საქმე №3-184-18

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

28.03.2019 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 - გუ----------ე
წარმომადგენელი - ნა----------ი

მოპასუხე - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - ლი----------ი

მესამე პირი - თა----------ძე
წარმომადგენელი - ლე----------ი, ქე----------ე

მესამე პირი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ნე----------ე

დავის საგანი: პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი 2006 წლის 13 თებერვლის N1-862 სანოტარო აქტი-პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ნოტარიუსი რუ----------ა) თა----------ისათვის 38.81 კვ.მ ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო ნაწილობრივ, მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს და

განმარტა, რომ 1992 წლის 01 თებერვლის მინისტრთა კაბინეტის N107 დადგენილების შესაბამისად 2007 წლამდე ხორციელდებოდა საბინაო ფონდის საცხოვრებელი ფართების ფიზიკურ პირებზე უსასყიდლოდ საკუტრებაში გადაცემა. აღნიშნულთან დაკავშირებით ხდებოდა სანოტარო აქტით ხელშეკრულების დადასტურება. სადაო ხელშეკრულების გაცეცმის საფუძველია 1995 წლის 22 თებერვალს გაცემული ორდერი, რომლის მიხედვით მოსარგებელს უდასტურდება 65.4 კვ.მ ფართის ოდენობა.

3. მესამე პირების პოზიცია:

მესამე პირის - თა----------ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

მესამე პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები.

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საქმეში არსებული ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის 2018 წლის 03 აგვისტოს №A----------03 საარქივო ცნობაში აღნიშნულია, რომ ქალაქ რუსთავის მერის 1995 წლის 22 თებერვლის (ოქმი N3) N101 განკარგულების მიხედვით თა----------ძეს გაუფორმდა ორ ოთახიანი ბინა (ფ----------ის 1---)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის 2018 წლის 03 აგვისტოს №A---------- 03 საარქივო ცნობა თანდართული განკარგულებით (ტ.1, ს.ფ. 93-95)

4.1.2. ა(ა)იპ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2018 წლის 13 ივლისის N1/1171 საარქივო ცნობაში აღნიშნულია, რომ ქალაქ რუსთავის საბინაო მეურნეობის სამმართველოს მასალების თანახმად, 1995 წლის 22 თებერვალს თა----------ის სახელზე გაიცა საცხოვრებელ ბინაში (მდებარე: ქ. რუსთავის ფ----------ის N1---) შესახლების ორდერი. ორდერში შეტანილია მრავლობითი შესწორებები და სათანადო წესით არ არის დამოწმებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-ა(ა)იპ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2018 წლის 13 ივლისის N1/1171 საარქივო ცნობა (ტ.1, ს.ფ. 89)
- 1995 წლის 22 თებერვლის N85 ორდერი (ტ.1, ს.ფ. 90)

4.1.3. 1995 წლის 22 თებერვალს გაცემულ ორდერში შეტანილია შესწორებანი ოჯახის შემადგენლობის გრაფაში, ოთახის რაოდენობისა და ფართობის

გრაფაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- 1995 წლის 22 თებერვლის N85 ორდერი (ტ.1, ს.ფ. 90)

4.1.4 2006 წლის 13 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ რუსთავის ადგილობრივი თვითმმართველობის შ. რუსთაველის სახ.მართვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსმა ონ----------ლმა უსასყიდლოდ გადასცა, ხოლო თა----------ემ მიიღო სახელმწიფო საბინაო ფონდის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქალაქ რუსთავში ფ---------ის ქუჩა, კ----------, ოთახების რაოდენობა - ოთხი, სართული მეორე. მითითებულ ხელშეკრულებას საფუძვლად დაედო 1995 წლის 22 თებერვლის N85 დადგენილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-2006 წლის 13 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 28-30)

4.1.5. 0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ამონაწერით დგინდება, რომ თა----------ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 15 თებერვალს (განცხადების რეგისტრაციის N0----------7), უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 2006 წლის 13 თებერვლის N1-862 პრივატიზაციის ხელშეკრულება. მითითებული უძრავი ქონება მდებარეობს ქალაქ რუსთავში, ფ---------ის ქუჩა N1----------. ამონაწერის თანახმად, ბინის საერთო ფართი შეადგენს 112.06 კვადრატულ მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 35-36)

4.1.6 ი.მ თა----------ძის მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ თამაბ ბრეგვაძის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ბინის საერთო ფართი არის 112.06 კვ.მ ოდენობის, სადაც სასარგებლო ფართია 90.11 კვ.მ ხოლო საზაფხულო 21.95 კვ.მ. აზომვით ნახაზზე ასახული 6 (ექვსი) ოთახი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-აზომვითი ნახაზი (ტ.1, ს.ფ. 33)

4.1.7. საქმეში წარმოდგენილი 1995 წლის 18 თებერვლის N164 ორდერით დგინდება, რომ ილ----------ლს მიეცა უფლება დაეკავებინა 1 ოთახი ფ---------ის ქუჩაზე მე-1----------, 15.96 მ^2 ფართის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-1995 წლის 18 თებერვლის N164 ორდერი (ტ.1, ს.ფ. 16)

4.1.8 საქმეში წარმოდგენილი შპს „ხ-------------------“-ს მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ ილ-----------------ს სარგებლობაში აქვს საცხოვრებელი ფართი მდებარე: ქალაქ რუსთავში, ფ-------------ის ქუჩა N----. აზომვითი ნახაზის თანახმად ბინის საერთო ფართი შეადგენს 38.81 $მ^2$, სადაც საცხოვრებელი ფართის ოდენობა შეადგენს 15.96 $მ^2$, ხოლო დამხმარე ფართი - 22.85$მ^2$.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აზომვითი ნახაზი (ტ.1, ს.ფ. 19-22)

4.1.9. 2018 წლის 25 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ილ-----------------ის საცხოვრებელი ბინა გუ-------------------ის მიერ შეძენილ იქნა ილ-----------------ისგან. ილ-----------------ის საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე დგინდება შესაბამისი ამონაწერით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს კი წარმოადგენს 2018 წლის 19 თებერვლის N24 საკუთრების უფლების მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 25 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ 182-183)

-ამონაწერები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან (ტ.1, ს.ფ 25-27)

- საკუთრების უფლების მოწმობა N24 (ტ.1, ს.ფ. 17)
- ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 თებერვლის N200 ბრძანება (ტ.1, ს.ფ. 18)

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 გუ-------------------ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი,
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი,
მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25^1-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება

საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

7.2 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის პირველი მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონს.

7.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65 –ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულების შესახებ.

7.4. საკუთრების უფლების სამართლებრივ გარანტიას, პირველ რიგში, წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის მე-4 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 ემსახურებოდეს 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.

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 ქვაკუთხედია. 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 ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი".).

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.

7.6 მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილებით განისაზღვრა სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში მოქალაქეთათვის პირადი საკუთრების უფლებით ბინის მიყიდვის წესი.

მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის N107 დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. მოქალაქენი, რომელტაც უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეთ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) განცხადებით მიმართავენ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს, საბინაო საექსპლუატაციო ორგანიზაციებს, საწარმოო - დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს, რომელთა ბალანსზე ირიცხება საცხოვრებელი (ბინა). ამავე დადგენილების მე-6 პუნქტის თანახმად კი, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო - საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დაწესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება ბინის პრივატიზების უფლებას უკავშირებს ბინით მართლზომიერ სარგებლობის უფლებას და ეს უფლება განესაზღვრათ საცხოვრებელი ბინის დამქირავებლებს ან ოჯახის წევრებს, პრივატიზაციას ექვემდებარებოდა სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის ბინები.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე რომლის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ რუსთავის მერის 1995 წლის 22 თებერვლის (ოქმი N3) N101 განკარგულების მიხედვით თა----------–---------ძეს გაუფორმდა ორ ოთახიანი ბინა მდებარე ქალაქ რუსთავში ფ---–-------

–ის N1--- (2018 წლის 03 აგვისტოს №A----------03 საარქივო ცნობა). დადგენილია, რომ ქალაქ რუსთავის საბინაო მეურნეობის სამმართველოს მასალების თანახმად, 1995 წლის 22 თებერვალს თა----------ის სახელზე გაიცა საცხოვრებელ ბინაში (მდებარე: ქ. რუსთავის ფ----------ის N1---) შესახლების ორდერი, ორდერში შეტანილია მრავლობითი შესწორებები და სათანადო წესით არ არის დამოწმებული. საქმეში არსებული დოკუმენტაციით დგინდება, რომ ორდერში შეტანილია შესწორებანი ოჯახის შემადგენლობის გრაფაში, ოთახის რაოდენობისა და ფართობის გრაფაში. სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს ორდერში გადასწორებულ ბინის ფართობზე, სადაც 32.7 კვ.მ ფართი გადაშლილია და მის ნაცვლად ჩაწერილია 65.4 კვ.მ ფართის ოდენობა.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 2006 წლის 13 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში მითითებულ გარემოებაზე, კერძოდ, ხელშეკრულებაში აღნიშნულია რომ რუსთავის ადგილობრივი თვითმმართველობის შ. რუსთაველის სახ.მართვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსმა ონ----------ლმა უსასყიდლოდ გადასცა, ხოლო თა----------ემ მიიღო სახელმწიფო საბინაო ფონდის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქალაქ რუსთავში ფ----------ის ქუჩა, კ----------, **ოთახების რაოდენობა - ოთხი**, სართული მეორე. მითითებულ ხელშეკრულებას საფუძვლად დაედო 1995 წლის 22 თებერვლის N85 ორდერი. ზემოაღნიშნული ოთახების რაოდენობა თანხვედრაში არ მოდის ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის მიერ გაცემულ ცნობასთან, სადაც მითითებულია, რომ თა----------ძეს გაუფორმდა **ორ ოთახიანი ბინა.**

რაც შეეხება გუ----------ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი 1995 წლის 18 თებერვლის N164 ორდერით დგინდება, რომ **ილ----------ს** მიეცა უფლება დაეკავებინა 1 ოთახი ფ----------ის ქუჩაზე მე-1----------, 15.96 მ^2 ფართის ოდენობით. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ხ----------“-ს მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ **ილ----------ს** სარგებლობაში აქვს საცხოვრებელი ფართი მდებარე: ქალაქ რუსთავში, ფ----------ის ქუჩა N----. აზომვითი ნახაზის თანახმად ბინის საერთო ფართი შეადგენს 38.81 მ^2, სადაც საცხოვრებელი ფართის ოდენობა შეადგენს 15.96 მ^2, ხოლო დამხმარე ფართი - 22.85მ^2. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ბინის ორდერში არ აღინიშნებოდა არასაცხოვრებელი ფართი, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ილ----------ის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონების ფართობი სრულ თანხვედრაშია უფლების დამდგენ დოკუმენტში (ორდერი) აღნიშნულ ფართობთან. 2018 წლის 25 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე კი, უძრავი ქონება გუ----------ის მიერ შეძენილ იქნა ილ----------ისგან.

საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახალხო დეპუტატთა შესაბამისი (საქალაქო, რაიონული, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევდა ორდერს, რომელიც მიცემულ საცხოვრებელ სახლში შესახლების ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენდა. ორდერი შეიძლებოდა გაცემულიყო მხოლოდ თავისუფალ, იზოლირებულ საცხოვრებელ ფართობზე. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 2 სექტემბრის №577 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს სს რესპუბლიკაში საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელ მოქალაქეთა აღრიცხვისა და საცხოვრებელი სადგომის მიცემის წესის 58-ე პუნქტის მეორე აბზაცი კიდევ უფრო აკონკრეტებდა, რომ ორდერი შეიძლებოდა გაცემულიყო მხოლოდ ფაქტობრივად თავისუფალ ბინაზე. დადგენილების 59-ე პუნქტის შესაბამისად, ორდერში იწერებოდა გვარი, სახელი, მამის სახელი მოქალაქისა, რომელსაც მიეცა საცხოვრებელი ფართობი და მისი ოჯახის წევრებისა, აღინიშნებოდა მათი ნათესაური ურთიერთობა და დაბადების წელი.

საქმეში წარმოდგენილი ორდერებით დგინდება, რომ მესამე პირის თა----------ის სახელზე შესახლების ორდერი გაიცა 1995 წლის 22 თებერვალს, ხოლო ილ----–----------ის სახელზე - 1995 წლის 18 თებერვალს. შესაბამისად, ვინაიდან იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ორდერი შეიძლება გაცემულიყო მხოლოდ თავისუფალ ბინაზე, თა----------ის სახელზე გაცემული ორდერი ვერ მოიცავდა ილ----–----------ის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ ფართს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე 2006 წლის 13 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება იმ დროს მოქმედ კანონმდებლობას და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი თა----------ის საკუთრებად რიცხული საცხოვრებელი ბინის ფართთან მიმართებით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2009 წლის 29 აპრილის განჩინებით საქმეზე Nბს-1237-1199(კ-08) განმარტა, რომ "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის 107 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე გამონთავისუფლებული ბინა. ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან 2006 წლის 13 თებერვლის

პრივატიზაციის ხელშეკრულებას საფუძვლად დაედო 1995 წლის 22 თებერვლის N85 ორდერი, ხოლო ამ პერიოდში ილ----------ზე უკვე იყო გაცემული შესახლების ორდერი და ეს ორდერი სადავოდ არავის გაუხდია, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს გუ----------ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, ვინაიდან იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად უკვე განკარგული საცხოვრებელი ფართიოს ხელახლა განკარგვა, თუ მასზე უარის თქმა არ განხორციელდებოდა იყო დაუშვებული.

ყოველიზე ზემოაღნიშნული სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემობებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2006 წლის N1-862 სანოტარო აქტი - პრივატიზაციის ხელშეკრულება და თა----------ის საკუთრებად რიცხული საცხოვრებელი ბინის ფართი განისაზღვროს 73.79 კვ.მ ფართის ოდენობით.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლის ,,უ" ქვეპუნქტის თანახმად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლდებიან: დაწესებულებები (ორგანიზაციები), რომელთა ხარჯები ფინანსდება მხოლოდ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან – ყველა საქმეზე;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, როდესაც ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟისაგან, საქმეზე გაწეულ ხარჯს აანაზღაურებს სახელმწიფო.

რაც შეეხება სახელმწიფო ბაჟის საკითხს, მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12-13, 25^1-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53.1, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. გუ----------ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2006 წლის N1-862 სანოტარო აქტი - პრივატიზაციის ხელშეკრულება და თა----------ის საკუთრებად რიცხული საცხოვრებელი ბინის ფართი განისაზღვროს 73.79 კვ.მ ფართის ოდენობით.

3. მხარეები გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე: ნინო ონიანი