



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

31 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი
სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერია

მოწინააღმდეგე მხარე _ გ-----ძე

მოპასუხე _ 1.ნ-----წ-----; 2.ბ----- წ-----

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გ-----ძემ სარჩელით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ნ-----წ-----ს და მ----- წ-----ს მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 11 მაისის N4----- მიმართვის, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 10 მარტის N4----- ბრძანების და 2017 წლის 10 მარტის N0----- საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის მითითებით, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები: ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 11 მაისის N4----- მიმართვა, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 10 მარტის N4----- ბრძანება და 2017 წლის 10 მარტის N0----- საკუთრების მოწმობა უკანონოა, ვინაიდან მოსარჩელის მამა იყო გ----- ნ-----ე, რომელსაც ქ.ზ----- რ----- ქუჩა N8-ში ჰქონდა საკუთარი სახლი. 1984 წელს საცხოვრებელი სახლის სანაცვლოდ მიიღო სამოთახიანი ბინა, რაზედაც გამოცემული იქნა ადმინისტრაციული აქტი, ფორმა N16 და ფორმა N17.

მითითებული ფორმების მიხედვით, ბინის კანონიერ მოსარგებლეებად დარეგისტრირდნენ გ-----ძე და მამა - გ----- ნ-----ე. საქართველოს მთავრობის დადგენილება N189-ის მე-2 მუხლის „ა,, „ვ,, „ზ,, პუნქტის და მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილის „ა,, პუნქტის საფუძველზე, მხოლოდ ისინი ითვლებოდნენ თანამესაკუთრებად. ბინაში ჩაწერილი იქნა გ-----ძე და მისი მამა გ----- ნ-----ე. მამის გარდაცვალების შემდეგ, სამკვიდრო დარჩა მხოლოდ ნახევარი, ანუ ბინის საერთო ფართის ნახევარი (37,5 კვ.მ), რაც უნდა განაწილებულიყო კანონისმიერ მემკვიდრეებზე. 1/2 წილი უნდა ყოფილიყო ნ-----წ-----, ხოლო 1/2 წილი ასევე მემკვიდრეობით უნდა მიეღო მოსარჩელეს. ანუ მთლიანი ფართის მხოლოდ 25% ანუ (18.5 კვ.მ.) ეკუთვნის ნ-----წ-----ს. ბინის ნახევრის კანონიერი მოსარგებლე თავად მოსარჩელეა, ხოლო მეორე ნახევრის გ----- ნ-----ე. ადმინისტრაციული წარმოების დროს, როდესაც ახდენდნენ ქონების პრივატიზებას, მოსარჩელისათვის უნდა ყოფილიყო ცნობილი, რადგან პირდაპირ კავშირშია მის პირად ინტერესებთან. იგი ფაქტობრივად ფლობს აღნიშნულ ქონებას. ასევე საჭირო იყო მოსარჩელის თანხმობა მისი კუთვნილი 1/2 -ის დათმობაზე.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით გ-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 11 მაისის N4----- პასუხი, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 10 მარტის N4----- ბრძანება და 2017 წლის 10 მარტის N0----- საკუთრების მოწმობა; ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიას (ყოფილი გამგეობა) დაევალა გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, მიიღოს კანონიერი გადაწყვეტილება ნ-----წ----- საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით ქ.ზ----- რ----- ქ.N10/35-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე; მოპასუხე ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, ნ-----წ-----ა და მ----- წ----- მოსარჩელე გ-----ძის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 50 ლარის ანაზღაურება.

ფაქტობრივი გარემოებები:

ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 10 მარტის N 4----- ბრძანებით, ნ-----წ----- უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ.ზ----- რ----- ქ. N10 ბინა N35-ში მდებარე საერთო ფართიდან 74.48 კვ.მ-დან 1/2 წილი - 37,24 კვ.მ. და გაიცა N04/43-154 საკუთრების მოწმობა. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 11 მაისის N4----- მიმართვით, გ-----ძეს უარი ეთქვა 2017 წლის 10 მარტის N 4----- ბრძანების და N04/43-154 საკუთრების მოწმობის ბათილობაზე;

გ----- ნ-----ე გარდაიცვალა 2015 წლის 02 აპრილს;

გ-----ძე 1984 წლის 17 მაისიდან დღემდე რეგისტრირებულია ზ----- რ-----

სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ ინდივიდუალურსამართლებრივ აქტს, 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.

მითითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას შეამოწმა მათი შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

რაიონულმა 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“ 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-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. ამავე დებულების 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. თავის მხრივ, აღნიშნული დებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ადგენს კანონიერი მოსარგებლის ლეგალურ დეფინიციას, რომლის 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. ამდენად, ზემოაღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით, 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.

სასამართლომ მიუთითა საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც მითითებულია შემდეგი: „საბჭოური „ჩაწერის ინსტიტუტი“, განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით რეგულირებულ საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. იმდროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე, ბინაში ჩაწერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. ამდენად, ის გარემოება, რომ პირი ჩაწერილი იყო მითითებულ საცხოვრებელ სადგომში, ქმნიდა საცხოვრებელ ფართზე მის კანონისმიერ უფლებებს“ (საქმე №ბს-257-254(კ-12); 18.07.12).

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ბინაში გ-----ძის (იმ დროს არსებული „ჩაწერის ინსტიტუტის“ საფუძველზე) რეგისტრაციის ფაქტი, მიჩნეული უნდა ყოფილიყო იმ „სხვა დოკუმენტად“, რომელიც მითითებულია საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში და რომლის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიას სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ყოველმხრივ და სრულყოფილად არ შეუსწავლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არ გამოუკვლევია გ-----ძის უფლებრივი მდგომარეობა სადავო ფართთან მიმართებაში, რის გამოც გ-----ძის სარჩელი დააკმაყოფილა ნაწილობრივ, ბათილად ცნო სადავო აქტები და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ისინი და ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას (მერიას) დაავალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტმა მიუთითა, რომ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2017 წლის 10 მარტის N4----- ბრძანების და 2017 წლის 10 მარტის N0----- საკუთრების მოწმობის გაცემისას იხელმძღვანელა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით და საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით. მათი გამოცემისას არ დარღვეულა კანონის მოთხოვნები და არც გ-----ძის ინტერესები არ შელახულა.

აპელანტის მითითებით, საცხოვრებელი ფართი გაცემული იყო 4 სულზე და ჩანაწერში გ----- ნ-----ე მითითებული იყო როგორც მფლობელი, ხოლო გ----- ---რიძის ჩანაწერის გასწვრივ მითითებული იყო შვილი. რაიონული სასამართლოს მიერ მითითებული, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტების გამოყენება შესაძლებელი იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი მფლობელი არ იქნებოდა მინიშნებული. გ-----ძე და გ----- ნ-----ე ვერ ჩაითვლებიან სადავო ბინის თანამესაკუთრებად, როცა ზემოთ აღნიშნულ ფორმებში ერთადერთ მფლობელად მითითებულია გ----- ნ-----ე, ხოლო გ-----ძე არის მხოლოდ ჩაწერილი.

აპელანტის მითითებით, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მხრიდან ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოკვლეული იქნა საქმის მასალები სრულად. სადავო ბინის ერთადერთ მფლობელს წარმოადგენდა გ----- ნ-----ე და მას არ ჰყავდა თანამფლობელები. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის შესაბამისად, კანონიერ მოსარგებლედ ითვლება კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. შესაბამისად, გ----- ნ-----ის შვილები გ----- ძე და ნ----- ითვლებიან კანონიერ მოსარგებლეებად. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ნ----- საკუთრებაში გადაეცა მხოლოდ თავის წილი, როგორც კანონიერი მოსარგებლის მემკვიდრეს.

აპელაციის მითითებით, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილების მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილის „დ“ პუნქტით, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამოდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და ისინი საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობას ახდენენ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ, მაშინ საჭიროა ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა, რაც ნიშნავს იმას, რომ თუ არ ხდება საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა სხვა კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ ზემოთ აღნიშნული დოკუმენტის წარმოდგენა არ ხდება. შესაბამისად, აღნიშნულ შემთხვევაში, გ-----ძის თანხმობა არ იყო წარმოსადგენი, რადგან ნ-----მ განცხადებით მხოლოდ თავის წილის საკუთრებაში გადაცემაზე მიმართა გამგეობას.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა რა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა, მიიჩნევს, რომ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 ნაწილის თანახმად, 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 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც დადგენილია გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით. 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.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ დადგენილება 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 მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე - 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. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით, საკუთრებაში გადაცემა ნიშნავს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების მინიჭებას.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ დადგენილების მე-4 მუხლი განსაზღვრავს საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის წესს, რომლის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე მუხლში მითითებულია განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტის ჩამონათვალი.

ამდენად, მითითებული წესი ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრებაში ფართის გადაცემის საკითხის განხილვისას, შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნა და წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისობა აღნიშნული წესის მოთხოვნებთან. აღნიშნული მუხლით განსაზღვრულია ასევე რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის არსებობის შემთხვევაში საკუთრების უფლების წესი და პირობები. მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტით, 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, 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 დანარჩენი მოსარგებლის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ გ----- ნ-----ეს 1984 წელს გადაეცა ქ.ზ----- რ----- ქ.N8-ში მდებარე სამოთახიანი ბინა, ფორმა N16 და ფორმა N17-ით დასტურდება, რომ მითითებულ მისამართზე ჩაეწერა გ----- ნ-----ე და გ-----ძე.

გ----- ნ-----ე გარდაიცვალა 2015 წლის 02 აპრილს.

დადგენილია, რომ სადავო, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 10 მარტის N4----- ბრძანებით, ნ-----წ----- (გ----- ნ-----ის შვილი) უსასყიდლოდ, საკუთრებაში გადაეცა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში, შ.რ-----

- ქ.N10, ბინა N35-ში მდებარე საერთო 74,48 კვ.მ-დან $\frac{1}{2}$ წლი, ფართით - 37,24 კვ.მ. და ამ ნაწილზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა.

დადგენილია, რომ გ-----ძესა და ნ-----წ----- შორის არსებობს კონფლიქტი. ასეთ ვითარებაში კი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა (მერია), მხარეთა შორის კონფლიქტის პირობებში, არ იყო უფლებამოსილი მიეღო სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მით უფრო 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 გადაწყვეტი ორგანო, არც წილების განსაზღვრა შედიოდა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებაში, მით უფრო მაშინ, როდესაც საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ დადგენილება არ განსაზღვრავს ბინის რამოდენიმე კანონიერი დამქირავებლის ან მისი გარდაცვალების შემთხვევაში მემკვიდრის არსებობის შემთხვევაში, ბინის ერთ-ერთი მფლობელის ან მემკვიდრის (ამასთან, აღნიშნული დადგენილება არ ითვალისწინებს ქონების წილობრივ პრივატიზაციას), თანხმობის არ არსებობის პირობებში განცხადების გადაწყვეტის სამართლებრივ შედეგს. რაც გულისხმობს, რომ ამგვარ ვითარებაში ანუ თანამფლობელთა შორის უთანხმოების პირობებში ორგანო არ არის უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ რაიონულმა სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება და ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიამ საკითხის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიყენოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმეში მონაწილე ფიზიკური პირების შეუთანხმებლობა, სადავო ბინის ან მისი ნაწილის, საკუთრებაში მიღებასთან დაკავშირებით, უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო წესით, სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე, რის შედეგადაც განისაზღვრება ბინათმფლობელთა სამართლებრივი უფლებები.

სასამართლოს დასკვნით, რაიონულმა სასამართლომ მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველები.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მისი გაუქმებისათვის საფუძვლიან და არგუმენტირებულ პრეტენზიას, რის გამოც ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6.საპროცესო ხარჯები:

აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.უცვლელად დარჩეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება;
- 3.აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან
- 4.განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი