბინის პრივატიზების საფუძველები, რომელიც კუმულაციურად უნდა არსებობდეს პრივატიზაციის განხორციელების პროცესში, კერძოდ ბინის პრივატიზების უფლებას მარეგულირებელი კანონმდებლობა უკავშირებს ბინის მართლზომიერ სარგებლობის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში კი დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარე 2004 წლიდან აღარ ცხოვრობს მითითებულ მისამართზე, დატოვა საცხოვრებელი ადგილი და შეწყვიტა სადაო ბინასთან ყოველგვარი კავშირი.

მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, შეფასება არ მიუცია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებისთვის, ასევე იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელის ნებართვით ცხოვრობენ მესამე პირები სადავო ბინაში გ-----ძე 2005 წლიდან, მ-----ი 2010 წლიდან. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის უარი მოსარჩელის მიერ კანონიერი სარგებლობის ფაქტის დადასტურების შესახებ ბინაზე, მდებარე: ქ. რ-----ი, მე-7 ა მ/რ, №-----ში არ გამომდინარეობდა საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მიზნიდან უზრუნველყოფილი იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა. მოპასუხის უარი ასევე ეწინააღმდეგება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების მიზანს, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთა ბინის კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის დაჩქარების, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის მოქალაქეთათვის საკუთრებაში გადაცემის, საბინაო ფონდის მოვლა-პატრონობისათვის მოქალაქეთა დაინტერესების გაზრდის შესახებ და მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მიზანს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.3.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთვრობის 2014 წლის 20 თებერვლის #189-ე დადგენილების პირველი მუხლის შესაბამისად, 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 დადგენილების მეორე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით კანონიერი მოსარგებლე განმარტებულია, როგორც 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; სარგებლობა კი ნიშნავს ნივთის განკარგვას, მისი სასარგებლო თვისებების გამოყენებას. პირის მიერ უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება განუყოფელად არის დაკავშირებული ნივთის

სარგებლობასთან. განსახილველ შემთხვევაში საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მომთხოვნი პირია კანონისმიერი მოსარგებლე.

3.3.2. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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.), ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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; ამავე დადგენილების მე-5 მუხლის მეოთხე პუნქტის შესაბამისად, 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.

იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ, მთავრობის დადგენილება 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.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ რ-----ის მეტალურგიული ქარხნის საბინაო-კომუნალური მეურნეობის სამმართველომ 1992 წლის 01 სექტემბერს კ---- ბ----ს ძე ს-----ძის სახელზე გასცა საცხოვრებელი ფართის ფლობის ორდერი №--, რომლის თანახმადაც მოსარჩელეს საცხოვრებელი ფართი გამოეყო მისამართზე: ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში. ფართზე უფლებით გ-----ი ვ.მ. - ცოლი, (მ---- ს-----ძე); ს-----ძე ნ.კ. - შვილი, ს-----ძე მ.კ. - შვილი. ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის ჟ-----ას სახელობის ადმინისტრაციულ ერთეულში 2017 წლის 26 სექტემბრის აქტის შინაარსით

დგინდება, რომ მოსარჩელე 1992 წლიდან 1997 წლამდე ცხოვრობდა და სარგებლობდა საცხოვრებელი ბინით, მდებარე: ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ №-----, ხოლო 2017 წლის 10 მაისის აქტის შინაარსით დგინდება, რომ სადაო ბინაში გ-----ძე ცხოვრობს 2005 წლიდან, მ-----ი 2010 წლიდან, 2004 წლამდე ბინა იყო დაკეტილი.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარჩელე წარმოადგენს კანონიერ მფლობელს, რადგან არსებობს საცხოვრებელი ბინის ორდერი, რომელიც ადასტურებს მის კანონიერ მფლობელობას ბინაზე. სამოქალაქო კოდექსის 20-ე მუხლისა და 156-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელეს არ მიუტოვებიათ ბინა სამუდამოდ, მისი სხვა მისამართზე გადასვლა არ ადასტურებს მის მიერ ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე უარის თქმას. ამასთან, ის გარემოება, რომ გ-----ს-----ძე ორდერის მიღებიდან პრივატიზაციის განხორციელებამდე უწყვეტად არ ცხოვრობს სადაო ბინაში არ ზღუდავს მის კანონიერ უფლებას ბინის პრივატიზაციის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-----ძე და მ-----ი ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში ცხოვრობენ მოსარჩელის თანხმობით.

3.3.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, არ მოუწვევია დაინტერესებული პირი ადმინისტრაციულ წარმოებაში, არ შეუსწავლია მოსარჩელის მოთხოვნა და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. კერძოდ იმ გარემოებისთვის, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა საცხოვრებელი ბინის ორდერი, არ შეუმოწმებია და შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელის თანხმობით სარგებლობს მესამე პირი სადაო ქონებით. უფრო მეტიც, გასაჩივრებული აქტით მოსარჩელისათვის საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად მითითებულია, საპრივატიზაციო ფართის მოსარჩელის მიერ გასხვისების შესახებ, მაშინ როდესაც ასეთი კანონით დადგენილი წესით არ დადასტურებულა და მოპასუხე დაეყრდნო მეზობლების განმარტებებს აქტების შინაარსიდან გამომდინარე. რაც შეეხება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის მეორე საფუძველს ეს გახლავთ მოსარჩელის კანონიერი სარგებლობის ფაქტის არ არსებობა, რაზეც

სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის უფლებაა არ ისარგებლოს თავისი ნივთით. ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ მიატოვა საცხოვრებელი ბინა თავისი ნება სურვილით და გაწყვიტა მასთან ყოველგვარი საყოფაცხოვრებო კავშირი საქმის სასამართლო განხილვისას არ დადასტურებულა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხი უნდა განეხილა განმცხადებლის მონაწილეობით და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე 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“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“-ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

1997 წლამდე მოქმედი საბინაო კოდექსის მე-100 მუხლის შინაარსიდან

გამომდინარე, ექვსი თვის განმავლობაში ფართის მიტოვება ავტომატურად არ იწვევდა ფართზე უფლების დაკარგვას, ამგვარი სამართლებრივი შედეგის დადგომას იწვევდა მმართველობის ორგანოს მიერ ფართზე უფლებადაკარგულად ცნობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. დამქირავებლის ნების გარეშე საცხოვრებელ სადგომზე უფლებადაკარგულ პირად ცნობა, მისი ამ სადგომში დადგენილ ვადაზე მეტი ხნით არყოფნის გამო, საჭიროებდა სასამართლოს მიერ, დაინტერესებული პირის სარჩელის საფუძველზე, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლას. დამქირავებლის ან მისი ოჯახის წევრთა ექვს თვეზე მეტი ხნით დროებით სხვაგან ყოფნა შესაძლოა განხილულიყო საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის შესახებ სარჩელის საფუძველად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება ძალაში რჩებოდა მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება გასაჩივრებული არ იქნებოდა სასამართლო წესით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის საცხოვრებელ ბინაზე უფლებადაკარგულად ცნობა არ მომხდარა კანონით დადგენილი წესით.

სასამართლომ განმარტა, რომ 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ამოქმედებული სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების ცნებას, წესს და შედეგებს (მუხლი 184.), რასაც არ ითვალისწინებდა ამავე კოდექსის 1505-ე მუხლის თანახმად 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ძალადაკარგულად გამოცხადებული არც 1964 წლის 26 დეკემბრის „საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის“ და არც 1983 წლის 4 ივნისის „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის“ ნორმები.

1997 წლის 25 ნოემბრიდან ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადდა 1993 წლის 15 ივლისის საქართველოს რესპუბლიკის კანონი „საკუთრების უფლების შესახებ“, რომლის პირველი მუხლით დადგინდა საკუთრების უფლების საფუძვლები, კერძოდ, საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლებას აღიარებს და იცავს კანონი. მესაკუთრეს აქვს თავისი ქონების მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებანი. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისი ქონების მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებანი გადასცეს სხვა პირს ; მოახდინოს თავისი ქონების მიმართ ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც კანონს არ ეწინააღმდეგება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, 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.

3.3.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

დასახელებულ მტკიცებულებათა შინაარსიდან და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე მხარე 1992 წლიდან 1997 წლამდე ცხოვრობდა ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში, 1997 წლიდან 2004 წლამდე ბინა ჰქონდა დაკეტილი და 2004 წლიდან მან თავისი ქონების სარგებლობის უფლებამოსილება გადასცა გ-----ძეს, აღნიშნული არ შეიძლება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ გასაჩივრებული აქტი ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის შინაარსს ადმინისტრაციული

ორგანოს მხრიდან კანონმდებლობის საწინააღმდეგოდ რაიმე ქმედების განხორციელების აკრძალვის შესახებ.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ დასახელებულ ნორმათა დაცვით არ შეისწავლა და გადაწყვიტა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის განხორციელების საკითხი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის უარი, გამოსცეს მოსარჩელისათვის სასურველი შინაარსის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ეწინააღმდეგება ზემოთ მოხმობილ ნორმებს, ასეთი უარი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, მიიღოს უსასყიდლოდ საკუთრებაში უძრავი ნივთი, რომელსაც იგი კანონიერად ფლობს, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასარჩელო მოთხოვნა ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, მოპასუხეს - ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაევალოს, გამოსცეს ახალი

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მოსარჩელე კ---- ს-----ძისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

4. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები: ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

4.1. აპელანტის განმარტებით, რ-----ის საქალაქო სასამართლომ არასწორად მოახდინა კანონის განმარტება. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ მისცა სწორი შეფასება სადავო სამართალურთიერთობას. არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა და მიიჩნევს, რომ გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ რ-----ის მეტალურგიული ქარხნის საბინაო-კომუნალური მეურნეობის სამმართველომ 1992 წლის 01 სექტემბერს კ---- ბ-----ს ძე ს-----ძის სახელზე გასცა საცხოვრებელი ფართის ფლობის ორდერი №--, რომლის თანახმადაც მოსარჩელეს საცხოვრებელი ფართი გამოეყო მისამართზე: ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში. ფართზე უფლებით გ-----ი ვ.მ. - ცოლი, (მ---- ს-----ძე); ს-----ძე ნ.კ. - შვილი, ს-----ძე მ.კ. - შვილი. ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის ჟ-----ას სახელობის ადმინისტრაციულ ერთეულში 2017 წლის 26 სექტემბრის აქტის შინაარსით დგინდება, რომ მოსარჩელე 1992 წლიდან 1997 წლამდე ცხოვრობდა და სარგებლობდა საცხოვრებელი ბინით, მდებარე: ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ №-----, ხოლო 2017 წლის 10 მაისის აქტის შინაარსით დგინდება, რომ სადაო ბინაში გ-----ძე ცხოვრობს 2005 წლიდან, მ-----ი 2010 წლიდან, 2004 წლამდე ბინა იყო დაკეტილი.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარჩელე წარმოდგენს კანონიერ მფლობელს, რადგან არსებობს საცხოვრებელი ბინის ორდერი, რომელიც ადასტურებს მის კანონიერ მფლობელობას ბინაზე. სამოქალაქო კოდექსის 20-ე მუხლისა და 156-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელეს არ მიუტოვებია ბინა სამუდამოდ, მისი სხვა მისამართზე გადასვლა არ ადასტურებს მის მიერ ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე უარის თქმას. ამასთან, ის გარემოება, რომ კ---- ს-----ძე ორდერის მიღებიდან პრივატიზაციის განხორციელებამდე უწყვეტად არ ცხოვრობს სადაო ბინაში არ ზღუდავს მის კანონიერ უფლებას ბინის პრივატიზაციის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-----ძე და მ-----ი ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ, №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში ცხოვრობენ მოსარჩელის თანხმობით.

პალატა განმარტავს, რომ ვერ გაიზიარებს აპელანტი მხარის მითითებას, იმის შესახებ, რომ საპრივატიზაციო ფართი მოსარჩელის მიერ გასხვისებულ იქნა, მაშინ როდესაც ასეთი გარემოება კანონით დადგენილი წესით არ დადასტურებულა. (საქმეში წარმოდგენილი არ არის ხელშეკრულება, თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი), ხოლო რაც შეეხება მეზობლების განმარტებებს, პალატის მოსაზრებით, ეს განმარტებები არ შეიძლება ჩაითვალოს ნასყიდობის ფაქტის არსებობის დამადასტურებელ რელევანტურ მტკიცებულებად, რამეთუ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასებისათვის უნდა დადგინდეს მატერიალურ სამართლებრივი ნორმით გათვალისწინებული გარკვეული იურიდიული ფაქტების (იურიდიული შემადგენლობის) უტყუარად არსებობა, რაც შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დაშვებული მტკიცებულებებით. ამასთან, ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად მტკიცებულებათა მიღება და შეგროვება უნდა განხორციელდეს განკუთვნილობისა და დასაშვებობის პრინციპების მოთხოვნათა გათვალისწინებით. კანონი დაუშვებელ მტკიცებულებათა რიგს, გარდა კანონის დარღვევით მოპოვებული მტკიცებულებებისა, მიაკუთვნებს ასევე ისეთ მტკიცებულებებს, რომლებიც, მიუხედავად მათი შინაარსისა, არ არის ვარგისი ამა თუ იმ გარემოების სამტკიცებლად, ვინაიდან ამ გარემოების დამამტკიცებელი დოკუმენტის სახე თვითონ კანონმა - კონკრეტულმა ნორმამ განსაზღვრა, ანუ ეს ის შემთხვევაა, როდესაც კანონი ითვალისწინებს გარკვეული გარემოების გარკვეული მტკიცებულებით დამტკიცებას. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა მტკიცებულებებით (სსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილი).

რაც შეეხება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის მეორე საფუძველს, მოსარჩელის კანონიერი სარგებლობის ფაქტის არ არსებობას, რაზეც პალატა განმარტავს, რომ ის ფაქტი, რომ მოსარჩელემ მიატოვა საცხოვრებელი ბინა თავისი სურვილით და გაწყვიტა მასთან ყოველგვარი საყოფაცხოვრებო კავშირი საქმის არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო წესით განხილვისას არ დადასტურებულა.

პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, არ მოუწვევია დაინტერესებული პირი ადმინისტრაციულ წარმოებაში, არ შეუსწავლია მოსარჩელის მოთხოვნა და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. კერძოდ იმ გარემოებისთვის, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა საცხოვრებელი ბინის ორდერი, არ შეუმოწმებია და შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელის თანხმობით სარგებლობს მესამე პირი სადაო ქონებით.

პალატა აქვე ყურადღებას ამახილებს 1997 წლამდე მოქმედი საბინაო კოდექსის მე-100 მუხლის შინაარსზე, რომლის შესაბამისადაც, ექვსი თვის განმავლობაში ფართის მიტოვება ავტომატურად არ იწვევს ფართზე უფლების დაკარგვას, ამგვარი სამართლებრივი შედეგის დადგომას იწვევდა მმართველობის ორგანოს მიერ ფართზე უფლებადაკარგულად ცნობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. დამქირავებლის ნების გარეშე საცხოვრებელ სადგომზე უფლებადაკარგულ პირად ცნობა, მისი ამ სადგომში დადგენილ ვადაზე მეტი ხნით არყოფნის გამო, საჭიროებდა სასამართლოს მიერ, დაინტერესებული პირის სარჩელის საფუძველზე, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლას. დამქირავებლის ან მისი ოჯახის წევრთა ექვს თვეზე მეტი ხნით დროებით სხვაგან ყოფნა შესაძლოა განხილულიყო საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის შესახებ სარჩელის საფუძველად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება ძალაში რჩებოდა მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება გასაჩივრებული არ იქნებოდა სასამართლო წესით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის საცხოვრებელ ბინაზე უფლებადაკარგულად ცნობა არ მომხდარა კანონით დადგენილი წესით.

პალატა დასახელებულ მტკიცებულებათა შინაარსიდან და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე მხარე 1992 წლიდან 1997 წლამდე ცხოვრობდა ქ. რ-----ი, მე-7ა მ/რ №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში, 1997

წლიდან 2004 წლამდე ბინა ჰქონდა დაკეტილი და 2004 წლიდან მან თავისი ქონების სარგებლობის უფლებამოსილება გადასცა გ-----ძეს, აღნიშნული არ შეიძლება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, რამეთუ აღნიშნული წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციით“ დაცულ საკუთრების უფლებასთან.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

6.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული რ-----ის საქალაქო სასამართლოს დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე რ-----ის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. აპელანტი „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა