



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

11 ივლისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - მ-----ა
წარმომადგენელი - ბ-----

მესამე პირი - ნ-----ა
წარმომადგენელი - ი-----

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი - დ-----ი

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება

სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2018 წლის 12 ნოემბრის N----- საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე მ-----ას სახელზე უძრავი ქონების პრივატიზაცია.

მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს, სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით. მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ საცხოვრებელ ბინაში მ-----ა ცხოვრობდა 2003 წლამდე, ხოლო 2003 წლიდან დღემდე ცხოვრობს და სარგებლობს ნ-----ა. მოპასუხის განმარტებით საბინაო კოდექსის შესაბამისად გაცემულ ორდერში მითითებული პირი მ-----ა არ წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებლეს, რომელსაც გააჩნია ბინის პრივატიზაციის უფლება, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით იგი არ არის საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით მ-----ა-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 12 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალა მოპასუხე მხარეს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები

1991 წლის 01 ნოემბერს, მ-----ა-ს სახელზე გაიცა, ერთოთხიან საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ორდერი N---, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ--- ა მიკრორაიონი, კორპუსი 2, ბინა 61. შესახლების ორდერში მითითებულია ასევე მ-----ა-ს შვილი დ-----ი (ს.ფ 19- 20).

2018 წლის 31 ივლისს, მოსარჩელე მ-----ამ განცხადებით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართის, მდებარე ქალაქი რუსთავში, მ---ა მ/რ, N---, მისთვის როგორც კანონიერი მოსარგებლესთვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და შესაბამისი საკუთრების მოწმობის გაცემა (ს.ფ 59).

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2018 წლის 12 ნოემბრის №-----0 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზებაზე (ს.ფ 69-71).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N---03 მიმართვით დგინდება, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია: ქალაქი რუსთავი, 7-----რაიონი, N2 საერთო საცხოვრებელი, ბინა N61 საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ 22).

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სადავო გადაწყვეტილებით (2018 წლის 12 ნოემბრის ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის №-----0) მოსარჩელე მ-----ას უარი ეთქვა ბინის პრივატიზებაზე, იმ მოტივით რომ რუსთავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ ვერ შეძლო დაედგინა მ-----ას მიერ სარგებლობის ფაქტი საპრივატიზებო ფართზე (ს.ფ 69-71).

დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ 1.1. 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.

სსსრ „საბინაო კოდექსის“ 57-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის (რაიონული), სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევს ორდერს, რომელიც მიცემულ საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია.

სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა 1991 წლის 01 ნოემბერს მ-----ას სახელზე გაცემული შესახლების ორდერი N--, რომელიც მხარეებს სადავო არ გაუხდიათ.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი განსაზღვრავს იმ დოკუმენტების ჩამონათვალს, რომელიც საფუძვლად დაედო საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლის საკუთრებაში გადაცემას. ესენია: ა) არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონისმიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამის დოკუმენტი; ბ) განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო წარმომადგენლობის შემთხვევაში, დამატებით წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტი; გ) საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;) ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები), თუკი კანონიერ სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ; ე) გარკვეული პირობებით დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) ნოტარიულად დამოწმებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მის განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე; ვ) დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებულ და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების მიერ 2007 წლის 02 თებერვლამდე, აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი); ზ) ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობებთან ერთად შესაბამის მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე ინფორმაცია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა)“.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, 1991 წლის 01 ნოემბერს მ-----
-----ას სახელზე გაიცა, ერთ ოთახიან საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ორდერი N--
-, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ--- ა მიკრორაიონი, კორპუსი 2, ბინა 61. შესახლების
ორდერში მითითებულია ასევე მ-----ას შვილი დ-----ი.
აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება შესახლების ორდერთან ერთად დასტურდება
ა.ა.ი.პ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2018 წლის 20 ივლისის N1/1196
საარქივო ცნობით. ყურადსაღებისა ის გარემოებაც, რომ შესახლების ორდერი
მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ და დღეის მდგომარეობით იგი ძალაშია.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ
მოპასუხე მხარეს სათანადოდ არ შეუსწავლია მოსარჩელესა და მესამე პირს (ნ-----
-----ა) შორის არსებული სავარაუდო სამართლებრივი სახის ურთიერთობა
ქირავნობის ხელშეკრულების ან/და ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში,
რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ სათანადოდ არ იქნა
გამოკვლეული საქმის არსებითი გარემოებები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს
საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა
საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ
განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას
ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი
ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და
მტკიცებულებათა შეგროვება განახორციელოს კანონით განსაზღვრული
პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს
მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან
გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ქალაქ
რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ადგილი არ ჰქონია საქმეში არსებული
ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლას, რის გამოც საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის
შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად უნდა ცნობილიყო
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 12 ნოემბრის N-----
გადაწყვეტილება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ და
მოპასუხე მხარეს დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე
გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ადმინისტრაციულ
სამართლებრივი აქტის გამოცემა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ
მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ

არსებობდა სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობა. პირველი ინსტანციის სასამართლოს თავად უნდა მიეღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, მოპასუხეს სათანადოდ არ შეუსწავლია მოსარჩელესა და მესამე პირს შორის არსებული სავარაუდო სამართლებრივი სახის ურთიერთობა ქირავნობის ხელშეკრულების ან ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის N189 დადგენილებით დამტკიცებულ „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არასაცხოვრებელი (საცხოვრებელი) და ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლეა პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს აღნიშნული ფართით, განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული იქნა ის გარემოება, რომ სადავო საცხოვრებელ ბინაში მოსარჩელე რეგისტრირებული იყო 1991 წლიდან 2008 წლამდე, ხოლო 2008 წლის შემდგომ რეგისტრაციის ადგილად მითითებულია საბერძნეთი. რაც შეეხება სარგებლობის ფაქტს, აპელანტის მითითებით, მერიის წარმომადგენლის აქტით დგინდება, რომ მისამართზე ქ. რუსთავი მ---ა მ/რ 2-61 მარიტა მაკოევა ცხოვრობდა 2003 წლამდე, ხოლო 2003 წლიდან ცხოვრობს ნ-----ა, ამასთან როგავამ მომართა წერილობით მერიას და ითხოვა, რომ არ განხორციელებულიყო პრივატიზაცია მ-----ას სახელზე, ვინაიდან მოსარჩელისგან შეიძენილი ჰქონდა აღნიშნული საცხოვრებელი ფართი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანო არ არის უფლებამოსილი მოახდინოს ორ სუბიექტს შორის სამართლებრივი ურთიერთობის დადგენა, ვინაიდან აღნიშნული მიეკუთვნება სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობას და დავა შესაძლებელია გაგრძელდეს ორ ფიზიკურ პირს შორის.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოსარჩელისა და მესამე პირს შორის არსებული სადავო ურთიერთობა არ შეიძლება გამოკვლეული იქნას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ვინაიდან, აღნიშნული სცილდება მის უფლებამოსილებას და წარმოადგენს სასამართლოში განსახილველ დავის საგანს. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს სამოქალაქო დავის ფარგლებში წარმოდგენილი ხელწერილის ავთენტურობა, ან საგამოძიებო ორგანოს მიერ უნდა იქნას გამოკვლეული ხომ არ არის მოსარჩელის ან მესამე პირის ქმედებებში სისხლის სამართლის დანაშაულის ნიშნები. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოში საქმის დაბრუნება ვერ გახდება სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი.

აპელანტის მითითებით, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საქმის გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების, სათანადოდ გამოკვლევის პირობებში, სასამართლოს სრული შესაძლებლობა ჰქონდა არსებითად გადაეწყვიტა დავა და არ დაებრუნებინა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის. კერძოდ, მიეღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, 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 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.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მომთხოვნი პირი უნდა წარმოადგენდეს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი არაპრივატიზებული ფართის კანონიერ მოსარგებლეს ან კანონიერი მოსარგებლის მემკვიდრეს.

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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2018 წლის 12 ნოემბრის N----- საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, მ-----ას მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. საქმის ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ვითარების სრულყოფილად მოკვლევის მიზნით ინფორმაცია გამოთხოვილ იქნა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის ჟიული შარტავას სახელობის ადმინისტრაციული ერთეულიდან; ა(ა) იპ რუსთავის მუნიციპალური არქივიდან და სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან. შედეგად დგინდება, რომ მისამართზე ქ. რუსთავი, მ--- ა მკრ-ნი, N---- დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია 0 (ნული)

პირი. მ-----ას საინფორმაციო ბარათის თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე მ-----ა რეგისტრირებული იყო 1991 წლიდან 2008 წლამდე, ხოლო 2008 წლის შემდგომ რეგისტრაციის ადგილად მითითებულია საბერძნეთი. რაც შეეხება ცხოვრების ფაქტს, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის ჟიული შარტავას სახელობის ადმინისტრაციულ ერთეულში 2018 წლის 21 სექტემბრის აქტით (ს.ფ.87) დგინდება, რომ მისამართზე: ქ. რუსთავი, მ--- ა მკრ-ნი, N---, მ-----ა ცხოვრობდა 2003 წლამდე, ხოლო 2003 წლიდან ცხოვრობს ნ-----ა.

გასაჩივრებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების თანახმად, ნ-----ამ N----- წერილით მიმართა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას, რომელშიც განმარტა, რომ 2003 წელს მ-----ასაგან და მისი შვილისაგან - დათო ხრისტოფოროვისაგან შეიძინა აღნიშნული უძრავი ქონება, გაარემონტა და გააუმჯობესა საცხოვრებელი პირობები, იხდის გადასახადს და დღემდე ცხოვრობს ამ ბინაში. შესაბამისად, ითხოვა აღნიშნულ საცხოვრებელ ბინაზე მ-----ას პრივატიზების პროცესის შეჩერება.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებით დადგენილი იმ გარემოების შესახებ, რომ 1991 წლის 01 ნოემბერს მარეტა მაკოევას სახელზე გაიცა ერთოთახიან საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ორდერი N---, მდებარე: ქ. რუსთავი, მე-7-----რაიონი, კორპუსი 2, ბინა 61. შესახლების ორდერში ასევე მითითებულია მ-----ას შვილი დ-----ი (ს.ფ 19-20).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N---03 მიმართვით დგინდება, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია: ქალაქი რუსთავი, 7-----რაიონი, N2 საერთო საცხოვრებელი, ბინა N61 საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ 22).

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 21 სექტემბრის ადგილზე გასვლის აქტის თანახმად, ჟიული შარტავას ადმინისტრაციულ ერთეულში ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა გამოკითხა რუსთავში, მ--- ა მკრ-ნში, კორპ. 2, ბინა N-4 და იმავე კორპუსის ბ. N58 მცხოვრები პირები - ლელა მეტრეველი და გულივერ ჯაფარიძე, რომელთაც ხელმოწერით დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ მ-----ა 1991 წლიდან 2003 წლამდე ცხოვრობდა მისამართზე - ქ. რუსთავი, მ--- ა მკრ-ნი, ბინა N61, ხოლო იმავე ბინაში, 2003 წლიდან დღემდე, ნამდვილად ცხოვრობს ნ-----ა (ს.ფ. 87).

სააპელაციო პალატა აქვე ყურადღებას ამახვილებს ნ-----ას წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებაზე, რომლითაც დგინდება რომ ნ-----ამ 2003 წელს მ-----ასა და მისი შვილისაგან დ-----ისაგან შეიძინა სადავო ბინა და მათ მიერ მოთხოვნილი ბინის ღირებულება 400 აშშ დოლარი გადაიხადა სრულად. იმის გამო, რომ ბინა არ იყო პრივატიზებული და ვერ ხერხდებოდა დაუყოვნებლივ მისი

გადაფორმება, მ-----ა და დ-----ი მოპოვებული ნდობის საფუძველზე ნ-----ას დაჰპირდნენ, რომ აღნიშნულ პრობლემას მოუგვარებდნენ, თუმცა თანხა მაშინვე გამოართვეს. ნ-----ას წარმომადგენლის მითითებით, დაპირების მიუხედავად, მოსარჩელემ ნინო როგოგავასათვის მიცემული პირობა არ შეასრულა.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2003 წლის 23 ოქტომბრის ხელწერილის ასლი, რომლის თანახმადაც ნ-----ამ ბინის შესყიდვაში გადაიხადა 400 დოლარი, რომელიც გადასცა მ-----ას შვილს დათო ქრისტაფოროვს, რაზეც ორივე მხარემ მოწმეთა თანდასწრებით ურთიერთშეთანხმებით მოაწერა ხელი. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულ ხელწერილში სიტყვა „მეპატ.“ გასწვრივ რუსული ანბანის გამოყენებით გაკეთებულია ხელმოწერა - „Хруцм“, ხოლო სიტყვა „მყიდ.“ გასწვრივ - „ნ. როგავა“. ხელწერილზე ასევე შესრულებულია ხუთი მოწმის ხელმოწერა (ს.ფ. 127).

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

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი განსაზღვრავს მტკიცებულებათა სახეებს, რომელთა შეაფასება საქართველოს სსკ-ის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოს კომპეტენციაა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 134-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობით მტკიცებულებებს წარმოადგენს აქტები, საბუთები, საქმიანი და პირადი ხასიათის წერილები, რომლებიც შეიცავს ცნობებს საქმისთვის მნიშვნელოვან გარემოებათა შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი მტკიცებულება (ხელწერილი) განეკუთვნება სსკ-ის 134-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ წერილობით მტკიცებულებებს. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქმეში დაცული ხელწერილი წარმოადგენს ასლს და მასზე დაფიქსირებული ხელმოწერების ავთენტურობა სარწმუნოდ დადგენილი არ არის, სააპელაციო პალატა მას მტკიცებულებით მნიშვნელობას ვერ მიანიჭებს, თუმცა ნ-----ას ახსნა-განმარტებების, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გაანალიზებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს 2003 წლიდან სადავო ბინით ნ-----ას მიერ სარგებლობის ფაქტს. აღნიშნული გარემოება ბინის გასხვისების შესახებ ინფორმაციასთან ერთობლიობაში საფუძველს აცლის მ-----ას მიერ ამ ბინით სარგებლობის და მისი გაქირავების ფაქტს და შესაბამისად, საკუთრების უფლების მოთხოვნას პრივატიზების გზით.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, გამოკვლეული მტკიცებულებები არ ადასტურებს მ-----ას მიერ ფართით სარგებლობას, რაც გამორიცხავს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ფართის რეგისტრაციას მითითებული დადგენილების საფუძველზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმასთან მიმართებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით შეისწავლა და გადაწყვიტა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის განხორციელების საკითხი. იმ პირობებში, როდესაც დასახელებულ მისამართზე მ-----ას საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის უფლება უდასტურდება მხოლოდ 2003 წლამდე და 2003 წლიდან ფაქტობრივი მოსარგებლე არის ნ-----ა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მ-----ასათვის პრივატიზაციის განხორციელებაზე უარის თქმა შესაბამისია მოქმედ კანონმდებლობასთან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და მ-----ას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

პროცესის ხარჯები:

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 389-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება;
3. მ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მ-----ას მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

5. გადაწყვეტილება 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 გადაწყვეტილების გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი