



**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

07.03.2019 წელი

ქ. ქუთაისი

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლო  
მოსამართლე - მალხაზ ჩუბინიძე  
სხდომის მდივანი - გიორგი ესაძე**

**მოსარჩელე** - ე---ო მუ-----ე

**წარმომადგენელი** - თ-----ნ-----ე და ო---ო კვ-----ე

**მოპასუხე** - ქ. ქუ-----ა

**წარმომადგენელი** - ე-----ე ნ-----ე

**დავის საგანი** - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება.

**აღწერილობითი ნაწილი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 29.03.2018 წლის №0----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი.

1.2. დაევალოს ქ. ქუ-----ას გასცეს ე---ო მუ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობა საცხოვრებელ ფართზე, მდებარე, ქ. ქუ-----საერთო ფართი 36.62 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 33.82 კვ.მ საზაფხულო ფართი 2.8 კვ.მ

1.3. მოსარჩე--- განმარტებით, 1988 წლიდან ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ქ.-----ში, რომელიც მიიღო რეზიდენციის ქარხნის მიერ ფორმა №16-ის საფუძველზე. დოკუმენტი გაცემულია ე---ო ბ-----ს სახელზე ვინაიდან ბ----- არის მისი ქორწინებამდე გვარი. ქორწინების შემდეგ ე---ო მუ-----ე. მოსარჩელე დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე და უძრავი ნივთი არის მისი ოჯახის საკუთრება.

14.08.2018 წელს მოსარჩელემ წერილობითი განცხადებით მიმართა ქალაქ ქუ-----  
--ას და მოითხოვა ქ.ქ-----ში მის საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების  
უფლების მოწმობის გაცემა. წარდგენილი დოკუმენტაცია სრული საფუძველი იყო  
იმისა, რომ გაცემული ყოფილიყო მოსარჩელეზე საკუთრების უფლების მოწმობა,  
მაგრამ 29.03.2018 წელს №0----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციული  
სამართლებრივი აქტით ეცნობა, რომ იმის გამო, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნდა  
საცხოვრებელი ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი  
უარი ეთქვა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე.

მოსარჩე--- განმარტებით, გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ  
სამართლებრივი აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და იგი უნდა იყოს ბათილად  
ცნობილი შემდეგი გარემოებების გამო:

საქართველოს მთავრობის №--- დადგენილების თანახმად, კანონიერი მოსარგებლეა  
ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული  
დოკუმენტის (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, საბინაო  
წიგნიდა და სხვა.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და  
არასაცხოვრებელი იზოლირებული ან არაიზოლირებული ფართობით, ხოლო  
კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

მოსარჩელე, ე---ო მურცხველაძე წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებლეს  
ქ.ქუთაისში გ----- საცხოვრებელ ბინაზე, რადგან მას გააჩნია  
საქართველოს მთავრობის №---ე დადგენილებით გათვალისწინებული სხვა  
დოკუმენტი, რადგანაც მე-4 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, განმცხადებელს  
უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი, რომელიც შეიძლება  
საფუძვლად დაედოს განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

სასამართლოში წარმოდგენილი ყველა დოკუმენტაცია თან ერთვოდა მერიაში  
შეტანილი წერილობით განცხადებას და აკმაყოფილებდა ყველა იმ მოთხოვნას რაც  
საშუალებას აძლევდა ქ.ქუ-----ას გადაეცა მოსარჩე---თვის უსასყიდლოდ  
საკუთრებაში და გაეცა მასზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა უძრავ  
ქონებაზე მდებარე ქ. ქუთაისი გ-----.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 პრიმა მუხლის თანახმად,  
ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება  
კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის  
კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად,  
სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად  
ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ  
არის დადგენილი სარჩელი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციული სამართლებრივი  
აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ ან უშუალო/ინდივიდუალურ ზიანს აყენებს

მოსარჩე--- კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა სარცელი არ ცნო და განმარტა, რომ ვინაიდან მოსარჩელეს არ გააჩნდა საცხოვრებელი ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი უარი ეთქვა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 104 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტისა და კანონიერი მოსარგებლეებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №--- დადგენილების შესაბამისად, მოქალაქემ უნდა წარმოადგინოს არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

3.1.1. 1988 წლიდან ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ქ.-----ში, რომელიც მიიღო რეზინების ქარხნის მიერ. ოჯახი შედგება სამი სულისგან. მუ-----ე ე---ო; მუ-----ე ე-----ა; მუ-----ე ნ-----.

**მტკიცებულება:** სარჩელი. საინფორმაციო ბარათი. ჩაწერის ბარათი. მერის წარმომადგენე--- პასუხი (ტ.1. ს.ფ. 2-12; 15; 26-27; 30)

3.1.2. დადგენილია, რომ ე-----ა მუ-----ე და ბ----- ე---ო დაქორწინდნენ 1989 წლის 16 მარტს და მიენიჭათ გვარები ქმარს - მუ-----ე; ცოლს - მუ-----ე.

**მტკიცებულება:** ქორწინების მოწმობა. (ტ.1. ს.ფ.21)

3.1.3. დადგენილია, რომ ე---ო მუ-----ე მუშაობდა ქ.ქუთაისში რეზინის ტექნიკურ ნაკეთობათა ქარხანაში მკერავად და ქ.-----ში მდებარე ბინა მიიღო, როგორც ქარხნის მუშა-მოსამსახურემ.

**მტკიცებულება:** შრომის წიგნაკი. ჩაწერის ბარათი. (ტ.1. ს.ფ.16-19).

3.1.4. დადგენილია, რომ ე-----ა მუ-----ემ და ნ----- მუ-----ემ (შვილი) უარი

განაცხადეს კუთვნილ წილზე უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქუთაისი გ-----  
ში ე---ო მუ-----ის სასარგებლოდ. ასევე თანხმობა განაცხადეს, რომ აღნიშნულ  
ბინაზე საკუთრების მოწმობა გაიცეს ე---ო მუ-----ის სახელზე.

**მტკიცებულება:** დაბადების მოწმობა; წილის დათმობის სანოტარო აქტი. (ტ.1.  
ს.ფ.25).

### 3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ 2-----ს (N 0-----) ქალაქ ქუთაისის  
მუნიციპალიტეტის მერის მოვალეობის შემსრულებლის გ-----ის პასუხით  
(ინდ. ადმ. სამართლებრივი აქტი) უარი ეთქვა ე---ო მუ-----ეს ქ. ქუთაისში, გ-----  
----- საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის  
მოთხოვნაზე.

კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ არ  
წარმოუდგენია ფართობის კანონიერი სარგებლობის რაიმე დამადასტურებელი  
დოკუმენტი. გამომდინარე აქედან, მისი განკარგვა მოქმედი კანონმდებლობით  
მერიის მიერ შეუძლებელია, რადგან საქართველოს ორგანული კანონის  
„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 104 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“  
ქვეპუნქტისა და კანონიერი მოსარგებლეებისთვის გადასაცემი  
არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და  
არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის  
აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისთვის  
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“,  
საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №--- დადგენილების  
შესაბამისად მოქალაქემ უნდა წარმოადგინოს არაპრივატიზებული საცხოვრებელი  
და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის  
კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ  
ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა);  
კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მემკვიდრეობის  
დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი.

**მტკიცებულება:** 2-----ს (N 0-----) ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის  
მერის მოვალეობის შემსრულებლის გ-----ის პასუხი. (ტ.1. ს.ფ. 20).

3.2.2. დადგენილია, რომ 14.02.2018 წელს, ე---ო მუ-----ის წარმომადგენელმა, ო---  
ო კვ-----ემ, განცხადებით მიმართა ქ.ქუთაისის მერს- გ-----ს და  
განცხადებას დაურთო დოკუმენტები ახლად აღმოჩენილი გარემოების შესახებ და  
მოითხოვა ახლად აღმოჩენილი გარემოებების საფუძველზე გაცემულიყო  
საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა, მოქალაქე ე---ო მ-----ს  
სახელზე, ქ.ქუთაისში, გ----- მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე.

**მტკიცებულება:** ე---ო მუ-----ის წარმომადგენელი ო---ო კვ-----ის განცხადება.

3.2.3. დადგენილია, რომ ქ.ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის პირველადი

სტრუქტურული ერთეულის ადმინისტრაციულ სამსახურში განხილული იქნა ე---ო მუ-----ის წარმომადგენლის, თ---- ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი ქ.ქუ-----ის პირველადი სტრუქტურული ერთეულის საბინაო სამსახურის მართვისა და განვითარების სამსახურის მიერ 03.10.2017 წელს №01/21633 გაცემული ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გაუქმებასთან დაკავშირებით.

ქ.ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 9 თებერვლის № 01/2847 წერილით ეცნობა მოქალაქე ე---ო მუ-----ეს ქ.ქუთაისში, გ----- საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ. „ 2017 წლის 3 ოქტომბრის წერილით კი, რომელიც გაცემული იქნა ქ.ქუ-----ის პირველადი სტრუქტურული ერთეულის საბინაო სამსახურის მართვისა და განვითარების სამსახურის მიერ მოქალაქე ე---ო მ-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით, გ----- საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის თაობაზე, განცხადება დარჩა განუხილველი რამდენადაც, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №--- დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება არის მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქონებაზე საკუთრების მოწმობის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების უფლება აქვს მუნიციპალიტეტის მერს და არა სამსახურს, ხოლო ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 14 ივლისის №2 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის დებულების დამტკიცების შესახებ“ 37-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, მერის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საჩივრდება სასამართლოში, კანონით დადგენილი წესით.

**მტკიცებულება:** გენ-----ს მიმართვა მუნიციპალიტეტის მერისადმი. (ტ.1. ს.ფ.75-76).

3.2.4. საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის შესაბამისად სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო 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. ორდერი შეიძლება გაიცეს მხოლოდ თავისუფალ იზოლირებულ საცხოვრებელ სადგომზე.

ზემოდასახელებული საკანონმდებლო ნორმის შესაბამისად ორდერი გაიცემოდა მხოლოდ თავისუფალ იზოლირებულ საცხოვრებელ სადგომზე და ამასთან იგი ბინაში შესახლების ერთადერთი საფუძველი იყო.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №--- დადგენილების „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული)

ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ” მე-2 მუხლის „ე” ქვეპუნქტის თანახმად - კანონიერი მოსარგებლე არი 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ როდესაც დავის საგანი შეეხება ადმინისტრაციულ აქტს მტკიცების მოვალეობა, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელმაც გამოსცა ეს აქტი ანუ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ამტკიცოს თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება და წარუდგინოს სასამართლოს ამის დამადასტურებელი ყველა მტკიცებულება. კანონმდებლის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთი არ გულისხმობს მოსარჩე— გათავისუფლებას მოთხოვნის დასაბუთებისგან და მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან. მოთხოვნა მხარემ უნდა დაასაბუთოს, ხოლო შემდგომ ამ მოთხოვნათა უარყოფისა და საპირისპიროს დამტკიცების ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩე— არგუმენტაციას, რომ ჩაწერის ბარათი, შრომის წიგნაკი, მისი ცხოვრების ფაქტი სადაო ბინაში, არის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. ამასთან მითითებული კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საბინაო ფონდის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება არა ნებისმიერ მოსარგებლეს, არამედ მხოლოდ კანონიერ მოსარგებლეს მიენიჭა. ამასთან, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს მიეკუთვნა ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა დოკუმენტი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს მთავრობის 2-----ს №--- დადგენილებაში მითითებულ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ სხვა სახის დოკუმენტში იგულისხმება როგორც სასამართლოს გადაწყვეტილება, ისე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონით განსაზღვრული წესით გაცემული ნებისმიერი დოკუმენტი, რომლითაც ცალსახად

დგინდება უძრავ ქონებაზე მოსარგებლის მართლზომიერი მფლობელობა, რაც, სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს გააჩნია და ასეთი უტყუარი მტკიცებულებაა მოსარჩე— მიერ წარმოდგენილი ჩაწერის ბარათი. მითითებული დოკუმენტი მიიჩნეული უნდა იქნეს უძრავ ქონებაზე მოსარგებლის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ გარემოებად.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2-----ს განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეზე ბ----- (კ-12) 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, სარგებლობის და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. ამდენად, ის გარემოება, რომ კასატაორის დედა ჩაწერილი იყო მითითებულ საცხოვრებელ სადგომში, ქმნიდა საცხოვრებელ ფართზე მის კანონისმიერ უფლებებს”.

საქმეში წარმოდგენილია საინფორმაციო ბარათი ე---ო მუ-----ის სახელზე, რომლის თანახმად ე---ო მუ-----ის რეგისტრაციის მისამართია ქ. ქ-----/65. როგორც აღინიშნა იგივე მისამართია მითითებული ჩაწერის ბარათში. ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ინფორმაციით დადგენილია, რომ ქ. ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში (ინვენტარის N1-1033-1ც) ბინა N65-ზე უფლება აღრიცხული არ არის და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოდგენილი არ არის. ამასთან სააღრიცხვო მასალაში წარმოდგენილია რიგი ნოტარიალური ხელშეკრულებისა ბინის ნომრის მითითების გარეშე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის მენეჯერის მიერ გაცემული წერილით დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება, ლიზინგი, საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობისა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები რეგისტრირებული არ არის. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ სასამართლოში, ისევე როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოში შეძლო იმ მტკიცებულებათა წარდგენა რაც უტყუარად დაადასტურებდა მის მიერ სადაო ბინით კანონიერად სარგებლობის ფაქტს.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

4.1. სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩე—

საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ დარეჯან სვანიძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ**

- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.  
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;  
- საქართველოს მთავრობის 2-----ს №--- დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ”

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, 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 შედეგი.

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

განსახილველ საქმეზე დავის საგანია ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 29.03.2018 წლის №0----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, რომლითაც ე---ო მუ-----ეს უარი ეთქვა ბინის საკუთრების მოწმობის

გაცემაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს, ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. საქართველოს მთავრობის 2-----ს №--- დადგენილების „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ პირველი მუხლის პირველი ნაწილის 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 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად კი წესის შესაბამისად ხორციელდება ექსპლუატაციაში მიუღებელ შენობებში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

აღნიშნულის ნორმის ანალიზის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას ექვემდებარება ის არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობი, რომელიც აღრიცხულია სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე, ასევე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული ფართობი, მათ შორის 2007 წლის 2 თებერვლამდე დროებით გადაცემული კანონიერი მოსარგებლისათვის.

დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული)

ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში.

სასამართლო აქვე მიუთითებს მფლობელობის სამართლებრივ ბუნებაზე და აღნიშნავს, რომ მფლობელობა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი;

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 14 აგვისტოს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით მიმართა ე---ო მუ-----ემ და მოითხოვა ქ. ქუთაისში, გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების მოქმობის გაცემა. განცხადებას დაურთო - პირადობის მოწმობა, შრომის წიგნაკი, ჩაწერის მოწმობა (ფორმა 16), საინფორმაციო ბარათი, აზომვითი ნახაზები. მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ვერ იქნა ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

6.3. 2-----ს №--- დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად 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;

აღნიშნული ნორმის ანალიზით ცხადია, რომ კანონიერ მოსარგებლედ მიიჩნევა პირი, რომელიც ფართით სარგებლობს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ე---ო მუ-----ემ ადმინისტრაციულ მასალებს და სარჩელს თან დაურთო მტკიცებულებები ქ. ქუთაისში, გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი

მფლობელობის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მის ინტერესში არსებული ფართის კანონიერ მოსარგებლედ, რომ ჩაითვალოს, ამისათვის სავალდებულოა ფართი გადაცემული იყოს უფლებამოსილი ორგანოს შესაბამისი დოკუმენტით და ამჟამად უძრავ ქონებით სარგებლობდეს უფლებამოსილი ორგანოს შესაბამისი დოკუმენტით. მოსარჩე--- მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ე---ო მუ-----ე ქ. ქუთაისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ნივთზე კანონიერ სარგებლობას ახორციელებს და ადმინისტრაციულმა ორგანომ უსაფუძვლოდ უთხრა უარი საკუთრების მოწმობის გაცემაზე, რადგან მოსარჩე--- მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელეს სადაოდ გამხდარი ფართი დაკავებული აქვს კანონიერად. უსასყიდლოდ საკუთრებაში ქონების გადაცემის დროს მთავარი მხოლოდ ქონების სარგებლობა არ არის, ამ შემთხვევაში მთავარი ისაა, რომ სარგებლობაში არსებული ქონება, მას მიღებული ჰქონდეს სათანადო ორგანოს მიერ კანონიერად. ანუ სავალდებულოა მოსარჩელეზე ფართი გადაცემული იყოს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, რაც უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი დოკუმენტით. ამ შემთხვევაში აღნიშნული დოკუმენტია ჩაწერის მოწმობა (ფორმა-16). ამდენად საფუძვლიანია მოსარჩე--- მითითება, რომ ქ. ქუ-----ამ საქმის მასალების სათანადო შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ.

6.4. 2014 წლის 20 თებერვლის №--- დადგენილების მეხუთე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები აკმაყოფილებს ამ წესით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო დადგენილ ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

სასამართლო აღნიშნავს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 331-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩე--- კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, განახორციელოს ეს მოქმედება ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,

რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ანალოგიური შინაარსის დებულებებს შეიცავს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, რომლის 17.1-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 და მე-7 მუხლების თანახმად, 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; დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღწევადაც იგი გამოიცა; დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს ათულობით წლის მანძილზე მისსავე მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ ბინაზე საკუთრების მოწმობის გაცემას, რომელიც მიღებული აქვს ქალაქ ქუთაისში, რეზინის ტექნიკურ ნაკეთობათა ქარხანაში მუშაობის დროს და ადმინისტრაციული ორგანოს უარი უსაფუძვლოდ ზღუდავს მის კანონიერი უფლებებს და ინტერესებს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი 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.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზისა და შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული აქტი არაკანონიერია და იგი შეიცავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601-ე მუხლით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შემადგენლობას. შესაბამისად სასამართლო სარჩელს მიიჩნევს საფუძვლიანად და დასაბუთებულად, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩე— იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩე— მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სარჩე— აღძვრისას გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს მოსარჩე— სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

სარჩე— უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. დაკმაყოფილდეს ე---ო მუ-----ის სარჩელი.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის მოვალეობის შემსრულებე--- გ-----ის 29.03.2018 წლის №0----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი.

1.2. დაევალოს ქ. ქუთაისის მერს, გასცეს ე---ო მუ-----ის (პ/ნ 6-----) სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობა საცხოვრებელ ფართზე, მდებარე, ქ. ქ-----  
----- კვ.მ საზაფხულო ფართი 2.8 კვ.მ.

2. მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩე--- სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), 14 დღის ვადაში, მოტივირებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების დღიდან, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11).

**მოსამართლე**

**მალხაზ ჩუბინიძე**