

საქმე № 190310018002266248

საქმე №3ბ/1963-18



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

05 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტი - ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია;
წარმომადგენელი - ს-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარეები - თ--- ო-----ი, ნ--- ლ-----ი;
წარმომადგენელი - დ-----ი, კ-----ი;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით, თ--- ო-----ის და ნ--- ლ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 19 დეკემბრის №0-----

გადაწყვეტილება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა;

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ მიერ თ--- ო-----ის სახელზე 1988 წლის 20 ივლისს გაიცა ბინაში შესახლების ორდერი №---. მისამართზე: ქ. რუსთავი X----- საერთო საცხოვრებელი, ოთახი №---, ფართობი 11,01 კვ.მ, ოჯახის შემადგენლობა გ.შ. ლ-----ი - მეუღლე, ნ.ი. ლ-----ი - ქალიშვილი (ს.ფ. 2-13, 45-47, 121-129);

რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის მიერ 2005 წლის 21 ივლისს გაიცა ორდერი №--, საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე: ქ----- (ს. ფ. 2-13, 16, 121-129)

მოსარჩელე თ--- ო-----ი 1989 წლიდან ცხოვრობს ქ----- მდებარე ბინაში, 1989 წლის 27 იანვრიდან რეგისტრირებულია ქ. რუსთავი, მ-----, ხოლო 2004 წლის 08 სექტემბრიდან იმავე საცხოვრებელი სახლის №--- ბინაში (ს. ფ. 2-13, 15, 17-18, 121-129)

მოსარჩელე ნ--- ლ-----ი 1989 წლიდან ცხოვრობს ქ----- მდებარე ბინაში, ხოლო 2005 წლის 24 აგვისტოდან რეგისტრირებულია მ----- ბინაში (ს. ფ. 2-13, 15, 19-20, 121-129)

მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა 2017 წლის 16 აგვისტოს მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას ქ. რუსთავში, მე-1-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მოთხოვნით. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 დეკემბრის №0----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მოკლებულია შესაძლებლობას 2005 წლის 21 ივლისს გაცემული №-- ორდერის საფუძველზე განახორციელოს საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში გადაცემა, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში საპრივატიზაციო ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი ინფორმაცია არ ინახება, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი 2005 წლის 21 ივლისის №-- ორდერი დამოწმებულია სს „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის ბეჭდით (ს. ფ. 21);

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ქ. რუსთავის

მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 19 დეკემბრის №0-----
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის
არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების
გარეშე. ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოება არ
ჩაუტარებია სრულყოფილად, არ გამოუკვლევია მასალები, არ გამოუთხოვია
დოკუმენტები, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ თ--- ო-----ი
1989 წლის 27 იანვრიდან 2004 წლის 08 სექტემბრამდე ჩაწერილი იყო და
ცხოვრობდა ქ. რუსთავი, მ---- მ/რ №1-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში, ხოლო
2004 წლის 08 სექტემბრიდან ჩაწერილია და ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ---- მ/რ №1--
---ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში, რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----
ო“ წარმოადგენდა თუ არა უფლებამოსილ პირს გაეცა საერთო საცხოვრებლის
ბინის ორდერი, ანუ იმყოფებოდა თუ არა მის ბალანსზე აღნიშნული
საცხოვრებელი ბინა და მუშაობდა თუ არა მოსარჩელე დასახელებულ
საწარმოში მითითებულ დროს, რა დროიდან გადაეცა სადავო საცხოვრებელი
ბინა სახელმწიფო საბინაო ფონდს ან ადგილობრივი თვითმმართველი
ერთეულის საცხოვრებელ ფონდს, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ
დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, საქმის გარემოებათა
იდენტიფიკაციის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა
განსხვავებული გადაწყვეტილება, რითაც დაირღვა კანონისა და
ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის
თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და
წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია
დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო
აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა
ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ
განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის
მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები,
რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს
გადაწყვეტილებაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელები სარჩელის
დაკმაყოფილებას ითხოვენ იმ საფუძვლით, რომ 1989 წლის 27 იანვრიდან

ჩაწერილნი არიან და თ---ო-----ი დღემდე ცხოვრობს სადავო ბინაში, ხოლო მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელემ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე ვერ უზრუნველყო საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარდგენა. მოპასუხის მიერ კი არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, მოპასუხეს არ მიუწვევია დაინტერესებული პირები, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, მოწმეები, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი და თავად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები არ განუხილავს ერთობლიობაში, არ უმსჯელია მოსარჩელის მიერ წარდგენილ 1988 წლის 22 ივლისს გაცემულ ორდერთან დაკავშირებით. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 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;

მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა 2017 წლის 16 აგვისტოს მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას ქ. რუსთავში, მ----მ/რ, №1-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მოთხოვნით. ქალაქ რუსთავის

მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 დეკემბრის №0----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მოკლებულია შესაძლებლობას 2005 წლის 21 ივლისის გაცემული №-- ორდერის საფუძველზე განახორციელოს საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში გადაცემა, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში საპრივატიზაციო ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი ინფორმაცია არ ინახება, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი 2005 წლის 21 ივლისის №-- ორდერი დამოწმებულია სს „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის ბეჭდით. წარმოდგენილი შესაგებელით, მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ კანონმდებლობით გათვალისწინებული მარეგულირებელი ურთიერთობა ვრცელდება 1997 წლის 25 ნოემბრამდე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედება) სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებულ საცხოვრებელი ბინის ორდერებზე. ამასთან აღნიშნულ მისამართზე კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ არის დაცული ააიპ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალურ და საქართველოს ეროვნულ არქივებში ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ამ ეტაპზე მოკლებულია შესაძლებლობას 2005 წლის 21 ივლისის გაცემული №-- ორდერის საფუძველზე განახორციელოს საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემა (პრივატიზაცია).

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის 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 პუნქტის „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.)

დასახელებული ნორმები ცხადყოფს, რომ პირის მიერ უძრავი ქონების სარგებლობის კანონიერება შეიძლება დადასტურდეს არამარტო ისეთი კონკრეტული, კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული დოკუმენტებით, როგორც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი ან საბინაო წიგნი, არამედ სხვა წერილობითი დოკუმენტებითაც; ანუ, სამართლის ნორმა იმგვარად არის ფორმულირებული, რომ მასში ასახულია დოკუმენტების არასრული ჩამონათვალი, რაც, თავის მხრივ, ქმნის ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სათანადო საფუძველების არსებობისას, ასეთი ჩამონათვალის განვრცობის, ანუ ნორმის განმარტების შესაძლებლობას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თ---ო-----ი შვილთან ნ---ლ-----თან ერთად 1988 წლის ივლისიდან ცხოვრობს ქ-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში, იხდიან კომუნალურ გადასახადებს. 1989 წლის 27 იანვრიდან თ---ო-----ი ჩაწერილია ქ. რუსთავი, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში, ხოლო 2004 წლის 08 სექტემბრიდან მე-1-----ში მდებარე ბინაში. 2005 წლის 24 აგვისტოდან ნ---ლ-----ი ჩაწერილია ე-1-----ში მდებარე ბინაში. აღნიშნულს სასამართლო ადგენს იაკობ ცურტაველის სახელობის ადმინისტრაციულ ერთეულში ქალაქ რუსთავის მერის წარმომადგენლის 2017 წლის 22 მაისისა და 2018 წლის 27 თებერვლის აქტის შინაარსიდან გამომდინარე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2017 წლის 27 აპრილისა და 14 ივნისის საინფორმაციო ბარათის შინაარსიდან გამომდინარე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2015 წლის 29 ოქტომბრის №ბს-180-177(კ-15) გადაწყვეტილებით, განმარტა, რომ „ჩაწერის ინსტიტუტის“ საფუძველზე 60-წლიანი რეგისტრაციის ფაქტი, მიჩნეული უნდა იქნეს იმ „სხვა დოკუმენტად“, რომელიც მითითებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში. ამავე გადაწყვეტილებით საკასაციო სასამართლო დაეყრდნო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ სასამართლო პრაქტიკას (საქმე №ბს-257-254(კ-12); 18.07.12 განჩინება). კერძოდ, საკასაციო პალატამ მითითებული განჩინებით განმარტა, რომ: „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“.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც თ---ო-----ი 1989 წლის 27 იანვრიდან (ს. ფ. 17-18) ჩაწერილია საცხოვრებელ ბინაში და სარგებლობს ამ ბინით აღნიშნული ფაქტი მიჩნეული უნდა იქნეს სხვა დოკუმენტად, რომელიც შეიძლება წარმოადგენდეს ბინის კანონიერ მოსარგებლეს. ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია მოპასუხის უარი

მოსარჩელის მიერ პრივატიზაციის განხორციელების შესახებ იმ საფუძვლით, რომ ბინის ორდერი გაცემულია 2005 წლის 21 ივლისს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ, ვინაიდან, არ შეიძლება აღნიშნულის კანონიერება-უკანონობის მტკიცების ტვირთი დაეკისროს მოსარჩელს. ორდერი გაიცა რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის მიერ რისი უფლებამოსილებაც მითითებულ დროს მას გააჩნდა. ამასთან, დადგენილი არ არის ბინის ორდერის სიყალბის ფაქტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის 107-ე დადგენილების მე-3 პუნქტის მიხედვით, პრივატიზაციას არ ექვემდებარება სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა, აგრეთვე ბინა საერთო საცხოვრებელში. ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო- დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართი ირიცხებოდა ქარხნის ბალანსზე და მისი სარგებლობაში გადაცემა მოსარჩელეზე განხორციელდა თავდაპირველად სს „ქ-----“ დირექტორის, ხოლო მოგვიანებით ამავე ქარხნის გაკოტრების მმართველის მიერ. ის ფაქტი, რომ ქარხნის დირექტორის მიერ საცხოვრებელი ბინის ორდერი გაცემული იქნა №1--- - ბინაზე, რომელიც გადახაზულია 5---ზე, ხოლო გაკოტრების მმართველის მიერ №1---- ბინაზე საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას, კერძოდ ვის მიერ განხორციელდა აღნიშნული, ადგილი ხომ არ ჰქონდა სიყალბეს ან თვითნებობას. ამასთან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს 5---ე საცხოვრებელ ბინაში მცხოვრებ პირთა ინტერესი, ხომ არ გააჩნიათ 5---ში მდებარე საცხოვრებელ ბინასთან დაკავშირებით, ან მათი ორდერი რა ნომერ ბინაზეა გაცემული.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია მასალები სრულყოფილად, წარმოდგენილი მასალებით გაურკვეველი და დაუდგენელია საპრივატიზაციო ობიექტი წარმოადგენს თუ არა სახელმწიფო ფონდის ბინას, დადებით შემთხვევაში რა დროიდან, გაკოტრების მმართველის მიერ ორდერის გაცემის პერიოდში 2005 წლის 21 ივლისს ქ. რუსთავი, მ--- მ/რ, №1----ში მდებარე ბინა წარმოადგენდა თუ არა რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ ბალანსზე რიცხულ ქონებას და ჰქონდა თუ არა უფლებამოსილება ამ უკანასკნელს განეკარგა მის ბალანსზე რიცხული ქონება მოსარჩელისათვის სარგებლობაში გადაცემით.

1997 წლის 25 ნოემბრამდე მოქმედი საქართველოს სსრკ საბინაო კოდექსის 118-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მუშათა, მოსამსახურეთა, სტუდენტთა, მოსწავლეთა, აგრეთვე სხვა მოქალაქეთა მუშაობის, ან სწავლის პერიოდში ბინადრობისათვის შეიძლება გამოყენებული იქნეს საერთო საცხოვრებელი. ამავე კოდექსის 119-ე მუხლის მეორე აბზაცის შინაარსიდან გამომდინარე, საერთო საცხოვრებელში ფართობი ეძლევათ მუშებს, მოსამსახურეებს მათი მუშაობის პერიოდისათვის საწარმოს, დაწესებულების, ორგანიზაციის ადმინისტრაციის, პროფკავშირის კომიტეტის ერთობლივი გადაწყვეტილებით საერთო საცხოვრებლებისათვის დაწესებული ნორმის შესაბამისად. საცხოვრებელი ფართობის მიცემის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე ადმინისტრაცია გასცემს საერთო საცხოვრებელში საცხოვრებელი ფართობის დაკავების სპეციალურ ორდერს.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო საცხოვრებელად ითვლება ბინა, რომელიც ეძლევა მოქალაქეს მუშაობის პერიოდში დროებით სარგებლობისათვის. შესაბამისად ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს ბინის ორდერის გაცემის პერიოდში იმყოფებოდა თუ არა სადავო საცხოვრებელი ბინა რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ ბალანსზე და მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა მითითებულ საწარმოში, როგორც ეს მითითებულია ბინის ორდერში.

„კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების, (რომელიც ძალადაკარგულია) პირველი მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს დებულების რეგულირების საგანს. მითითებული მუხლის შესაბამისად, ეს დებულება არეგულირებს 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 ფართის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესს და პირობებს. ამავე დებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს კანონიერი მოსარგებლის ცნებას, კერძოდ კი კანონიერ მოსარგებლედ ითვლება პირი რომელიც უფლაბამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართით. მითითებული მუხლის ნორმატიული განმარტება იძლევა შემდეგი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას: იმისათვის, რომ პირი

აკმაყოფილებდეს კანონისმიერი მოსარგებლის სტატუსს, საჭიროა აღნიშნული პირი ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით და ქონებაზე გააჩნდეს უფლებადამდგენი დოკუმენტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოპასუხემ უპირველესად, უნდა გამოიკვლიოს, დავა რამდენად ეხება სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საბინაო ფონდში არსებულ საცხოვრებელ ფართს, რომელზეც ვრცელდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილება და ასეთის დადასტურების შემთხვევაში, შეაფასოს, წარმოადგენენ თუ არა მოსარჩელები სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებლებს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის მიერ 2001-2005 წლებში გაცემული ორდერების საფუძველზე, თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერის მიერ მიღებული იქნა ბრძანებები თხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობები სხვადასხვა პირთა მიმართ, რომელთა ორდერებიც ასევე გაცემული იყო სს „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის მიერ (ს. ფ. 75-112) რითაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დასახელებულ მტკიცებულებათა შინაარსიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მონაწილეობით უნდა დაადგინოს ხომ არავინ წარმოადგენს ქ. რუსთავი, მ---- მ/რ, №----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინაზე პრივატიზაციის უფლების მქონე პირს, გამოიკვლიოს და შეაფასოს სასამართლოს მიერ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაცია ქ. რუსთავში, მ---- მ/რ-ში, №1----ში და №1----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში თ--- ო-----ისა და ნ--- ლ-----ის მითითებულ მისამართზე ჩაწერის (რეგისტრაციის) ფაქტის სამართლებრივი საფუძველი; (ს.ფ. 116-117) გაითვალისწინოს აგრეთვე თ--- ო-----ისა და ნ--- ლ-----ის მითითებულ მისამართზე ცხოვრების ფაქტი და ის გარემოება, რომ დასახელებულ ბინაზე რომელიმე ადმინისტრაციულ ორგანოს ან მესამე პირს პრეტენზია ხომ არ განუცხადებია, გამოიკვლიოს რა საფუძველით მოხდა ზემოთხსენებულ საერთო საცხოვრებელში მდებარე სხვა საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაცია, კერძოდ როდის იყო გაცემული ბინის ორდერები 1997 წლამდე თუ მას შემდეგ, მოიძიოს ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ ჰქონდა თუ არა ადგილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ გაცემული ბინის ორდერით ბინის

პრივატიზებას რუსთავის მუნიციპალიტეტში. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასადგენია ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, კერძოდ დღეის მდგომარეობით ვის ბალანსზე ირიცხება საცხოვრებელი სახლი, განხორციელდა თუ არა დასახელებული საცხოვრებელი ბინის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის გადაცემა და როდის, 2005 წლის 21 ივლისის მდგომარეობით საპრივატიზაციო ობიექტი წარმოადგენდა თუ არა რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ ბალანსზე რიცხულ ქონებას. შეფასება უნდა მიეცეს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მხრიდან ქონების მრავალწლიანი და დღემდე განგრძობადი მფლობელობის ფაქტი ქმნის თუ არა საკმარის საფუძველს იმის სამტკიცებლად, რომ თ--- ო-----ი და ნ--- ლ-----ი გვეკვლინება საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლედ. სასამართლო მიიჩნევს, რომ არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მიზნებისთვის საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციის (შესაფასებელია №506 ბინაში რეგისტრირებულ პირებთან მიმართებით) დამადასტურებელი დოკუმენტი პირის მიერ ნივთზე განხორციელებული ფაქტობრივი მფლობელობის ფაქტთან ერთობლიობაში ისეთივე შინაარსის სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობს ურთიერთობის მონაწილე პირთათვის, როგორც მაგალითად ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი ან სხვა სათანადო დოკუმენტი;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასება არ მიეცა იმ გარემოებას, რომ საცხოვრებელ ბინას უწყვეტად ფლობენ მოსარჩელები 1988 წლიდან, ამასთან, დღეისთვის მოსარჩელეთა მიერ მისამართზე კომუნალური მომსახურებით სარგებლობა დადასტურებულია სს ენერგო -პრო ჯორჯიას, „სოკარგაზისა“ და შპს „რუსთავის წყლის“ მიერ.

ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება არასწორია, მოკლებული სამართლებრივ დასაბუთებას, ამასთან სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონის ნორმა და გადაწყვეტილება მიიღო სამართლებრივი დასაბუთების გარეშე.

აპელანტის მითითებით, რუსთავის საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილების სამართლებრივ შეფასებასა და დასაბუთებაში არასწორ შეფასებას აძლევს „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 მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებას და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ სასამართლო პრაქტიკას (საქმე Nბს-180-177(კ-15) „ჩაწერის ინსტიტუტის“ საფუძველზე 60-წლიანი რეგისტრაციის ფაქტთან (საქმე Nბს/257-254(კ-12) 18.07.2012 განჩინება), როდესაც განმარტავს, რომ „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.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციის თანახმად, თ--- ო-----ი 1989 წლიდან რეგისტრირებულია ქ. რუსთავი, X-----, სახლი 1 საერთო საცხოვრებელი 1 ბ. 5---ში, ხოლო ქ. რუსთავი, X----- კორპ. 10 ბ. 5---ში მხოლოდ 2004 წლიდან, როდესაც „ჩაწერის ინსტიტუტი“ აღარ მოქმედებდა, პრივატიზება კი მოთხოვნილია ქ. რუსთავი, X----- სახლი 1 (საერთო საცხოვრებელი) ბ. 5---ში მდებარე ბინაზე. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილების თანახმად პრივატიზებისათვის აუცილებელია კუმულაციურად არსებობდეს ორი წინაპირობა, 1. პირი უნდა ცხოვრობდეს და ამასთან 2. ჰქონდეს კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში თ--- ო-----ს და ნ--- ლ-----ს ქალაქ რუსთავი, მ--- მ/რ N1-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ოთახი 5---ზე არ უდასტურდება. აპელანტის მითითებით, პრივატიზებისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი 2005 წელს ირიცხებოდა თუ არა „ქ-----“ საკუთრებაში, ვინაიდან სამოქალაქო, კოდექსის ამოქმედებით გაუქმდა ბინის ორდერის ცნება და ახლებურად განსაზღვრა საკუთრების უფლება.

აპელანტის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლო ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებს ამყარებს ვარაუდის საფუძველზე, რადგან არც ადმინისტრაციული წარმოების და არც სასამართლო განხილვის დროს მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა თ--- ო-----ის და ნ--- ლ-----ის ქ. რუსთავი, X-----

- სახლი 1 (საერთო საცხოვრებელი) ბ. 5---ით კანონიერ სარგებლობას. აღნიშნულის თანახმად ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში სრულად გამოიკვლია საქმის მასალები და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღო წარმოდგენილი მასალებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ მიერ თ--- ო-----ის სახელზე 1988 წლის 20 ივლისს გაიცა ბინაში შესახლების ორდერი №---. მისამართზე: ქ. რუსთავი X----- საერთო საცხოვრებელი, ოთახი №---, ფართობი 11,01 კვ.მ, ოჯახის შემადგენლობა გ.შ. ლ-----ი - მეუღლე, ნ.ი. ლ-----ი - ქალიშვილი (ს.ფ. 2-13, 45-47, 121-129);

რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის მიერ 2005 წლის 21 ივლისს გაიცა ორდერი №--, საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე: ქ----- (ს. ფ. 2-13, 16, 121-129)

მოსარჩელე თ--- ო-----ი 1989 წლიდან ცხოვრობს ქ-----ში მდებარე ბინაში, 1989 წლის 27 იანვრიდან რეგისტრირებულია ქ. რუსთავი, მ-----, ხოლო 2004 წლის 08 სექტემბრიდან იმავე საცხოვრებელი სახლის №--- ბინაში (ს. ფ. 2-13, 15, 17-18, 121-129)

მოსარჩელე ნ--- ლ-----ი 1989 წლიდან ცხოვრობს ქ-----ში მდებარე ბინაში, ხოლო 2005 წლის 24 აგვისტოდან რეგისტრირებულია იმავე ბინაში.

მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა 2017 წლის 16 აგვისტოს მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას ქ. რუსთავში, მე-1-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მოთხოვნით. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 დეკემბრის №0----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მოკლებულია შესაძლებლობას 2005 წლის 21 ივლისის გაცემული №-- ორდერის საფუძველზე განახორციელოს საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში გადაცემა, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში საპრივატიზაციო ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი ინფორმაცია არ ინახება, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი 2005 წლის 21 ივლისის №-- ორდერი დამოწმებულია სს „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის ბეჭდით (ს. ფ. 21);

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემული დავის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტზე, კერძოდ, საქართველოს მთვრობის 2014 წლის 20 თებერვლის „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ N189-ე დადგენილებაზე, რომლის 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 პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ფართობი არის შენობის ის ნაწილი, რომელიც

გამოიყენება საცხოვრებლად, ხოლო, „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლეა 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 დადგენილების მე-4 მუხლი ადგენს საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის წესს. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის 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 მიხედვით, 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; ხოლო, „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ამავე პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ 2007 წლის 2 თებერვლამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი.

სააპელაციო პალატა ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე განმარტავს, რომ პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის 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.**

„საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის 107-ე დადგენილების მე-3 პუნქტის მიხედვით, პრივატიზაციას არ ექვემდებარება სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა, აგრეთვე ბინა საერთო საცხოვრებელში. ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად,

საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო- დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმასთან მიმართებით, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ დასახელებულ ნორმათა დაცვით არ შეისწავლა და გადაწყვიტა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის განხორციელების საკითხი. განახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საპრივატიზაციო ობიექტის უფლებრივი მდგომარეობის საკითხი. კერძოდ, საპრივატიზაციო ობიექტი წარმოადგენდა თუ არა სახელმწიფო ფონდის ბინას, და დადებით შემთხვევაში რა დროიდან. ასევე არ გამოკვლეულა გაკოტრების მმართველის მიერ ორდერის გაცემის პერიოდში, (2005 წლის 21 ივლისს) ქ. რუსთავი, მ---- მ/რ, №1-----ში მდებარე ბინა წარმოადგენდა თუ არა რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ ბალანსზე რიცხულ ქონებას და ჰქონდა თუ არა უფლებამოსილება ამ უკანასკნელს განეკარგა მის ბალანსზე რიცხული ქონება მოსარჩელისათვის სარგებლობაში გადაცემით, ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე არ შეუსწავლია მოსარჩელე თ--- ო-----ი მუშაობდა თუ არა საბინაო ორდერში მითითებულ საწარმოში და არსებობს თუ არა თ--- ო-----ის სახელზე 1988 წლის 20 ივლისსა და 2005 წლის 21 ივლისს გაცემული საბინაო ორდერების ნამდვილობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი.

ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუსწავლია N--- საცხოვრებელ ბინაში მცხოვრებ პირთა სახელზე გაცემული საბინაო ორდერი, კერძოდ, რომელ ბინაზე იყო იგი გაცემული და ხომ არ გააჩნდათ N--- ბინაში მცხოვრებ პირებს N5-- საცხოვრებელ ბინასთან მიმართებით სამართლებრივი ინტერესი. ასევე არ შესწავლილა თ--- ო-----ისა და ნ--- ლ-----ის ქ. რუსთავში, მ---- მ/რ-ში, №1-----ში და №1-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერის (რეგისტრაციის) სამართლებრივი საფუძველი და მოსარჩელეთა მხრიდან ქონების მრავალწლიანი და დღემდე განგრძობადი მფლობელობის ფაქტი, საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში, ქმნიდა თუ არა საკმარის საფუძველს მათ კანონიერ მოსარგებლეებად მისაჩნევად.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დადგენილია, რომ რუსთავის საწარმოო გაერთიანება „ქ-----“ გაკოტრების მმართველის მიერ 2001-2005 წლებში გაცემული ორდერების საფუძველზე, თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერის მიერ მიღებული იქნა ბრძანებები მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობები (ს. ფ. 75-112). სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ გამოკვლეულა რა საფუძველით მოხდა

ზემოთხსენებულ საერთო საცხოვრებელში მდებარე სხვა საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაცია და რა განსხვავებულმა გარემოებებმა შექმნა თ--- ო-----
---ისა და ნ--- ლ-----ის მიმართ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი იმ პირობებში, როდესაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლი ცალსახად ადგენს კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე ყველას თანასწორობის პრინციპს და კრძალავს კანონიერი საფუძვლების არსებობის გარეშე, საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევებში, სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, იმისათვის, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რაც იძლევა შესაძლებლობას, თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება.

არსებული მოცემულობის პირობებში სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ შეფასებებს და ადასტურებს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის კანონიერების დადგენის თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ მისი ფორმალური გამართულობა, არამედ შინაარსობრივი შესაბამისობა დადგენილ და გამოვლენილ ფაქტობრივ მოცემულობასთან. ყოველ ცალკეულ საქმეს ერთმანეთისაგან განასხვავებს ფაქტობრივი, მხოლოდ ამ კონკრეტული ურთიერთობისათვის მახასიათებელი გარემოებები, რამაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, განაპირობა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამდენად, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, გაითვალისწინოს სასამართლოს მიერ ზემოთ მითითებული ყველა გამოსაკვლევი გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რათა მმართველობითი ღონისძიებების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა გამოყენებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის გაზიარებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საპროცესო ხარჯები:

აპელანტი ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ნინო ქადაგიძე

