



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

19.03.2019 წელი

ქ. რუსთავი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ნინო ონიანი
სხდომის მდივანი - გუნა მოსიაშვილი

მოსარჩელე - მა-----ა

წარმომადგენელი - ბე-----ე, ლე-----ი

მოპასუხე - ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - ლი-----ი

მესამე პირი - ნი-----ვა

წარმომადგენელი - ინ-----ი

მესამე პირი - და-----ი

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ქე-----ე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა და ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2018 წლის 12 ნოემბრის N02/15030 საცხოვრებელი ბინის

პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე მა-----ას სახელზე უძრავი ქონების პრივატიზაცია.

მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის განმარტებით, 1991 წლის 01 ნოემბრიდან მა-----ას კანონიერ სარგებლობაში ჰქონდა ბინა, მდებარე რუსთავში მ-----
-----1. მის სახელზე გაიცა შესახლების ორდერი. ბინის მიღებისთანავე მა-----
----ა შესახლდა ბინაში. ბინის მიღებიდან ჩვიდმეტი წლის შემდეგ მოსარჩელე -
მა-----ა დარჩა უმუშევარი და იძულებული გახდა წასულიყო საქართველოდან. ჯერ სომხეთში შემდეგ საბერძნეთში. საკუთარი ბინა, რომ დაკეტილი არ დაეტოვებინა და არ დაზიანებულიყო, ან თუნდაც დაკეტილ სახლში არავინ შეჭრილიყო უკანონოდ, ბინაში დააყენა მდგმური ნი-----ვა რომლისგანაც მიიღო წინასწარ მთელი წლის ბინის ქირა 400 აშშ დოლარის ოდენობით.

2018 წლის 31 ივლისს მა-----ამ მიმართა მერიის შესაბამის ორგანოს, წარადგინა შესაბამისი დოკუმენტები და მოითხოვა მის კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის პრივატიზაცია. მიუხედავად აღნიშნულისა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 12 ნოემბრის N02/15030 გადაწყვეტილებით უკანონოდ ეთქვა უარი საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 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 მა-----ა ცხოვრობდა 2003 წლამდე, ხოლო 2003 წლიდან დღემდე ცხოვრობს და სარგებლობს ნი-----ვა. მოპასუხის განმარტებით საბინაო კოდექსის შესაბამისად გაცემულ ორდერში მითითებული პირი მა-----ა არ წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებლეს, რომელსაც გააჩნია ბინის პრივატიზაციის უფლება, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით იგი არ არის საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლე.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს მოსარგებლედ საჭიროა არსებობდეს ორი პირობა, კერძოდ: პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და ამ დოკუმენტის საფუძველზე პრივატიზაციის განხორციელების მომენტში უნდა სარგებლობდეს საცხოვრებელი ფართით, ეს უკანასკნელი კი განსახილველ შემთხვევაში არ არის სახეზე.

2.2 მესამე პირმა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ შესაგებელი არ წარმოდგენილა, ხოლო 2018 წლის 10 დეკემბრის მიმართვით

დგინდება, რომ განსახილველ საქმესთან მიმართებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს არქივში ადმინისტრაციული წარმოების მასალა არ იძებნება.

2.3 მესამე პირის ნი-----ვას წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს, სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ ნი-----ვამ 2003 წელს მოსარჩელისა და მისი შვილის და-----ისაგან იყიდა სადავო ბინა და მათ მიერ მოთხოვნილი ბინის ღირებულება გადაიხადა სრულად 400 აშშ დოლარის ოდენობით.

2.4 მესამე პირი, და-----ი არ გამოცხადებულა სასამართლო პროცესზე, მის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი შესაგებელი, რის გამოც სასამართლოსთვის უცნობია განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით მისი პოზიცია.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1 1991 წლის 01 ნოემბერს მა-----ას სახელზე გაიცა, ერთ ოთახიან საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ორდერი N 87, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ-----
-----1. შესახლების ორდერში მითითებულია ასევე მა-----
ას შვილი და-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-1991 წლის 01 ნოემბრის შესახლების ორდერი (ს.ფ 20)

-ა.ა.ი.პ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2018 წლის 20 ივლისის N1/1196 საარქივო ცნობა (ს.ფ 19)

3.2 2018 წლის 31 ივლისს მოსარჩელე მა-----ამ განცხადებით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართის, მდებარე ქალაქი რუსთავში, მ-----, მისთვის როგორც კანონიერი მოსარგებლესთვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და შესაბამისი საკუთრების მოწმობის გაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მა-----ას განცხადება (ს.ფ 59)

3.1.3 2018 წლის 12 ნოემბრის ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის № 02/15030 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2018 წლის 12 ნოემბრის № 02/1530 გადაწყვეტილება (ს.ფ 69-71)

3.1.4 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N273003 მიმართვით დგინდება, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია: ქალაქი რუსთავი, 7-----
-----1 საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N273003 მიმართვა (ს.ფ 22)

4.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1 სადავო გადაწყვეტილებით (2018 წლის 12 ნოემბრის ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის № 02/15030) მოსარჩელე - მა-----ას უარი ეთქვა ბინის პრივატიზებაზე, იმ მოტივით რომ რუსთავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ ვერ შეძლო დაედგინა მა----- --ას მიერ სარგებლობის ფაქტი საპრივატიზებო ფართზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2018 წლის 12 ნოემბრის № 02/1530 გადაწყვეტილება (ს.ფ 69-71)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მა-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
"კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილება.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოს ან დაწესებულებას, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერ სხვა პირს, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი ადმინისტრაციული წარმოება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების, ან გაუქმების მიზნით.

7.2 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

7.3 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს. ხოლო მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

7.4 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლით სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საკუთრების უფლების სამართლებრივ გარანტიას, პირველ რიგში, წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი, რომლის შესაბამისად, „სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებს და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით“.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახუროდეს ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ზღვარი - შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს, ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

საკუთრების უფლება ასევე აღიარებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლებას უზრუნველყოფს. ამასთან, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონით და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით. აღნიშნული მუხლის საფუძველზე, საკუთრების უფლების პატივისცემა, მოიცავს სახელმწიფოს როგორც ნეგატიურ, ისე პოზიტიურ ვალდებულებებს.

7.5 სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძველზე ადგენს

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

7.6 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი ადგენს თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას მასში მონაწილეობის უფლების მქონე პირი ამ

უკანასკნელის წერილობითი თხოვნის საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო მე-2 ნაწილით დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 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“.

7.7 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს 1991 წლის 01 ნოემბერს მა-----ას სახელზე გაცემული შესახლების ორდერი N 87, რომელიც მხარეებს სადავო არ გაუხდიათ.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის #189 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 სამართებრივი 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;
- დ) 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 რამოდენიმე 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 ორგანოსაგაც პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მის განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე;
- ვ) დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული 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)“.

7.8 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.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 1991 წლის 01 ნოემბერს მა-----ას სახელზე გაიცა, ერთ ოთახიან საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ორდერი N 87, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ-----
-----1. შესახლების ორდერში მითითებულია ასევე მა-----ას შვილი და-----
-----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.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე მხარეს სათანადოდ არ შეუსწავლია მოსარჩელესა და მესამე პირს (ნი-----ვა) შორის არსებული სავარაუდო სამართლებრივი სახის ურთიერთობა ქირავნობის ხელშეკრულების ან/და ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს რომ მოპასუხის მიერ სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული საქმის არსებითი გარემოებები.

სასამართლო მიუთითებს რომ „საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება N1/51 საქმეზე „ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება“).

„საკუთრების უფლებაც ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს

ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. იმავდროულად, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვს წარმოადგენს. შესაბამისად, ის არის არა მხოლოდ მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ასევე დემოკრატიული სახელმწიფოს და საზოგადოებრივი წყობილების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი".).

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან და იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე მხარეს არც კი უმსჯელია და შეუსწავლია საკითხი ზემოაღნიშნულ გარემოებებთან მიმართებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სადავო აქტების მიღებისას დარღვეულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები, შესაბამისად სახეზეა მისი ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები.

7.9 მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივ აქტის მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი. ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული

წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი მე-5 მუხლის პირველ პუნქტში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 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 განხორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

7.10 სასამართლო ადმინისტრაციულ ორგანოს უტოვებს საბოლოო გადაწყვეტილების – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის პრეროგატივას. სასამართლო, ასევე, იმ შემთხვევაში, როდესაც დაადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის უკანონობასა და მოსარჩელის სუბიექტური უფლების ხელყოფას, ავალებს ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამდენადაც სასამართლო არ არის უფლებამოსილი თვითონ განხორციელოს ადმინისტრაციული ორგანოსადმი კანონით მინიჭებული დისკრეციული

უფლებამოსილება.

7.11 სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველზე, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია.

7.12 ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, 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 გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 12 ნოემბრის N02/15030 გადაწყვეტილება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალოს მოპასუხე მხარეს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამრიგად, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 12 ნოემბრის N02/15030 გადაწყვეტილება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალოს მოპასუხე მხარეს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.
2. მოპასუხე დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის #7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე რუსთავი, ბოსტანქალაქის ქ. #6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ნინო ონიანი