



საქმე №3-1---19

## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

2----- 2019 წელი

ქ.

რუსთავი

### შესავალი ნაწილი რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნ---- თ-----ი სხდომის მდივანი ნ---- კ-----ი

**მოსარჩელე** - ზ---- მ-----ე,

ადვოკატი - მ----- კ-----ა,

**მოპასუხე** - ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია,

წარმომადგენელი - ე----- მ-----ი;

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ნ----- გ-----  
ი,

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება.

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2019 წლის 0-----ის საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, კერძოდ ქ. რუსთავი, მ----- №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ზ---- მ-----ისათვის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ.

მოსარჩელის მითითებით, რუსთავის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1--- წლის 15 ივნისის №--- გადაწყვეტილების საფუძველზე 1--- წლის 23 ივლისს მოსარჩელის სახელზე გაიცა ბინის ორდერი №---- რომლითაც მიენიჭა უფლება ესარგებლა ქ. რუსთავი, მ----- №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინით. 20----- ოქტომბერს მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას მითითებულ ბინაზე პრივატიზაციის მოთხოვნით, თუმცა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2019 წლის 0-----ის №----- - გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე იმ საფუძველით, რომ 1-----ს 2-----ს ნ----- გ-----ის

სახელზე გაიცა ბინის ორდერი №1---- ბინაზე ქ. რუსთავი, მ-----, №----. ამასთან, ვერ დადგინდა ზ---- მ-----ის კანონიერი სარგებლობის უფლება დასახლებულ ბინაზე.

## **2. 1. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძვლით, რომ არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო: ზ---- მ-----ეს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ქ. რუსთავი, მ-----, №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე იმ საფუძვლით, რომ უახლესი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი საცხოვრებელ ბინაზე გაცემულია სხვა პირზე - ნ----- გ-----ზე, აღნიშნული კი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

## **2.2. მესამე პირის პოზიცია**

მესამე პირის წარმომადგენელს სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც 2019 წლის 2-----ს გამართულ სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხდდა.

მესამე პირს ნ----- გ-----ს სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო 2019 წლის 05 ივლისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ იგი ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ----- №6-----ში; ქ. რუსთავი, მ----- №-----ში მდებარე ბინაში არასოდეს უცხოვრია და მასზე პრეტენზია არ გააჩნია.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1.** საქართველოს სსრ რუსთავის სახალხო დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტმა 1--- წლის 23 ივლისს ზ---- მ-----ის სახელზე გასცა საცხოვრებელი ფართის ფლობის ორდერი №---- რომლის თანახმადაც ორდერის მიმღებს მიეცა უფლება დაიკავოს ერთი ოთახი მისამართზე: ქ. რუსთავი, მ----- №6-----.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს. ფ. 2-15);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 85-94)
- №--- ორდერი (ს. ფ. 18);
- არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი ქალაქო რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №1----- საარქივო ცნობა (ს. ფ. 17);

**3.1.2.** 20----- ოქტომბერს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას მიმართა მოსარჩელემ ქ. რუსთავი, მ----- №-----ში მდებარე ბინის პრივატიზაციის მოთხოვნით. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2019 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ 1-----ს 2-----ს ნ----- გ-----ის

სახელზე გაიცა ბინის ორდერი №1--- ბინაზე ქ. რუსთავი, მ----- №----. ამასთან, ვერ დადგინდა ზ--- მ-----ის კანონიერი სარგებლობის უფლება საპრივატიზაციო ბინაზე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს. ფ. 2-15);

-წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 85-94);

-ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2019 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილება (ს. ფ. 42-44);

**4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**4.1.1. მოპასუხე- ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2019 წლის 0-----ის №----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკლევისა და შეფასების გარეშე; მოსარჩელე წარმოადგენს საპრივატიზაციო ბინაზე კანონიერი სარგებლობის უფლების მქონე პირს; მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი;**

**4.1.2. №1--- საცხოვრებელი ბინის ორდერით გათვალისწინებული ფართზე უფლებით მოსარგებლე პირი ნ----- გ-----ი არ წარმოადგენს ქ. რუსთავი, მ----- №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინით კანონიერ მოსარგებლეს, მას არასოდეს არ უცხოვრია და არც ჩაწერილი ყოფილა სადავო ბინაში, იგი ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ----- №6-----ში.**

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მერიამ უსაფუძვლოდ უთხრა უარი ბინის

პრივატიზაციაზე მხოლოდ იმ მოტივით, რომ ვერ დასტურდება მის მიერ კანონიერი სარგებლობის ფაქტი ბინაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ-----, №----.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ 1-----ს 2-----ს ნ----- გ-----ის სახელზე გაიცა ბინის ორდერი №1--- ბინაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ-----, №---- და შესაბამისად ვერ დადგინდა ზ--- მ-----ის კანონიერი სარგებლობის უფლება საპრივატიზაციო ბინაზე.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, შეფასება არ მიუცია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებისთვის. იმ პირობებში, როდესაც ნ----- გ-----ს არასოდეს არ უცხოვრია დასახელებულ მისამართზე, იგი ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ----- №6-----ში და სადაო ბინაზე პრეტენზია არ გააჩნია, ამასთან სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2019 წლის 16 აპრილის საინფორმაციო ბარათის შინაარსიდან გამომდინარე ზ--- მ-----ე მიუთითებულ მისამართზე ჩაწერილია 1--- წლის 30 სექტემბრიდან (ს. ფ. 24) სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მოთხოვნა მოსარჩელის მიერ კანონიერი სარგებლობის ფაქტის დადასტურების შესახებ ბინაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ-----, №-----ში არ გამომდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიზნიდან უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია მისი გამოცემისათვის დადგენილი წესების არსებითი დარღვევით რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.**

#### **6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „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 მთვრობის 2014 წლის 20 თებერვლის #189 დადგენილება;

#### **7. სამართლებრივი შეფასება**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2019 წლის 0-----ის საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტი აკმაყოფილებს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ ყველა კრიტერიუმს, რის გამოც მისი კანონიერების შემოწმება გარდა „კანონიერი მოსარგებლისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებისა უნდა მოხდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით. შესაბამისად დადგენილი უნდა იქნას, შესაბამემა თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს და აყენებს თუ არა იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოების დადგენას და შესაბამისად შეფასება უნდა მიეცეს იმ უმნიშვნელოვანეს საკითხს, წარმოადგენს თუ არა სადავო ბინის ორდერში დასახელებული პირი კანონიერ მოსარგებლეს.

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;

განსახილველ შემთხვევაში საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მომთხოვნი პირია კანონისმიერი მოსარგებლე. ორდერი გაცემულია ზ--- მ-----ის სახელზე.

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.

იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ, მთავრობის დადგენილება მოითხოვს კუმულაციურად ორი პირობის არსებობას - პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) და ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა სარგებლობდეს სადავო ფართით.

მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის მომთხოვნი პირის კანონისმიერი მოსარგებლეს. ამასთან იგი 1--- წლიდან ცხოვრობს და

სარგებლობს საცხოვრებელი ბინით, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ----- №----. დადგენილია, რომ ნ----- გ-----ს ხსენებულ ბინაზე პრეტენზია არ გააჩნია, ამასთან იგი სარგებლობს და ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ----- №6-----ში, სავარაუდოდ 1-----ს 2-----ს ნ----- გ-----ის სახელზე გაცემულ №1--- ბინის ორდერში მითითებულ მისამართში დაშვებულია მექანიკური შეცდომა.

**სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში არ მოუწვევია განმცხადებელი, დაინტერესებული პირი ნ----- გ-----ი, არ შეუსწავლია მოსარჩელის მოთხოვნა და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. არ გამოუკვლევიან ის გარემოება, რომ დასახლებული ბინაში 1--- წლიდან ჩაწერილია და ცხოვრობს მოსარჩელე, ხოლო ნ----- გ-----ს არასოდეს უცხოვრია და პრეტენზიაც არ გააჩნია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ შეიძლება აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ის გარემოება, რომ 1-----ს 2-----ს ნ----- გ-----ის სახელზე გაიცა ბინის ორდერი №1--- ბინაზე ქ. რუსთავი, მ----- №----- ვინაიდან დადგენილია, რომ აღნიშნული წარმოადგენს მექანიკურ შეცდომას, მოსარჩელემ საპრივატიზაციო ბინა მიიღო 1--- წელს, მას შემდგომ ჩაწერილია და ცხოვრობს მითითებულ მისამართზე.**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ #ბს-1896-1849(კ-10) და #ბს-1227-1213(კ-11) გადაწყვეტილებებში განმარტა, რომ მუდმივი საცხოვრებელი ადგილის განსაზღვრისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ფაქტობრივი ცხოვრების ფაქტს, რომელსაც თან ახლავს პირის ნება, რომ მას სურს მოცემულ ადგილზე ჰქონდეს საცხოვრებელი ადგილი. ამასთან, პირის ნება -დააფუძნოს საცხოვრებელი ადგილი - უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ამ ნების დაკმაყოფილების შესაძლებლობით, ე. ი. პირს უნდა ჰქონდეს ბინა, სახლი ან სხვა საცხოვრებელი სადგომი მოცემულ ადგილზე. პირის კონკრეტულ ადგილას მუდმივად ცხოვრების ფაქტი გამოხატულია აღნიშნულ ადგილზე ჩვეულებრივი, ყოველდღიური ცხოვრებით, რაც შეიძლება დასტურდებოდეს მაგალითად, გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრით, საკომლო ჩანაწერით, მუდმივი მაცხოვრებლების აღწერის შედეგებით ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტით, რომ პირი განსაზღვრულ ადგილას წარმოადგენს მუდმივ მაცხოვრებელს. პირი რამდენიმე საცხოვრებელი ადგილიდან ირჩევს ძირითად, უმთავრეს საცხოვრებელ ადგილს, რომელიც მიიჩნევა პირის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილად. შესაბამისად, მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი პირის ძირითადი, უმთავრესი ადგილსამყოფელია. მუდმივი საცხოვრებლის არსიდან გამომდინარეობს, რომ პირი იქ არა დროებით, არამედ მუდმივად უნდა

იმყოფებოდეს.

**განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ** საქართველოს სსრ რუსთავის სახალხო დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტმა 1--- წლის 23 ივლისს ზ----- მ-----ის სახელზე გასცა საცხოვრებელი ფართის ფლობის ორდერი №---- რომლის თანახმადაც ორდერის მიმღებს მიეცა უფლება დაიკავოს ერთი ოთახი მისამართზე: ქ. რუსთავი, მ----- - №6----. ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელე 1--- წლიდან ჩაწერილია და ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ----- №6----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში, მხოლოდ მოსარჩელეა რეგისტრირებული შპს „რუსთავის წყალის, სს „ენერგო პრო ჯორჯიასა“ და სს „საქორგაზის“ აბონენტად. მართალია, 1---ს 2-----ს ნ----- გ-----ის სახელზე გაიცა ბინის ორდერი №1--- ბინაზე მდებარე: ქ. რუსთავი, მ----- №----, თუმცა მითითებულ მისამართზე არც ნ----- გ-----ს და არც მის ოჯახის წევრებს არ უცხოვრიათ. გარდა აღნიშნულისა, ეს უკანასკნელი ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ----- №6----ში მდებარე ბინაში და ქ. რუსთავი, მ----- №----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე პრეტენზია არ გააჩნია.

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

ამავე გადაწყვეტილებით საკასაციო სასამართლო დაეყრდნო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ სასამართლო პრაქტიკას (საქმე №ბს-257-254(კ-12); 18.07.12 განჩინება). კერძოდ, საკასაციო პალატამ მითითებული განჩინებით განმარტა, რომ: „**საბჭოური „ჩაწერის ინსტიტუტი“ განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით რეგულირებულ საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. იმდროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩაწერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. ამდენად, ის გარემოება, რომ პირი ჩაწერილი იყო მითითებულ საცხოვრებელ სადგომში, ქმნიდა საცხოვრებელ ფართზე მის კანონისმიერ უფლებებს“.**

**იმ პირობებში, როდესაც მხოლოდ ზოაია მ-----ე არის ბინაზე უფლებით მოსარგებლე პირი, 1--- წლიდან ჩაწერილი და ბინის ორდერის გაცემიდანვე**

**ცხოვრობს საცხოვრებელ ბინაში, სხვა პირს ასეთი უფლება არ გააჩნია, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია მოპასუხის უარი მოსარჩელის მიერ პრივატიზაციის განხორციელების შესახებ იმ საფუძველით, რომ 1-----ს 2-----ს ნ----- გ-----ის სახელზე გაიცა ბინის ორდერი №1---- ბინაზე ქ. რუსთავი, მ----- №---- და შესაბამისად ვერ დადგინდა საპრივატიზებო ბინაზე ზ----- მ-----ის კანონიერი სარგებლობის უფლება.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხი უნდა განეხილა განმცხადებლის და დაინტერესებული პირის ნ----- გ-----ის მონაწილეობით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს განმცხადებელი და დაინტერესებული

პირი ადმინისტრაციულ წარმოების ფარგლებში არ მოუწვევია, არ გამოუთხოვია მტკიცებულებები სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან, შეფასება არ მიუცია ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის ჟიული შარტავას სახელობის ადმინისტრაციულ ერთეულში წარმომადგენელის 2018 წლის 28 დეკემბრის აქტის შინაარსისათვის, რომლის თანახმადაც სადაო ბინაში 1--- წლიდან ნამდვილად ცხოვრობს ზ--- მ-----ე. თუკი მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ნ----- გ-----ს მოიწვევდა, როგორც დაინტერესებულ პირს გაარკვევდა, რომ ამ უკანასკნელს **ქ. რუსთავი, მ----- №6-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში არასოდეს არ უცხოვრია, იგი ცხოვრობს ქ. რუსთავი, მ----- №6-----ში და ბინაზე მდებარე ქ. რუსთავი, მ----- №6-----ში პრეტენზია არ გააჩნია.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის - ქალაქის რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - 2019 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილება არსებითად ეწინააღმდეგება მისი მიღების დროს მოქმედი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის - საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „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 და მე-4 მუხლის მოთხოვნებს, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტი ასევე ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის შინაარსს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონმდებლობის საწინააღმდეგოდ რაიმე ქმედების განხორციელების აკრძალვის შესახებ.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ დასახელებულ ნორმათა დაცვით არ შეისწავლა და გადაწყვიტა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის განხორციელების საკითხი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის უარი, გამოსცეს მოსარჩელისათვის სასურველი შინაარსის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ეწინააღმდეგება ზემოთ მოხმობილ ნორმებს, ასეთი უარი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, მიიღოს უსასყიდლოდ საკუთრებაში უძრავი ნივთი, რომელსაც იგი კანონიერად ფლობს, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია;

სასარჩელო მოთხოვნა ქ. რუსთავი, მ----- №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ აქტის გამოცემის მოთხოვნით საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ვინაიდან დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს საპრივატიზაციო ბინაზე ერთადერთ კანონიერ

მოსარგებლეს. შესაბამისად, მოპასუხეს - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაევალოს, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. რუსთავი, მ----- №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მოსარჩელე ზ---- მ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

## **8. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

## **გადაწყვეტა:**

1. ზ---- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს; ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2019 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილება საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალოს მოპასუხეს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ქ. რუსთავი, მ-----, №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მოსარჩელე ზ---- მიაქუტაძისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;
2. მხარეები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლებულნი არიან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, 14 დღის ვადაში, მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

**მოსამართლე:**

**ნ---- თ-----ი**