



**გადაწყვეტილება**  
საქართველოს სახელით

18 მარტი, 2024 წელი

ქ. ფოთი

**შესავალი ნაწილი**

ფოთის საქალაქო სასამართლო  
მოსამართლე: დავით გელაშვილი  
სხდომის მდივანი: მაკა ჭურღულია

მოსარჩელე ლ----- ა-----  
წარმომადგენელი მ----- ა-----

მოპასუხე: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერია,  
წარმომადგენელი: თ----- ს-----

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება;

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 19 სექტემბრის № 842.42232625 ბრძანება;

1.2. დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას გაცეს საკუთრების უფლების მოწმობა ლ----- ა-----ს (პ/ნ 2-----) სახელზე ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.ნ-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე.

**მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები:**

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ლ----- ა----- 1995 წლიდან ცხოვრობს: ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.ნ----- საცხოვრებელ ბინაში. ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი ბინა ირიცხებოდა ქ.ფოთის გემთსაშენი ქარხნის ბალანსზე, ხოლო ამჟამად ირიცხება ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის ბალანსზე. ლ----- ა----- კეთილსინდისიერი

მოსარგებლეთა ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ის საცხოვრებელი ბინის, თავად იხდის კომუნალურ გადასახადებს. მან 2023 წლის 23 აგვისტოს მიმართა მოპასუხეს განცხადებით, მის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ბინის მდებარე ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, მაგრამ ჯერ დაუდგინდა ხარვეზი, ხოლო 2023 წლის 19 სექტემბრის ბრძანებით უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება იმავე საფუძველებით, რაც სარჩელშია მითითებული და აღნიშნა, რომ მისი მარწმუნებელი მუშაობდა გემსაშენ ქარხანაში და მათ თავად გადასცეს ეს ბინები, მაშინ ხელშეკრულებებით ხდებოდა ბინების გადაცემა, მაგრამ ხელშეკრულება არ შემორჩათ, ამასთან მოდავე არავინაა.

## 2. მოპასუხის პოზიცია:

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი შესაგებელში აღნიშნავს, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერს 2023 წლის 23 აგვისტოს განცხადებით მიმართა ლ----- ა-----ს წარმომადგენელმა მ----- ა-----მ და ითხოვა ლ----- ა-----ს სარგებლობაში არსებულ, ქ.ფოთი, ზ----- ს-----ს ქ.N-----ში მდებარე საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა. განმცხადებელმა წარმოადგინა არასრულყოფილი დოკუმენტაცია, კერძოდ: ინფორმაცია ქ.ფოთი, ზ----- ს-----ს ქუჩა N-----ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ ინფორმაცია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე ვერ იძებნება. განმცხადებელმა არ წარმოადგინა საცხოვრებელი ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის შესაბამისად, წარმოდგენილი განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, ლ----- ა-----ს საქმეზე გამოთხოვილ იქნა ქალაქი ფოთი, ზ----- ს-----ს ქუჩა N-----ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის - ფოთის ადგილობრივი არქივიდან, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 აპრილის N ბ42.42231174 ბრძანების შესაბამისად, დაწყებულია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის შპს „საბინაო მომსახურების სერვის-ცენტრი მობინადრე 2000-ს“ ლიკვიდაციის პროცესი. ამავე ბრძანებით ლიკვიდატორად დაინიშნა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის

მოადგილე ლ თ. შესაბამისად, ინფორმაცია ქალაქი ფოთი, ზ----- ს-----ს ქუჩა N-----ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ გამოთხოვილ იქნა ლიკვიდატორიდან.

ზემოაღნიშნული უწყებებიდან და თანამდებობის პირიდან გამოთხოვილი მასალებით დგინდება, რომ ინფორმაცია ქალაქი ფოთი, ზ----- ს-----ს ქუჩა N-----ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ არ იძებნება.

გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, მოქალაქე ლ----- ა-----ს წარმომადგენლის მ----- ა-----ის მოთხოვნა ქალაქი ფოთი, ზ----- ს-----ს ქუჩა N 2-----ში მდებარე საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების მოწმობის გაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 19 სექტემბრის ბრძანებით Nბ42.42232625 უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე. გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა არ სცნო სასარჩელო მოთხოვნა იმავე საფუძვლებით, რაც შესაგებელშია აღნიშნული;

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

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

**3.1.1.** 1995 წლიდან ლ----- ა----- ცხოვრობს ქ.ფოთში, ს-----ს ქ.N-----ში.

(ნ-----ს უბანში ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის 2023 წლის 14 ივნისის №152 ცნობა, აბონენტის ბარათი, მოწმეების: მ----- გ-----ს და ნ----- ტ-----ს ჩვენებები).

**3.1.2.** ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში მდებარე ბინის საერთო ფართი შეადგენს 35.50 კვ.მ-ს.

(შპს „მ-----ს“ მიერ შედგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი).

**3.1.3.** 2023 წლის 23 აგვისტოს მოსარჩელე ლ----- ა-----ს წარმომადგენელმა მ----- ა-----მ განცხადებით მიმართა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ლ----- ა-----ს სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ ფართზე, მდებარე: ქ. ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში, საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა. მოსარჩელეს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 19 სექტემბრის Nბ42.42232625 ბრძანებით უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- სარჩელი, ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

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

**3.2.1.** სადავო ბინაზე 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.** ლ----- ა----- არის ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის კანონიერი მოსარგებლე.

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:**

ლ----- ა-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 19 სექტემბრის № 842.42232625 ბრძანება და დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას გასცეს საკუთრების უფლების მოწმობა ლ----- ა-----ს (პ/ნ 2-----) სახელზე ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე.

**5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:**

”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 (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

**6. სამართლებრივი შეფასება:**

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 სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

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 ადმინისტრაციული 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.

„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 დადგენილების პირველი მუხლის თანახმად, ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მონაწილე მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე, ფიზიკურ პირს სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული არაპრივატიზებული ფართი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა იმ პირობით, თუ იგი წარმოადგენს ამ ფართის კანონიერ მოსარგებლეს.

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“<sup>51</sup> 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, ელექტროენერჯის ან ტელეფონის აბონენტად აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და გადახდის ქვითარი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

ე) საკუთრებაში გადასაცემი ფართობის აზომვითი ნახაზი;

ვ) განმცხადებლის 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<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით და მისი შესაბამისი ფართობით კანონიერი სარგებლობა დასტურდება ამავე წესის 5<sup>1</sup> 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 მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის სპეციალურ საფუძველებს, 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 დადგენილების 1<sup>2</sup> პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის 1<sup>1</sup> პუნქტით

გათვალისწინებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას გამოიყენება ამ წესით დადგენილი ნორმები, თუ ამავე წესის 5<sup>1</sup> 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.

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 ფართობით.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე ლ----- ა-----ს საცხოვრებელი ფართი, მდებარე: ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში მფლობელობაში გააჩნია 1995 წლიდან. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2023 წლის 18 ივლისის ცნობის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე, უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

წარმოდგენილ სარჩელს ასევე თან ერთვის ამავე სახელში მცხოვრები ორი მოსარგებლის - მ----- გ-----ს და დ--- კ---ს ნოტარიულად დამოწმებული დასტური ლ----- ა-----ს მიერ სადავო ბინის ფაქტობრივი ფლობის თაობაზე და საკუთრებაში გადასაცემი ფართობის აზომვითი ნახაზი. მოცემულ საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა - მ----- გ-----მ და ნ----- ნ----- ტ---მა დაადასტურეს, რომ ლ----- ა----- 1995 წლიდან ცხოვრობს მითითებულ საცხოვრებელ სახელში. ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებიდან და სარჩელში აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოსარჩელე ლ----- ა----- წარმოდგენს 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup>.1. მუხლის 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----- წარმოადგენს სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, ხოლო სადავო ბინა არის ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ბალანსზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერმა არასწორად უთხრა უარი მოსარჩელეს ბინის უსასყიდლოდ გადაცემაზე და შესაბამისად ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 19 სექტემბრის № 842.42232625 ბრძანება ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

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 (იხ. 10.02.2022 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----- წარმოადგენს სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას 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 მოსარგებლეებისათვის 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-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 19 სექტემბრის 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 ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიამ ლ----- ა-----ს სახელზე უნდა გასცეს მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში, 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 გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ლ----- ა-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის გადახდა.

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

საქმესთან დაკავშირებით უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ლ----- ა-----ს (პ/ნ 2-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 19 სექტემბრის № 842.42232625 ბრძანება.
3. დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას გაცეს საკუთრების უფლების მოწმობა ლ----- ა-----ს (პ/ნ 2-----) სახელზე ქ.ფოთი, ს-----ს ქ.N-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე.
4. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე ლ----- ა-----ს (პ/ნ 2-----) სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ. №3).

**მოსამართლე**

**დავით გელაშვილი**