

საქმე №030310024008485136

№3/03-24



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

10 აპრილი, 2024 წელი

ქ. ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე გიორგი თუნაური
სხდომის მდივანი თამარ ქირია

მოსარჩელე: გ-----ა

წარმომადგენელი: ლ-----ე, ს-----ი

მოპასუხეები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი: თ-----ა

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 13 დეკემბრის №42.42233476 ბრძანება;

1.2. დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ქალაქი ფოთი, ფ-----, ბინა N65-ში მდებარე, 69,23 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინაზე, გ-----ას საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი - საკუთრების უფლების მოწმობა.

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოსარჩელის პოზიცია: მოსარჩელე 1993 წლიდან ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ქ. ფოთში, ფარნავაზ მეფის ქ. №1, ბინა 65-ში. ბინის საერთო ფართი შეადგენს 69,23 კვ.მ. 1993 წლიდან აღნიშნული ბინა არის მის მფლობელობაში და სარგებლობაში, შესაბამისად, წლებია იხდის კომუნალური მომსახურების გადასახადებს. 2023 წლის 16 ნოემბერს განცხადებით მიმართა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია.

ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიაში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა არქივიდან, ნოტარიუსთა პალატიდან, საჯარო რეესტრიდან, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან ცნობები, ასევე ნახაზი. წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. 2023 წლის 13 დეკემბერს ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიამ - ქ. ფოთის უნიციპალიტეტის მერმა მიიღო ბრძანება № 42. 42233476 მოქალაქე გ-----ას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ქ ფოთში დამწვარია ტექ. ბიურო და განადგურებულია დოკუმენტები. ორდერები ან ინფორმაციები (ბინის ცნობა დახასიათებები) დაცული იყო ტექ. ბიუროში ან არქივში, პრივატიზაციის დოკუმენტები (ასეთის არსებობის შესახებ) ან ინფორმაცია ბინის პრივატიზაციის შესახებ დაცული უნდა იყოს ნოტარიუსთა პალატაში ან სახელმწიფო ქონების სააგენტოში. ასევე, ფოთში ინფორმაციები, ბინების პრივატიზაციის შესახებ ინახება შპს „მობინდარე 2000“-ში. მერიამ თავად გამოითხოვა ინფორმაცია შპს „მობინდარე 2000“-დან, საიდანაც მოვიდა პასუხი, რომ ზემოაღნიშნულ ბინაზე ინფორმაცია არ გააჩნიათ. მათ მიერ წარმოდგენილია მეზობლების (მესაკუთრის) ხელწერილი, რომლითაც დასტურდება და ხელწერილით ისინი ადასტურებენ, რომ გ-----ას 1993 წლიდან ნამდვილად მფლობელობაში გააჩნია სადავო ბინა, ბინას დღემდე ფლობს და სარგებლობს. ასევე, წარმოდგენილია შიდა აზომვითი ნახაზი. წარმოდგენილია ნოტარიუსთა პალატიდან, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან, საქართველოს ეროვნული არქივიდან ცნობები, სადაც მითითებულია, რომ ინფორმაციის მოძიება ვერ ხერხდება. ასევე, წარმოდგენილია ცნობა საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ სადავო ბინა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის. მოსარჩელეს გააჩნია ქვითრები (წარმოდგენილია), რომლითაც დასტურდება, რომ ნამდვილად იხდის კომუნალურებს.

2.2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერს

2023 წლის 16 ნოემბერს განცხადებით მომართა მოქალაქე გ-----ამ და ითხოვა მის სარგებლობაში არსებული ქალაქი ფოთი, ფ----- მ---- ქუჩა №1, ბინა №---ში მდებარე საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ იქნა არასრულყოფილი დოკუმენტაცია. განმცხადებლის მიერ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ ინფორმაცია ქალაქი ფოთი, ფ----- მ---- ქუჩა №1, ბინა №---ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ ვერ იძებნება. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი არ იქნა საცხოვრებელი ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასევე არ იქნა წარმოდგენილი დროებით გაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ 2007 წლის 2 თებერვლამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი (საინფორმაციო ბარათი).

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, გ-----ას საქმეზე გამოთხოვილი იქნა ქალაქი ფოთი, ფ----- მ---- ქუჩა №1, ბინა №---ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 აპრილის №42.42231174 ბრძანების შესაბამისად, დაწყებულია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის შპს „საბინაო მომსახურების სერვის-ცენტრი მობინადრე 2000-ის“ ლიკვიდაციის პროცესი. ამავე ბრძანებით ლიკვიდატორად დაინიშნა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილე ლ---- თ----. შესაბამისად, ინფორმაცია ქალაქი ფოთი, ფ----- მ---- ქუჩა №1, ბინა N---ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ გამოთხოვილ იქნა ლიკვიდატორიდან. ზემოაღნიშნული უწყებიდან და თანამდებობის პირიდან გამოთხოვილი მასალებით დგინდება, რომ ინფორმაცია ქალაქი ფოთი, ფ----- მ---- ქუჩა №1, ბინა №---ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ არ იძებნება.

გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, მოქალაქე გ-----ას მოთხოვნა ქალაქ ფოთი, ფ----- მ---- ქუჩა №1, ბინა №-- -ში მდებარე საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების მოწმობის გაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 13 დეკემბრის №42.42233476 ბრძანებით უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე. გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ-----ამ 2023 წლის 16 ნოემბერს განცხადებით მიმართა ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას საცხოვრებელი ბინის, მდებარე: ქალაქი ფოთი, ფ----- მ--- -- ქუჩა №1, ბინა № -ში, საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ს.ფ. 19);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 დეკემბრის №42.42233476 ბრძანებით მოსარჩელე გ-----ას უარი ეთქვა საცხოვრებელი ბინის მდებარე: ქალაქი ფოთი, ფ----- მ--- -- ქუჩა №1, ბინა № -- -ში საკუთრებაში გადაცემაზე, ვინაიდან, წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდება საცხოვრებელ ფართზე განმცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 დეკემბრის №42.42233476 ბრძანება (ს.ფ. 17-18);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.3. ქალაქი ფოთი, ფ----- მ--- -- ქუჩა №1, ბინა №-- -ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. ამასთან, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება, ლიზინგი, საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობისა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2023 წლის 31 ოქტომბრის წერილი (ს.ფ. 24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„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 დადგენილების მე-5 მუხლი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საერთაშორისო სამართლის რიგი უმნიშვნელოვანესი წყაროები (ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, სამოქალაქო და პოლიტიკური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტი, ასევე რეგიონალური მნიშვნელობის - კერძოდ ევროპის საბჭოს ფარგლებში მოქმედი უმნიშვნელოვანესი დოკუმენტი - ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენცია), განსაზღვრავენ რა ადამიანის იმ ძირითად უფლებებს, რომლებიც კაცობრიობის განვითარების დღევანდელ ეტაპზე განუსხვისებელია ყოველი გონიერი არსებისაგან, ადგენენ მათი დაცვის გარანტიებსა და ასეთი დაცვის განხორციელების საზედამხედველო მექანიზმებს, ერთ-ერთ უმთავრეს უფლებად, სწორედ სასამართლოსადმი მიმართვის, ასევე სამართლიანი, დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოთი პირის უზრუნველყოფის ვალდებულებას აწესებენ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. ამ კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მოთხოვნის, ანუ დავის საგნის განსაზღვრა წარმოადგენს უაღრესად მნიშვნელოვან და პრინციპული ხასიათის მოთხოვნას, გამომდინარე იქედანაც, რომ სასამართლო იხილავს სარჩელს და გამოაქვს გადაწყვეტილება სწორედ ამ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხოლოდ მოსარჩელეს აქვს უფლება განსაზღვროს სარჩელის საგანი, შეცვალოს, გაზარდოს, შეამციროს იგი და ა.შ.

საერთაშორისო სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წყაროს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით, "საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ" საქართველოს კანონისა და "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად საქართველოში პირდაპირი მოქმედებს, ადამიანის უფლებების და ძირითადი თავისუფლებების დაცვის ევროპული კონვენცია წარმოადგენს. კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს მისი სამოქალაქო უფლებების და მოვალეობების განსაზღვრისას საქმის სამართლიანი და საჯარო განხილვის უფლება აქვს გონივრულ ვადაში დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ, რომელიც შექმნილია კანონის საფუძველზე.

კონვენციის ეს ნორმა რეგლამეტირებულია ასევე საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლის 31-ე მუხლი ადგენს, რომ ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ყოველი პირის უნდა

განსაჯოს იმ მხოლოდ სასამართლომ, რომლის იურისდიქციასაც ექვემდებარება მისი საქმე. სარჩელი უნდა წარედგინოს იმ სასამართლოს რომელიც უფლებამოსილია განიხილოს და გადაწყვიტოს საქმე. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლი სამართლიანი სასამართლოს უფლების (fair trial) მარეგულირებელი ცენტრალური ნორმაა, რომელშიც მოცემულია მნიშვნელოვანი სამართლებრივ-სახელმწიფოებრივი საპროცესო გარანტიები.

სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლოს განმარტებაზე, რომლითაც არ არის სავალდებულო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხარეების მიერ წამოჭრილ ყველა არგუმენტს სცემდეს დეტალურ პასუხს (ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2003 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე *Suominen v. Finland*, პუნქტი 34; ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1994 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე *Van de Hurk v. the Netherlands*, პუნქტი 61). მთავარია, ეროვნულმა სასამართლოებმა ნათლად დაასახელონ თავისი მსჯელობის განმაპირობებელი ასპექტები, განსაკუთრებით კი ისეთები, რომლებიც გადამწყვეტი მნიშვნელობის იყო გადაწყვეტილების მიღების პროცესში (ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1997 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე *Georgiadis v. Greece*, პუნქტი 43).

6.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლი კი ადგენს, რომ სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, გასაჩივრებული აქტი - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 დეკემბრის №42.42233476 ბრძანება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან. ამასთან, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით, უნდა დადგინდეს ქმნიდა თუ არა გ-----ას მიერ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი მასალები, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები საკმარის საფუძველს, საცხოვრებელი

ფართის გ-----აზე საკუთრებაში გადაცემისათვის.

სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სამართლებრივი საფუძველია „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 დადგენილება, რომლის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის - ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული 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. (მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი);

სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს მოსარჩელის განმარტებაზე, უფლებამოსილი იყო თუ არა გ-----ა ესარგებლა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებელი ფართის კანონიერი მოსარგებლისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის სპეციალური წესით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-4 მუხლის მიხედვით დადგენილია მუნიციპალიტეტის მცხოვრებთათვის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე საკუთრების უფლების მოპოვების ზოგადი წესი. ამ წესის მიხედვით, 1. არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. 2. განცხადება უნდა იყოს შედგენილი წერილობითი ფორმით და შეიცავდეს: ა) იმ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოს დასახელებას, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი; ბ) განმცხადებლის ვინაობასა და მისამართს; დ) განცხადებაზე დართული საბუთების ნუსხას. 3. განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ბ) განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო წარმომადგენლობის შემთხვევაში, დამატებით წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და

არაიზოლირებული) ფართობის აზომვითი ნახაზი; დ) 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; ე) გარკვეული პირობით დროებით გადაცემული არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) ნოტარიულად დამოწმებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მისი განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე; ვ) დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ 2007 წლის 2 თებერვლამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი; ზ) ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობთან ერთად შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე ინფორმაცია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა).

დასახელებულ დადგენილებაში საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 09 ივნისის N261 დადგენილებით განხორციელდა ცვლილებები და დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველ მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის 1¹ და 1² პუნქტები:

„1¹. 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 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.

1². ამ მუხლის 1¹ პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას გამოიყენება ამ წესით დადგენილი ნორმები, თუ ამავე წესის 5¹ მუხლით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.“

გარდა ამისა, დადგენილებას დაემატა 5¹ მუხლი (სამტრედიისა და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით განცხადების წარდგენისა და გადაწყვეტილების მიღების წესი), რომლის მიხედვითაც:

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ ამ წესის პირველი მუხლის 1¹ პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ფიზიკური პირისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის საკითხის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის შესაბამისი წერილობითი განცხადება.

2. 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.

3. განმცხადებელი უფლებამოსილია, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოს წარუდგინოს სხვა ნებისმიერი დოკუმენტი, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს საკითხის გადაწყვეტას.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 5¹ მუხლის მე-8 პუნქტით შეიზღუდა ამ მუხლის მოქმედება დროში და დადგინდა, რომ 2021 წლის პირველი იანვრიდან, კანონიერი მოსარგებლე კარგავდა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის, ამ მუხლის შესაბამისად, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია კვლავ ზოგადი წესის შესაბამისად.

ამდენად, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებაში, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 09 ივნისის №261 დადგენილებით განხორციელებული ცვლილებებით, იმ ფაქტობრივი მოცემულობის მხედველობაში მიღებით, რაც ქ. ფოთში, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს არქივის განადგურებას უკავშირდებოდა, საქართველოს მთავრობამ, მითითებულ დასახლებულ პუნქტში მცხოვრები მოსახლეობისათვის დააწესა შეღავათები. კერძოდ, შეღავათები დაწესდა იმ პირებისათვის, რომელთაც ფაქტობრივად უდასტურდებოდათ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ფლობის და სარგებლობის ფაქტი, თუმცა არ გააჩნდათ კონკრეტული კანონიერი სარგებლობის უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ამავე დროს, დადგენილებით, განისაზღვრა აღნიშნული შეღავათებით სარგებლობის ვადაც, 2021 წლის 1 იანვრამდე, რა ვადის შემდეგაც, დასახლებული მუნიციპალიტეტის მცხოვრებთათვის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე საკუთრების უფლების მოპოვება უნდა განხორციელდეს ზოგადი წესის შესაბამისად.

განსახილველი საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ მოსარჩელემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართა 2023 წლის 16 ნოემბერს, შესაბამისად, გ-----
---ას განცხადება უნდა განხილულიყო, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-4 მუხლის ზოგად მოთხოვნათა გათვალისწინებით, რადგან მოსარჩელე აღარ იყო უფლებამოსილი ესარგებლა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებელი ფართის კანონიერი მოსარგებლისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის სპეციალური

წესით.

6.4. სასამართლო მიუთითებს, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი განცხადების შესაბამისად, მოსარჩელე გ-----ა სადავო ბინის პრივატიზაციას დაკავებული ფართით კანონიერი სარგებლობის საფუძველით ითხოვდა.

მოსარჩელემ წარდგენილ განცხადებას დაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის წერილი, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის წერილი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი, გეგმა-ნახაზი, მოწმეთა დასტური და აბონენტის ბარათი;

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 დეკემბრის №42.42233476 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გ-----ას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდება საცხოვრებელ ფართზე განმცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტი.

ამდენად, ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სამართალურითობის შეფასებისას მნიშვნელოვანია დადგინდეს, არის თუ არა გ-----ა დაკავებული ფართის კანონიერი მოსარგებლე და სადავო ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლების მქონე სუბიექტი, რისთვისაც შეფასება უნდა მიეცეს საკითხს, წარმოადგენს თუ არა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს, ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე.

სასამართლო კიდევ ერთხელ უთითებს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების მე-3 მუხლისა და მე-4 მუხლის 1-ლი და მე-3 პუნქტებზე, რომლის მიხედვით, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველო აღმასრულებელი ორგანო - მუნიციპალიტეტის გამგებელი/მერი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - შესაბამისი რაიონის გამგებელი იღებს გადაწყვეტილებას, გადაწყვეტილების მისაღებად კი განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება, რომელსაც უნდა დაერთოს: ა) არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის

დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ბ) განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო შემთხვევაში, წარმომადგენლობის დამატებით წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დ) 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; ე) გარკვეული პირობით დროებით გადაცემული არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) ნოტარიულად დამოწმებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მისი განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე; ვ) დროებით გადაცემული არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ 2007 წლის 2 თებერვლამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი; ზ) ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობთან ერთად შესაბამისი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე ინფორმაცია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან (ცნობა_დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა).

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის საჭიროა კუმულაციურად ორი პირობის არსებობა: 1. პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) და 2. ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა სარგებლობდეს სადავო ფართით. ამ ორი წინაპირობის ერთდროულად არსებობა აუცილებელია იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ და წარმოეშვას მის მიერ დაკავებული ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლება. არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განცხადების განმხილველმა ორგანომ უნდა დაადგინოს სწორედ ამ ორი

კომპონენტის არსებობა (შესაბამისი დოკუმენტი კანონიერი სარგებლობის შესახებ და სარგებლობის ფაქტი);

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული წესის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში, მართალია, მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც დადასტურებული უნდა იქნეს კანონიერი სარგებლობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას, დაეყრდნოს უძრავი ქონების კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებსაც. ამავე წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განმცხადებელს უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

ზემოაღნიშნულ სადავო საკითხთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მართალია საქმეზე წარმოდგენილია მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული 04.01.2023 წლის განცხადება (ს.ფ. 33), თუმცა აღნიშნული არ წარმოადგენს იმ დოკუმენტს, რომლითაც შეიძლება დადასტურდეს გ-----ას მხრიდან სადავო ფართის კანონიერი სარგებლობისა და ფლობის ფაქტი.

მართალია საქმეში წარმოდგენილი აბონენტის ბარათით (ს.ფ. 25-29) დგინდება, რომ გ-----ა არის აღრიცხული N3442736 აბონენტად მისამართზე: ქალაქი ფოთი, ფ-----, ბინა N-- , თუმცა აბონენტად რეგისტრაცია განხორციელდა 2012 წლიდან, რაც აგრეთვე არ წარმოადგენს იმ დოკუმენტს, რომლითაც შეიძლება დადასტურდეს გ-----ას მხრიდან სადავო ფართის კანონიერი სარგებლობისა და ფლობის ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის ძირითადი მოტივაცია სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის კანონშეუსაბამობის თაობაზე ემყარება იმ არგუმენტს, რომ ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი იქნა მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება და აბონენტად აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, არსებობდა გ-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. თუმცა დადგენილია, რომ მოსარჩელე აღარ იყო უფლებამოსილი ესარგებლა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებელი ფართის კანონიერი მოსარგებლისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის სპეციალური წესით, ხოლო მის მიერ წარდგენილი მასალები (მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება და აბონენტად აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი) სწორედ ამ სპეციალური წესით განსაზღვრული

დოკუმენტებია, ამასთან საგულისხმოა, რომ აბონენტად აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი შედგენილია ზემოაღნიშნული დადგენილების ამოქმედების შემდეგ (5¹ მუხლის მეორე ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის დარღვევით);

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ქ. ფოთი, ფ-----, ბინა N65-ის კანონიერად სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის. ასეთ პირობებში, როდესაც საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისთვის აუცილებელია სახეზე იყოს, როგორც ფაქტობრივი ფლობა, ასევე - **უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც პირს ანიჭებს უფლებას, მოითხოვოს კონკრეტული ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა, რაც მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ არის**, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მერია მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა და გ-----ასათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ფოთი, ფ-----, ბინა N65-ში მდებარე პრივატიზებამოთხოვნილი ფართი.

6.5. განსახილველ სადავო საკითხთან მიმართებით, სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ მომავალი შემოსავალი განიხილება „საკუთრებად“ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის უკვე გამომუშავებულია ან მასზე აღსრულებადი მოთხოვნა უკვე არსებობს (ამბრუოსი იტალიის წინააღმდეგ (Ambruosi v. Italy), No. 31227/96, 19.10.00, მე-20 პარაგრაფი). უფრო მეტიც, „დიდი ხნის განმავლობაში ეფექტიანად აღსრულებადი ძველი საკუთრების უფლების გადარჩენის აღიარების იმედი“ არ უტოლდება „საკუთრებას“ (სლივენკო ლატვიის წინააღმდეგ (Slivenko v. Latvia), No. 48321/99, 23.1.02, მე-12 პარაგრაფი).

ლეგიტიმური მოლოდინის შესაფასებლად ხაზგასასმელი დეფინიციაა მოცემული საქმეში რამაერი და ვან ვილიგენი ნიდერლანდების წინააღმდეგ (რამაერი და ვან ვილიგენი ნიდერლანდების წინააღმდეგ (Ramaer and Van Willigen v. the Netherlands), No. 34880/12, 23.10.2012. 81-ე პარაგრაფი), სადაც სასამართლომ აღნიშნა, რომ „მომჩივნების მოლოდინები არ ეფუძნებოდა რაიმე სამართლებრივ დანაწესს ან სამართლებრივ აქტს, როგორცაა, მაგალითად, სასამართლოს გადაწყვეტილება. ისინი უფრო ეყრდნობოდა იმედს, რომ მათ გაუხანგრძლივებდნენ ან განუახლებდნენ სადაზღვევო ხელშეკრულებებს იმ პირობებით, რომლებიც ძველ პირობებთან შედარებით ნაკლებად ხელსაყრელი მათთვის არ იქნებოდა. სასამართლომ საკუთარ პრეცედენტულ სამართალში უკვე არაერთხელ გაამახვილა ყურადღება განსხვავებაზე სარგებლის მიღების იმედსა (როგორც გასაგებიც არ უნდა იყოს ეს იმედი) და ლეგიტიმურ მოლოდინს შორის, რომელიც აუცილებელია, იყოს უფრო კონკრეტული ბუნების ვიდრე უბრალო იმედი და ეფუძნებოდეს სამართლებრივ დანაწესს ან სამართლებრივ აქტს.“

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის ანალიზისა და შეფასების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნილი უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება არ წარმოადგენდა ევროსასამართლოს პრაქტიკით ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დაცვის ქვეშ მოქცევად „ლეგიტიმურ მოლოდინს“ საკუთრების უფლების მიღებაზე, ვინაიდან, განსახილველ შემთხვევაში ამგვარი მოლოდინის წარმოშობას გამორიცხავდა ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების პრივატიზაციის, რეგისტრაციის მიზნით მინდობილობის გამცემი პირი გარდაიცვალა, რითაც გაუქმდა აღნიშნული დოკუმენტი, ხოლო მეორე მხრივ, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის „ლეგიტიმურ მოლოდინს“ გამორიცხავს თავად საკანონმდებლო დანაწესი, სადაც ცალსახად არის განსაზღვრული, რომ კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს პირი, რომლის მიმართაც არსებობს კანონიერი სარგებლობის თაობაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელეს (აპელანტს) არ გააჩნია უძრავი ქონების სარგებლობის კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მოსარჩელის მხრიდან სადავო ბინის სარგებლობის ფაქტს არ შეეძლო გამოეწვია „ლეგიტიმური მოლოდინი“ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მიღებისა.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია

დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იმ ვითარებაშიც კი, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენისას მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოსარჩელე არ თავისუფლდება ვალდებულებისაგან, კონკრეტული მტკიცებულების მითითებისა და წარდგენის გზით დაადასტუროს ის გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ანუ დაასაბუთოს თავისი სარჩელი. **სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო წარმოედგინა მისი სასარჩელო მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულება.**

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-----
----ს სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოთხოვნაც, მოპასუხისათვის შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილშიც, რის გამოც სარჩელს სრულად უნდა ეთქვას უარი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. გ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ პორტის ქ.№32) ფოთის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქუჩა №3) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

გიორგი თუნაური