

საქმე №0303100-300688-21-

№ 3/09-23



8516180963154

[www.ecd.court.ge](http://www.ecd.court.ge)



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 მარტი, 2023 წელი

ქ. ფოთი

### შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო  
მოსამართლე - ეკატერინე მაღრაძე  
სხდომის მდივანი - ცოტნე შელია

მოსარჩელე - ლ-----ა თ-----ა

წარმომადგენელი - ა-----ა

მოპასუხე - ქალაქ ფ-----ია

წარმომადგენლები: თ-----ა

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის  
ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ფ-----ის 20-3 წლის 26  
იანვრის № ბ--.4----- ბრძანება;

1.2. დაევალოს ქალაქ ფ-----ის გასცეს საკუთრების უფლების  
მოწმობა ლ-----ა თ-----ას (პ/ნ 4-----) სახელზე ქ. ფოთი, გ-----1-ში  
მდებარე საცხოვრებელ ფართზე, სულ საერთო ფართით 8-1- კვ.მ.

მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები:

ლ-----ა თ-----ას 1991 წლიდან მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნია საცხოვრებელი ბინა საერთო ფართით 8.-1- კვ.მ. მდებარე, ქალაქი ფოთი, გ-----1. მოსარჩელემ 20-2 წლის 26 დეკემბერს განცხადებით მიმართა ქ. ფ-----იას და მოითხოვა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია. ქ. ფ-----ის 20-3 წლის 26 იანვრის № ბ--.4----- ბრძანებით, ლ-----ა თ-----ას უარი ეთქვა განაცხადის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მითითებული ბრძანება უკანონოა და უსაფუძვლოდ არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა, რადგან მან წარადგინა ყველა ის საბუთი რასაც ითვალისწინებს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ. მოსარჩელის განმარტებით, იგი არის საცხოვრებელი ფართის კანონიერი მოსარგებლე, რაზეც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული იყო შესაბამისი დოკუმენტი, რაც ტექნიკური ბიუროს არქივის ხანძრის შედეგად განადგურებულია და მოსარებლეს არ გააჩნია.

## 2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე - ქალაქ ფ-----იის წარმომადგენლებმა წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მათი განმარტებით, ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად, სრულად იქნა გამოკვლეული გარემოებები, ხოლო საცხოვრებელ ფართზე კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის არასრულად წარდგენის გამო, ქ. ფ-----ის 20-3 წლის 26 იანვრის № ბ--.4----- ბრძანებით უარი ეთქვა ლ-----ა თ-----ას საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

## 3. ფაქტობრივი გარემოებები:

### 3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ლ-----ა თ-----ამ 20-2 წლის 26 დეკემბერს განცხადებით მიმართა ქ. ფ-----იას საცხოვრებელი ბინის, მდებარე: ქ. ფოთი, გ-----1, საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით. ქ. ფ-----ის 20-3 წლის 26 იანვრის № ბ--.4----- ბრძანებით, ლ-----ა თითბერიას განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ქ. ფ-----ის 20-3 წლის 26 იანვრის № ბ--.4----- ბრძანება (ს.ფ. 18-19).

**3.1.2. მოსარჩელე ლ-----ა თ-----ას საცხოვრებელი ფართი, მდებარე: ქ. ფოთი, გ-----1, 8.-1- კვ.მ, მფლობელობაში გააჩნია 1990 წლიდან.**

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ცნობა შპს "საბინაო მომსახურების სერვის-ცენტრი "მ-----"-დან (ს.ფ. 49);
- საცხოვრებელი ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 16);
- სანოტარო წესით დამოწმებული დასტური (ს.ფ. 23).

**3.1.3. ქ. ფოთში, გ----- ქუჩა N1---ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "მა-----"-ს 18.12.20-2 წლის კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა აბსოლუტური უმრავლესობა ადასტურებს, რომ ლ-----ა თ-----ა 2007 წლამდე ფლობდა და ეხლაც ფლობს და სარგებლობს ქ. ფოთში, გ----- ქუჩა N1---ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მერვე სართულზე არსებულ 8.-1-კვ.მ საცხოვრებელ ფართს.**

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამხანაგობის კრების ოქმი (ს.ფ. 23).

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-2 წლის 06 დეკემბრის ცნობის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქუჩა N1--, ბინა N5-, ს/კ 0-0-1-7--, უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და მისი განკარგვა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებაა.**

**3.2.2. მოსარჩელე ლ-----ა თ-----ა წარმოადგენს ქ. ფოთი, გ-----1-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლებს.**

კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული

დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

## სამოტივაციო ნაწილი:

### 4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ლ-----ა თ-----ას სარჩელი მოპასუხე ქ. ფ----- ის მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ქმედების განხორციელების თაობაზე, საფუძვლიანია უნდა დაკმაყოფილდეს.

### 5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია; ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის უკროპული კონვენცია; "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; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

### 6. სამართლებრივი შეფასება:

**6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის, პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება უზრუნველყოფილია.**

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის, პირველი პუნქტის თანახმად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

**6.2.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის, პირველი ნაწილის, „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან და ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ამინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიულ-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა

ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

**6.3.** საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის #189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ 5- მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში წარდგენილ განცხადებას უნდა ერთოდეს:

ა) ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შესახებ უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია არ არის დაცული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ – საქართველოს ეროვნული არქივისა და სსიპ – საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის არქივებში;

ბ) საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით 2007 წლის 2 თებერვლამდე სარგებლობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა არანაკლებ 2/3-ის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც დადასტურებული იქნება საკუთრებაში გადასაცემი ფართობით კანონიერად სარგებლობის ფაქტი, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა იდენტიფიცირების შეუძლებლობის შემთხვევაში – ამავე მრავალბინიან სახლში მცხოვრები არანაკლებ 2 კანონიერი მოსარგებლის ნოტარიულად დამოწმებული დასტური, რომლებსაც კანონიერი სარგებლობა უდგინდებათ ამ წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტის საფუძველზე;

გ) ინფორმაცია საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრისა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან;

დ) ამ დადგენილების ამოქმედებამდე შედგენილი/გაცემული წყლის, ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის ან ტელეფონის აბონენტად აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და გადახდის ქვითარი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

ე) საკუთრებაში გადასაცემი ფართობის აზომვითი ნახაზი;

- 3) განცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო წარმომადგენლობის შემთხვევაში, დამატებით, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- ზ) სამკვიდრო მოწმობა და მემკვიდრის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, თუ განცხადების წარდგენის მომენტისათვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობის კანონიერი მოსარგებლე გარდაცვლილია.

ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად ამ მუხლით დადგენილი წესი არ გამოიყენება, თუ დადგინდება საკუთრების ან/და ამ წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 ივნისის N261 დადგენილებით ცვლილება შევიდა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებაში და პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-2 პუნქტი: „2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ კანონიერ მოსარგებლედ ასევე მიიჩნევა ის ფიზიკური პირი, რომელიც სარგებლობს ამ წესის პირველი მუხლის 1- პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით და მისი შესაბამისი ფართობით კანონიერი სარგებლობა დასტურდება ამავე წესის 5- მუხლის შესაბამისად".

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 ივნისის N261 დადგენილებით განისაზღვრა, რომ ეს წესი აგრეთვე ადგენს სამტრედიისა და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე მდებარე იმ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის სპეციალურ საფუძვლებს, რომელთა შესახებ დოკუმენტაცია არ არის დაცული შესაბამისი მუნიციპალიტეტის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ – საქართველოს ეროვნული არქივისა და სსიპ – საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის არქივებში.

ხოლო ამავე დადგენილიების 1<sup>2</sup> პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის 1- პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას გამოიყენება ამ წესით დადგენილი ნორმები, თუ ამავე წესის 5- მუხლით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ამდენად, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 ივნისის N261 დადგენილებით,

რომლითაც ცვლილება შევიდა 2014 წლის 20 თებერვლის დადგენილებაში, განსაზღვრული იქნა სამტრედიისა და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე მდებარე იმ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის სპეციალური საფუძვლები.

**6.4.** საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია კანონიერი მოსარგებლის ცნება, კერძოდ, 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.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძველზე დაყრდნობით, სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული დადგენილებით განსაზღვრული წესის მიზნებისათვის, იმისათვის, რომ პირი მიჩნეულ იქნეს კანონიერ მოსარგებლედ, აუცილებელია შემდეგი ორი პირობის კუმულატიურად არსებობა: 1) პირს უნდა გააჩნდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული კანონიერი სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) და 2) აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე, იგი კანონიერად უნდა სარგებლობდეს ფართით.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე ლ-----ა თ-----ას საცხოვრებელი ფართი, მდებარე: ქ. ფოთი, გ-----1, 8-1- კვ.მ, მფლობელობაში გააჩნია 1990 წლიდან. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-2 წლის 06 დეკემბრის ცნობის თანახმად დგინდება, რომ სადაც უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქუჩა N1--, ბინა N5-, ს/კ 0-0-1-7--, უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადასახადების, კერძოდ, ელექტროენერგიის გადასახადის აბონენტის ბარათი (ს.ფ. 24-41), სადაც აბონენტად და შესაბამისად, კომუნალური გადასახადის გადამხდელად მითითებულია ლ-----ა თ-----ა და საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის აბონეტის ბრუნვის ბარათი (ს.ფ. 42-46), სადაც აბონენტად მითითებულია მოსარჩელის მეუღლე ზ-----. წარმოდგენილ სარჩელს ასევე თან ერთვის ქ. ფოთში, გ----- ქუჩა N1---ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "მა-----"-ს 18.12.20-2 წლის კრების ოქმი, რომლის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა აბსოლუტური უმრავლესობა ადასტურებს, რომ ლ-----ა თ-----ა 2007 წლამდე ფლობდა და ეხლაც ფლობს და სარგებლობს ქ. ფოთში, გ----- ქუჩა N1---ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მერვე სართულზე არსებულ 8-1- კვ.მ

საცხოვრებელ ფართს. ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებიდან და სარჩელში აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოსარჩელე ლ-----ა თ-----ა წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლეს და აკმაყოფილებს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებაში მითითებულ ყველა იმ პირობას, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს მისთვის საკუთრების უფლებით სადავო ბინის გადაცემა.

**6.5.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

იმის გათვალისწინებით, რომ ლ-----ა თ-----ა წარმოადგენს სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, ხოლო სადავო ბინა იმყოფება სახელმწიფოს ბალანსზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. ფ-----იამ არასწორად უთხრა უარი მოსარჩელეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. ფ-----ის 20-3 წლის 26 იანვრის № ბ--.4----- ბრძანება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს უნდა გამოეკვლიათ და შეეფასებინათ ლ-----ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, რადგან ისინი განეკუთვნებოდნენ აღნიშნული დადგენილების 5-მუხლით განსაზღვრულ დოკუმენტებს, რომელთა საშუალებითაც ლ-----ას შეეძლო სადავო ბინის პრივატიზება.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა გადაწყვეტილება მიღებული იქნა საქმის ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის გარეშე. შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ლ-----ას მიერ არ იქნა წარდგენილი „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების „შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებაში მითითებული სრული დოკუმენტაცია, რაც დაადასტურებდა მოსარჩელის კანონიერ სარგებლობას ზემოაღნიშნულ საცხოვრებელ ფართთან დაკავშირებით, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას, რატომ არ შეესაბამებოდა ლ-----ა თ-----

ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტები საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-5- მუხლით განსაზღვრულ დოკუმენტებს.

ამასთან, სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ საკითხის განხილვისას, ადმინისტრაციული ორგანო არ არის შეზღუდული მხოლოდ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება გულისხმობს არა მხოლოდ მასთან წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად გამოკვლევის, არამედ რიგ შემთხვევებში დამატებითი მტკიცებულებების მოძიების საჭიროებასაც (იბ. 10.0-20-2 წ გადაწყვეტილება, №ბს-473(კ-20).

ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო ბინაზე რეგისტრირებული არ არის საკუთრების უფლება, ის სახელმწიფოს საკუთრებაა და მისი განკარგვა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებაა, ხოლო მოსარჩელე ლ-----ა თ-----ა წარმოადგენს სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, ქალაქ ფ-----იას უნდა დაევალოს საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლებისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი (თვითმმართველი ქალაქის მერი, მუნიციპალიტეტის გამგებელი, ქალაქ თბილისში - შესაბამისი რაიონის გამგებელი) „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ამ წესის და კანონმდებლობის შესაბამისად.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლის განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო გასცემს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელ დოკუმენტს - საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ-----ა თ-----ას სასარჩელო მოთხოვნა ქ. ფ-----ის 20-3 წლის 26 იანვრის № ბ--4-- ბრძანების ბათილად ცნობისა და სადავო საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების

უფლების მოწმობის გაცემის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან სასამართლოს შეფასებით, სახეზე არის აღნიშნული სარჩელის დაკმაყოფილების როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი საფუძვლები. ქალაქ ფ-----იამ ლ-----ა თ-----ას სახელზე უნდა გასცეს მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, გ-----1, შესაბამისი საკუთრების უფლების მოწმობა.

## 7. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ლ-----ა თ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ქ. ფ-----იას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის გადახდა.

## 8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმესთან დაკავშირებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოიყენებული არ ყოფილა.

### სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

## გადაწყვიტა:

1. ლ-----ა თ-----ას სარჩელი მოპასუხე ქ. ფ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ ფ-----ის 20-3 წლის 26 იანვრის № ბ--.4----- ბრძანება, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის ლ-----ა თ-----ას საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით, უარის თქმის შესახებ.
3. ქალაქ ფ-----ის დაევალოს გასცეს საკუთრების უფლების მოწმობა ლ-----ა თ-----ას (პ/ნ 4-----) სახელზე ქ. ფოთი, გ-----1-ში მდებარე საცხოვრებელ ფართზე, სულ საერთო ფართით 8.-1- კვ.მ.
4. ქალაქ ფ-----იას მოსარჩელე ლ-----ა თ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქ. ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქუჩა №3).

მოსამართლე

ეკატერინე მაღრაძე