



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი

|               |   |              |  |
|---------------|---|--------------|--|
| საქმის ნომერი | ბს-864(კ-19)                              | კატეგორია    | ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული დავები                               |
| თარიღი        | 25/02/2021                                | სახეობა      | საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაციის თაობაზე   |
| შედეგი        | გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება | დავის საგანი | ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება |

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე #ბს-864(კ-19) 25 თებერვალი, 2021 წელი  
ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ**  
**შემდეგი შემადგენლობით:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
 მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ალექსანდრე წულაძე

სხდომის მდივანი – ანა ვარდიძე

კასატორი (მოსარჩელე) – გ. ყ-ი; წარმომადგენელი – კ. მ-ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია; წარმომადგენლები – ლ. მ-ი, ე. მ-ი

მესამე პირები – 1. ნ. წ-ი; წარმომადგენელი – მ. მ-ი; 2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო; წარმომადგენელი – გ. გ-ი

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 ივლისის განჩინება

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2017 წლის 10 აგვისტოს გ. ყ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, ქალაქ რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე ბინის პრივატიზაციის მიზნით, 2017 წლის 1 მარტს მან #5388/02 განცხადებით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას. აღნიშნული განცხადების საფუძველი იყო 1977 წლის 3 თებერვალს გ. ყ-ზე გაცემული ორდერი. რუსთავის მერიის ქონების მართვისა და ეკონომიკური განვითარების სამსახურის 2017 წლის 16 მარტის #02/4306 გადაწყვეტილებით განცხადებაზე დადგინდა ხარვეზი, რომელიც მოსარჩელემ 2017 წლის 17 მარტს წარდგენილი დოკუმენტით შეავსო. ქ. რუსთავის მერიის ქონების მართვისა და ეკონომიკური განვითარების სამსახურის 2017 წლის 11

აპრილის #02/6134 წერილით მოსარჩელე მიწვეულ იქნა ზეპირ მოსმენაზე, რომელსაც დაინტერესებული მხარის სახით ასევე ესწრებოდა ნ. წ-ის წარმომადგენელი - მ. მ-ი. ზეპირი მოსმენის დროს მ. მ-მა განაცხადა, რომ ბინის პრივატიზების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო, რადგან გ. ყ-მა ბინა მიჰყიდა ნ. წ-ს, რის გამოც ამ უკანასკნელს გადასცა ბინის ორდერის დედანი და ჩაწერა მითითებულ ბინაში. დაინტერესებული მხარის წარმომადგენელმა ასევე განაცხადა, რომ გ. ყ-ი გარდაიცვალა ერთი წლის წინ და ექვეყნემ დააყენა მოსარჩელის წარმომადგენლის მარწმუნებლის ვინაობა.

მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნულის პასუხად, გ. ყ-ის წარმომადგენელმა - დ. ბ-მა მერიის თანამშრომლებს განუმარტა, რომ 1990-იან წლებში მიმდინარე კონფლიქტის დროს გ. ყ-ი იძულებული გახდა ოჯახთან ერთად დაეტოვებინა საქართველო, ხოლო ხსენებული ბინა რომ არ წაერთმიათ, შეასახლა თავისი მეუღლის მამიდაშვილი - ვ. ქ-ე (ნ. წ-ის მეუღლე), რომელსაც დაუტოვა ბინის ორდერის დედანი.

ამრიგად, მოსარჩელის განცხადებით, გ. ყ-ის მიერ ქ-ე-ს მიერ მითითებული ბინის მიყიდვის ფაქტს ადგილი არ ჰქონია. მოსარჩელის აზრით, აღნიშნულს ისიც ადასტურებდა, რომ საამშრომლო კომპანიის მუშაკთან ერთად შიდა აზომვითი ნახაზის გასაკეთებლად მისულს, ნ. წ-ის ქალიშვილმა უპრობლემოდ დართო ნება აეზომათ ბინა, რა დროსაც მობილურზე განუმარტა მისი ვიზიტის მიზანი ვ. ქ-ესაც. მერიის თანამშრომლებმა მ. მ-ს მოსთხოვეს წარმოედგინა ხსენებულ ბინაში ჩაწერის ბარათი და ხელწერილი ბინის შესაძლო ნასყიდობის შესახებ. მოსარჩელის წარმომადგენელს დაევალა გ. ყ-ის პასპორტის ნოტარიულად დამოწმებული ასლისა და საინფორმაციო ბარათის წარმოდგენა, რაც შესრულა.

მოსარჩელის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ ხსენებული ორდერი და საინფორმაციო ბარათი უდაოდ ადასტურებდნენ 1977 წლიდან ყ-ის მითითებულ ბინაში რეგისტრაციისა და კანონიერი სარგებლობის ფაქტს, 2017 წლის 12 ივლისს მოსარჩელის წარმომადგენელს ოფიციალურად ეცნობა, რომ ზემოხსენებული ბინის პრივატიზაციაზე ქ. რუსთავის მერიის 2017 წლის 11 ივლისის #... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ დაადგინა გ. ყ-ის კანონიერი სარგებლობის ფაქტი ხსენებულ ბინაზე, ხოლო ნ. წ-ის წარმომადგენელმა წარმოადგინა სასამართლო გადაწყვეტილება (საქმე #190310013258993 საქმე #3/ზ-308-14; 30.05.2014წ), როგორც სასამართლო პრეცედენტი საცხოვრებელ ბინაზე ფაქტობრივი ფლობის ნიადაგზე განხორციელებული პრივატიზებისა და რუსთავის მუნიციპალიტეტის შ. რუსთაველის ადმინისტრაციული ერთეულიდან გაცემული აქტი ხსენებულ ბინაში 1992 წლიდან ნ. წ-ის ცხოვრების ფაქტის დადგენის შესახებ (#2887-02-10 28.03.2017). მოსარჩელის განცხადებით, რუსთავის მერიის აღნიშნული გადაწყვეტილებით გ. ყ-ის საკუთრების უფლება ზემოხსენებულ ბინაზე უხეშად დაირღვა.

ამდენად, მოსარჩელემ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 11 ივლისის #... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 15 აგვისტოს განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ. წ-ი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ყ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ რუსთავის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1977 წლის 3 თებერვალს გ. ყ-ის სახელზე გაიცა ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ორდერი #99.

1999 წლის 16 მარტს გ. ყ-მა შეიცვალა გვარი ყ-ზე.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ გ. ყ-ი 1999 წლის 16 დეკემბრიდან არის რუსეთის ფედერაციის მოქალაქე და რეგისტრირებულია მისამართზე: რუსეთის ფედერაცია, ქ. ...ის ქ. ...ის ქ., სახლი #22ა.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ყ-ი 1998 წლიდან აღიარებულია იძულებით გადაადგილებულად მს ჩორ-ალანის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მოსარჩელეს 1992 წლიდან ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში არ უცხოვრია და აღნიშნულ ბინაში 1992 წლის 7 აპრილიდან ჩაწერილია, ცხოვრობს და იხდის გადასახადებს მესამე პირი - ნ. წ-ი.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 1 მარტს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით მიმართა გ. ყ-მა ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 11 ივლისის #... გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მხარეს უარი ეთქვა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე იმ საფუძველით, რომ 1992 წლიდან დღემდე მითითებულ მისამართზე ცხოვრობს მოქალაქე ნ. წ-ი და ირიცხება გადასახადის გადამხდელად. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანო წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით ვერ ადგენდა მითითებულ საცხოვრებელ ბინაზე გ. ყ-ის კანონიერი სარგებლობის ფაქტს.

სასამართლო ადვოკატის ფუნქცია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ჰქონდა იმ გარემოების დადგენას, იყო თუ არა მოსარჩელე საცხოვრებელი ფართის კანონიერი მოსარგებლე და სადავო ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლების მქონე სუბიექტი. შესაბამისად, სასამართლოს განმარტებით, შეფასება უნდა მისცემოდა იმ საკითხს, მოსარჩელემ ნებით მიატოვა ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი თუ მისი ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ 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 და ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის #189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი.“ მითითებული წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერ მოსარგებლედ ჩაითვლება 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 ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის საჭირო იყო ორი პირობის არსებობა: უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და ფიზიკური პირის მხრიდან საპრივატიზაციო ფართის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. ამასთან, აღნიშნული ორი პირობა კუმულაციურად უნდა არსებულიყო.

სასამართლოს განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც ნ. წ-ი 1992 წლის 7 აპრილიდან ჩაწერილი იყო საცხოვრებელ ბინაში და სარგებლობდა ამ ბინით, იხდიდა გადასახადებს, აღნიშნული ფაქტი მიჩნეული უნდა ყოფილიყო იმ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რომ მოსარჩელე აღნიშნული ბინის კანონიერ მოსარგებლეს არ წარმოადგენდა. საგულისხმო იყო ის გარემოებაც, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მესამე პირის - ნ. წ-ის სადავო ბინაში ჩაწერის განხორციელებამდე, მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა მოეხდინა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია, რაც გამორიცხავდა მესამე პირისათვის, როგორც ნათესავისათვის, საცხოვრებელი ბინის დროებით სარგებლობაში გადაცემას. თუმცა, სასამართლომ მიუთითა, რომ მიუხედავად სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოთხოვისა, აღნიშნული უტყუარად არ დადასტურდა. მოსარჩელეს არც იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება წარუდგენია, რომ მის მიერ გაცემული იყო რწმუნებულება ნ. წ-ისთვის სადავო ფართის პრივატიზაციის უფლების მინიჭების შესახებ, რის უფლებამოსილებასაც დასახელებული დადგენილება ითვალისწინებდა.

სასამართლოს შეფასებით, გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოება, რომ მესამე პირი - ნ. წ-ი 1992 წლიდან - 26 წელი ფაქტობრივად იკავებდა ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე ბინას და სარგებლობდა მისით, თანაც ისე, რომ ნივთის ნამდვილ მესაკუთრეს და არც სხვა მესამე პირებს სადავოდ არ გაუხდიათ აღნიშნული მფლობელობა, არ მოუთხოვიათ მფლობელობის შეწყვეტა, ნივთის მის ფაქტობრივ ბატონობაში გადაცემა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2017 წლის 30 აგვისტოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის - შოთა რუსთაველის სახელობის ადმინისტრაციულ ერთეულში ა. ზ-ის მიერ შედგენილი აქტით დგინდებოდა, რომ ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში, 1992 წლიდან ცხოვრობდა ნ. წ-ი. მეზობლები გ. ყ-ის ცხოვრების ფაქტს ვერ იხსენებდნენ და არ ადასტურებდნენ. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, ასევე დადგენილი იყო, რომ საპრივატიზაციო ქონებაზე კომუნალური გადასახადების აბონენტად აღრცხული იყო წ-ი, სახელი არ ფიქსირდებოდა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის #01/285643 წერილის თანახმად, დგინდებოდა, რომ ნ. წ-ი 1992 წლის 7 აპრილიდან ჩაწერილი იყო მისამართზე ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის #01/295482 წერილის თანახმად, დგინდებოდა, რომ სააგენტოს ელექტრონულ ბაზაში ფიქსირდებოდა ... წელს დაბადებული გ. ყ-ი, რომელსაც მიღებული ჰქონდა სსრკ სიმბოლიანი პასპორტი ...-ტი #... (გაცემ. 22.02.1977 წელს რუსთავის შს განყოფილების მიერ) და 1977 წლის 5 მარტიდან რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფო საბინაო ფონდში 1990 წლის 16 თებერვლიდან წარმოადგენდა



ოკო საუთის სასაღესიო დასულოდისოდა, ოკო გ. ყ-ი 1777 წლის 10 დეკემბრიდან რაოსოადგესდა რუსეთის ფედერაციის მოქალაქეს და რეგისტრირებული იყო მისამართზე: რუსეთის ფედერაცია, ქ. ...ის ქ., სახლი #22ა, ამასთან, მას მინიჭებული ჰქონდა იძულებით გადაადგილებული პირის სტატუსი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე თავადაც არ უარყოფდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 1992 წლიდან მას სადავო ბინაში არ უცხოვრია. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ყ-ი არ იყო საპრივატიზაციო ბინის მოსარგებლე და მართლზომიერი მფლობელი 1992 წლიდან, ე. ო. ორდერის გაცემიდან მან ნებით დატოვა სადავო ფართი, ამასთან, დადგენილი იყო, რომ 1992 წლიდან სადავო ფართში ცხოვრობდა მესამე პირი - ნ. წ-ი.

სასამართლომ მიუთითა „საქართველოს მოქალაქეობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საქართველოს მოქალაქეობის ძირითად პრინციპებს, ადგენს საქართველოს მოქალაქეობის სამართლებრივ მდგომარეობას და საქართველოს მოქალაქეობის მოპოვებისა და შეწყვეტის საფუძვლებს. ამავე კანონის მესამე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საქართველოს მოქალაქეობა არის საქართველოსთან პირის სამართლებრივი კავშირი. საქართველოში დადგენილია ერთიანი მოქალაქეობა. საქართველოს მოქალაქე იმავდროულად არ შეიძლება იყოს სხვა ქვეყნის მოქალაქე, გარდა ამ კანონის მე-17 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საქართველოს მოქალაქეობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მოთხოვნების დანაწესიდან გამომდინარე, გ. ყ-ს საქართველოს მოქალაქეობა მიღებული აქვს დაბადებით, თუმცა წარმოდგენილი მასალით დასტურდებოდა, რომ მას საქართველოს მოქალაქეობა შეუწყდა საქართველოს მოქალაქეობის დაკარგვით, ანუ მას შემდგომ, რაც მისი საცხოვრებელი ადგილი 1998 წლის 26 მაისიდან არის ქ. ...ის, ხოლო 1999 წლის 16 დეკემბრიდან წარმოადგენს რუსეთის ფედერაციის მოქალაქეს. რაც შეეხებოდა მოსარჩელე მხარის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ მან თავისი ნების საწინააღმდეგოდ დატოვა საქართველო, კერძოდ კი, სადავო საცხოვრებელი ბინა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მას სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. სასამართლოს შეფასებით, აღსანიშნავი იყო ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის შვილი დაზარალებული იყო ... წელს, ჩრდილოეთ ოსეთში, ქ. ...ში. ამდენად, მოსარჩელეს აღნიშნულ ქალაქთან გააჩნდა მუდმივი კავშირი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე 1992 წლიდან დავის განხილვის მომენტამდე არ ფლობდა სადავო ბინას. მას ამ პერიოდის განმავლობაში არ მიუშართავს არც ერთი ორგანოსათვის იმის თაობაზე, რომ ხელი ეშლებოდა საცხოვრებელი ფართით სარგებლობაში და რომ მესამე პირი მის ქონებას დაუფლებული იყო მისი ნების საწინააღმდეგოდ. სასამართლოს მოსაზრებით, ყოველივე აღნიშნული ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე არც პრივატიზაციის მოთხოვნის და არც მის მოთხოვნამდე პერიოდში არ წარმოადგენდა ბინის მოსარგებლეს.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ბინის ორდერის დედანი მოსარჩელის მიერ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში ვერ იქნა წარდგენილი იმის გამო, რომ იგი მოსარჩელემ საქართველოდან წასვლის დროს გადასცა „მეუღლის ალალ მამიდაშვილს - ვ. ქ-ეს“, რათა არ წაერთმიათ ხსენებული ბინა. სასამართლოს მითითებით, ამავე დროს, მესამე პირის წარმომადგენელი უთითებდა, რომ მხარეთა შორის შედგა ზეპირი გარიგება ბინის ნასყიდობასთან დაკავშირებით, რამაც გამოიწვია ბინის ორდერის დედნის ნ. წ-ზე გადაცემა. აღნიშნულს მოსარჩელე არ უარყოფდა და განმარტავდა, რომ მხარეთა შორის ნამდვილად შედგა მოლაპარაკება საპრივატიზაციო ბინის ნასყიდობის შესახებ, თუმცა თანხის გადაცემის ფაქტს არ ადასტურებდა.

სასამართლომ მიუთითა „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 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-8 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები არ ადასტურებს საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობზე განმცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. ვინაიდან მოსარჩელემ ადმინისტრაციულ ორგანოს ვერ წარუდგინა აღნიშნულ ფართში ცხოვრების ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტები, აღნიშნული გახდა პრივატიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც, იგი დაადასტურებდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს. სასამართლოს შეფასებით, მან ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც, საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გ. ყ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ყ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი

გადაწყვეტილებით საოჩელის დაკმაყოფილება ძოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 მარტის განჩინებით გ. ყ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, ასევე სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა გ. ყ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ მისი ოჯახი 1990-იან წლებში საქართველოში შექმნილი მდგომარეობიდან გამომდინარე, იძულებული გახდა, დაეტოვებინა საქართველო, რის შედეგადაც მას მოუწია საცხოვრებელი ბინა დაეტოვებინა ნ. წ-ისათვის, რომელიც არის გ. ყ-ის მეუღლის - თ. ქ-ის მამიდაშვილის - ვ. ქ-ის მეუღლე. საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით, კასატორი მიიჩნევს, რომ იგი წარმოადგენს „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 დადგენილებით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლეს და სადავო ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლების მქონე სუბიექტს.

კასატორის აღნიშვნით, საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე, მხარის ახსნა-განმარტებებსა და სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეების ჩვენებებზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ გ. ყ-ი კანონიერად არ სარგებლობდა ქ. რუსთავში, ...ის ქუჩაზე, კორპ. #9-ში მდებარე #191 ბინით. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ ასევე არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ გ. ყ-მა საკუთარი ნებით მიატოვა ზემოაღნიშნული ფართი.

კასატორის განმარტებით, 1991 წლის ბოლოს საქართველოში შექმნილი კრიმინალური მდგომარეობის დამადასტურებელ მტკიცებულებებზე სასამართლოში წარდგენილ იქნა წერილობითი მტკიცებულებები (საქართველოს პარლამენტის ცნობა, სახალხო დამცველის ანგარიშები და ა.შ.). ამასთან, საქმეზე შესამე პირის მიერ მოწვეულმა მოწმეებმა, ცოლ-ქმარმა - მ. ე. გ-ებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში მიცემულ ჩვენებებში დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ 1991 წელს არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, გ. ყ-ს ემუქრებოდნენ, რის გამოც ზემოხსენებული ბინის კარზე, გარედან არსებული საკუთარი გვარი - ყ-ი წაშალა და გადააკეთა ქ-ედ, რათა დაემალა ხსენებულ ბინაში თავისი ცხოვრების ფაქტი. კასატორის მითითებით, მან სწორედ აღნიშნულის შემდგომ, ფიზიკური განადგურების შიშის პირობებში, იძულებით დატოვა საქართველოს ტერიტორია ქვეყანაში არსებული კონფლიქტური ვითარებიდან გამომდინარე. ამასთან, ის გარემოება, რომ საქართველოში დაბადებული და გაზრდილი გ. ყ-ი ოჯახთან ერთად 1991 წელს გახდა იძულებით გადაადგილებული პირი, დასტურდება საქმეში არსებული მს ჩორალანის 1998 წლის მიერ გაცემული დევნილის მოწმობითაც.

კასატორის მითითებით, იმ მისამართზე, სადაც მდებარეობს სადავო უძრავი ქონება, იგი 1977 წლის 25 მარტიდან დღემდე ჩაწერილია ძველი გვარით: „ყ-ი“. ბინის შესანახად გადაცემის შემდგომ, ნ. წ-ის ქმარს - ვ. ქ-ეს უნდა უზრუნველყო სადავო ფართის ჯერ გ. ყ-ის, ამჟამად კი ყ-ის სახელზე პრივატიზება და შემდგომ, ნასყიდობის ფასის - 5000 აშშ დოლარის საფასურის გადახდით თავის სახელზე გადაფორმება. კასატორის აღნიშვნით, ამ ქმედებისათვის მოსარჩელეს ვ. ქ-ისათვის რწმუნებულება არ დაუტოვებია, რადგანაც ეს უკანასკნელი არწმუნებდა, რომ სახელმწიფო ორგანოებთან თავად უზრუნველყოფდა ყოველგვარი სამართლებრივი პროცედურის განხორციელებას, რის შემდეგაც ბინის ნასყიდობის ფასსაც გაისტუმრებდა. ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება დადასტურებულ იქნა სასამართლო სხდომაზე, კერძოდ, დადგინდა, რომ ნ. წ-ი (ვ. ქ-ის მეუღლე) სადავო ბინას ფლობს გ. ყ-თან შეთანხმებით, დროებით, მის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდამდე.

კასატორის მოსაზრებით, მხედველობაშია მისაღები ის ფაქტიც, რომ გ. ყ-ის დავალებით მივლინებული სამზომველო კომპანიის წარმომადგენელი, ნ. წ-ის ოჯახის თანხმობით, შემვებულ იქნა სადავო ბინაში, სადაც ჩატარდა შიდა აზომვითი სამუშაოები. კასატორის მითითებით, ნ. წ-ს ბინის ნასყიდობის ფასი გადახდილი რომ ჰქონოდა, აზომვის უფლებას კომპანიის წარმომადგენელს არავინ მისცემდა. რაც შეეხება ნ. წ-ის მტკიცებას, რომ თითქოს მან ბინა ნასყიდობის საფასურის გადახდით შეიძინა მოსარჩელისაგან, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც სააპელაციო სასამართლოში ვერ იქნა წარდგენილი აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება. ამასთან, კასატორი საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებასაც, რომ ნ. წ-მა ვერც ამ ბინაში კანონიერად ჩაწერის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება (დამქირავებლის თანხმობა, ჩაწერის ბარათი და ა.შ.) ვერ წარმოადგინდა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა „კანონიერი მოსარგებლებისათვის 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 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონიერი სარგებლობის ცნება და იგი გააიგივა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის #ბს-1896-1849(კ-10) და #ბს-1227-1213(კ-11) გადაწყვეტილებებით განმარტებულ მუდმივი საცხოვრებელი ადგილის ცნებასთან, კერძოდ, კასატორის აღნიშვნით, მთავრობის #189 დადგენილებაში მითითებულია ფიზიკური პირის მიერ ფართის კანონიერი სარგებლობის შესახებ და არა მუდმივი ცხოვრების შესახებ.

კასატორის მითითებით, სასამართლოში დაკითხულმა მოწმეებმა - მ. ე. გ-ებმა დაადასტურეს, რომ სადავო ბინის მიღების შემდეგ, გ. ყ-მა და მისმა მეუღლემ შეიტანეს იქ თავისი ნივთები, სადაც პერიოდულად მიდიოდნენ, ხოლო მას შემდეგ, რაც ნ. წ-მა და მისმა ქმარმა დაიკავეს აღნიშნული ბინა, მათ გ. ყ-ის ნივთები გადაიტანეს ნ. წ-ის სოფელში. კასატორის მოსაზრებით, ამ ჩვენებებიდანაც ცხადია, რომ თუკი გ. ყ-ი არ სარგებლობდა ხსენებული ბინით, მაშინ არც მისი ავეჯი იქნებოდა მასში განლაგებული.

კასატორი ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლზე და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა ხსენებული ნორმა. კასატორის აღნიშვნით, ამ ნორმის შესაბამისად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. მფლობელი შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე არამესაკუთრეც. ნივთი შეიძლება იმყოფებოდეს არამართო პირდაპირი მფლობელის, არამედ არაპირდაპირი მფლობელის ბატონობის ქვეშაც. მოცემულ შემთხვევაში კი, სახეზეა მოსარჩელის მიერ ამ ნივთის არაპირდაპირი მფლობელობა.

ამასთან, კასატორი სააპელაციო სასამართლოს შეფასებათა საწინააღმდეგოდ განმარტავს, რომ მოსარჩელის შვილი - მ. ყ-ი ... წელს დაბადებულია არა ჩრდილოეთ ოსეთში, არამედ საქართველოში, ქალაქ რუსთავში, რისი დამადასტურებელი მტკიცებულებაც - ნოტარიულად დამოწმებული დაბადების მოწმობა, წარმოდგენილია.

კასატორი ასევე, აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიუხედავად, უსაფუძვლოდ გაიზიარა მესამე პირის - ნ. წ-ის განმარტება, რომ მხარეთა შორის შემდგარი იყო გარიგება ბინის ნასყიდობასთან დაკავშირებით, რამაც გამოიწვია ბინის ორდერის დედნის ნ. წ-ზე გადაცემა. თუმცა, კასატორის მითითებით, ამ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, მით უფრო, ვერც საბინაო ორდერი დედნის სახით ნ. წ-ის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 2 აპრილის განჩინებით გ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ გ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ყ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქალაქ რუსთავის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1977 წლის 3 თებერვალს გ. ყ-ის სახელზე გაიგა ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ორდერი #99.

1999 წლის 16 მარტს გ. ყ-მა შეიცვალა გვარი ყ-ზე.

გ. ყ-ი 1999 წლის 16 დეკემბრიდან არის რუსეთის ფედერაციის მოქალაქე და რეგისტრირებულია მისამართზე: რუსეთის ფედერაცია, ქ. ...ი, ...ის ქ., სახლი #22ა.

გ. ყ-ი 1998 წლიდან აღიარებულია იძულებით გადაადგილებულად მს ჩორ-ალანისა გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მოსარჩელეს 1992 წლიდან ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში არ უცხოვრია და აღნიშნულ ბინაში 1992 წლის 7 აპრილიდან ჩაწერილია, ცხოვრობს და იხდის გადასახადებს მესამე პირი - ნ. წ-ი.

2017 წლის 1 მარტს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით მიმართა გ. ყ-ის წარმომადგენელმა ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 11 ივლისის #... გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მხარეს უარი ეთქვა საცხოვრებელი ბინის



პრივატიზაციაზე იმ საფუძველზე, რომ 1992 წლიდან დღემდე მითითებულ მისამართზე ცხოვრობს მოქალაქე ნ. წ-ი და ირიცხება გადასახადის გამამხდელად, ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანო წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით ვერ ადგენს გ. ყ-ის კანონიერი სარგებლობის ფაქტს მითითებულ საცხოვრებელ ბინაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი განცხადების შესაბამისად, მოსარჩელე გ. ყ-ი სადავო ბინის პრივატიზაციას დაკავებული ფართით კანონიერი სარგებლობის საფუძველით ითხოვდა. შესაბამისად, განსახილველი დავის მართებული გადაწყვეტისათვის, არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ ფაქტის დადგენას, წარმოადგენდა თუ არა გ. ყ-ი 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 წესით“ განსაზღვრულ დაკავებული ფართის კანონიერ მოსარგებლეს და ქმნის თუ არა სასამართლოში წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობა გ. ყ-ის სახელზე სადავო ბინის პრივატიზების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს 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“ პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, 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 წესის 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, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული 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. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის #189 დადგენილებით დამტკიცებული წესით კანონიერი მოსარგებლისათვის მოთხოვნილი ფართის პრივატიზების პროცესში კანონიერი სარგებლობის უფლების წარმოშობი სათანადო დოკუმენტაციის არსებობის შემთხვევაშიც კი, აუცილებელია არსებობდეს წესით განსაზღვრული მეორე წინაპირობაც - ფართით ფაქტობრივი სარგებლობა. შესაბამისად, საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის აუცილებელია არა მხოლოდ მართლზომიერი სარგებლობის უფლების წარმოშობა, არამედ ამ უფლების რეალიზაცია - ფართის ფაქტობრივი დაუფლება.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ფაქტობრივი ფლობის ზემოხსენებული კომპონენტი არ შემოიფარგლება მარტოდენ ფართით რეალური სარგებლობით. რამდენადაც კანონიერი სარგებლობის უფლების რეალიზაცია არსებითად უკავშირდება მოსარგებლის მხრიდან ფართის ფლობის ნების გამოვლენას, რაც შემთხვევებში, გარკვეულ ფაქტობრივ გარემოებათა არსებობამ შესაძლოა შეზღუდოს პირის შესაძლებლობა, ნების არსებობის მიუხედავად, ისარგებლოს კანონიერი სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე გადაცემული უძრავი ქონებით. ასეთ შემთხვევაში, შესაძლოა პირს გააჩნდეს ფართით სარგებლობის ცხადად გამოხატული სურვილი, თუმცა მის მიმართ არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა, მისი ნების საწინააღმდეგოდ, შეუძლებელს ხდიდეს მინიჭებული უფლების რეალიზაციას. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი ფლობის გამომრიცხველი მდგომარეობა დაუშვებელს ხდის ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან აღნიშნული კომპონენტის არარსებობის საფუძველით პირისათვის ფართის პრივატიზაციაზე უარის თქმას. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 დეკემბრის #ბს-250-246(კ-15) განჩინებაში აღინიშნა, რომ „დაუშვებელია, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი ფლობის საკითხი განიმარტოს მესამე პირის - ც. ს-ის ინტერესების საწინააღმდეგოდ, ანუ თუ კანონიერი მოსარგებლე თავისი ნების საწინააღმდეგოდ არ სარგებლობს ფართით, ეს არ შეიძლება გახდეს მისთვის პრივატიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი.“ ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განმცხადებლის მიმართ

კანონიერი სარგებლობის უფლების მიმჩივებელი დოკუმენტის საფუძველზე სარგებლობის, როგორც პრივატიზაციისათვის აუცილებელი ერთ-ერთი კომპონენტის არარსებობის დასასაბუთებლად მხოლოდ ფართის რეალური ფლობის ფაქტის გამორიცხვა არ კმარა. არსებითაა დადასტურდეს, რომ პირი შესაბამისი დოკუმენტის საფუძველზე გადაცემული ფართით არ სარგებლობს მისივე ნებით. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარგებლობის კომპონენტის გამორიცხვისათვის გადაწყვეტა ის მიზეზი, რის გამოც პირისათვის მიჩივებული უფლება საბოლოო ჯამში ფაქტობრივად ვერ რეალიზდა, უფრო კონკრეტულად კი, აღნიშნული გამოწვეული იყო პირის ნების შესაბამისი ქმედებით, თუ მისი ნების საწინააღმდეგოდ წარმოშობილი ფაქტობრივი მდგომარეობით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, მოსარჩელეს ქ. რუსთავის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1977 წლის 3 თებერვლის #99 ორდერის საფუძველზე, გ. ყ-ს, როგორც დამქირავებელს, გამოეყო ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე ერთოთახიანი ბინა (საფუძველი: 14.07.1976 წლის რუსთავის საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება, ოქმი #15). ამასთან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის #01/295482 წერილის თანახმად, დგინდება, რომ სააგენტოს ელექტრონულ ბაზაში ფიქსირდება ... წელს დაბადებული გ. ყ-ი, რომელსაც მიღებული აქვს სსრკ სიმბოლიანი პასპორტი ...-ტი #... (გაცემ. 22.02.1977 წელს რუსთავის შს განყოფილების მიერ) და 1977 წლის 5 მარტიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. რუსთავი, ...ის ქ. #...-ში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის საბინაო კოდექსის პრეამბულის თანახმად, საბჭოთა საბინაო კანონმდებლობა მოწოდებულია ხელს უწყობდეს მოქალაქეთა ბინის უფლებით უზრუნველყოფას. ამავე კოდექსის მე-60 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეწყობა იდება წაერილობით საცხოვრებელი სადგომის ორდერის საფუძველზე დამქირავებელს - საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა (თუ ასეთი არ არის - შესაბამის საწარმოს, დაწესებულებას, ორგანიზაციას) და დამქირავებელს - მოქალაქეს, რომლის სახელზეც გაცემულია ორდერი, შორის. საბინაო კოდექსის 69-ე მუხლით კი განისაზღვრებოდა დროებით სხვაგან მყოფ მოქალაქეთათვის საცხოვრებელი სადგომის შენახვის წესი და პირობები. მითითებული მუხლის თანახმად, დამქირავებლის ან მისი ოჯახის წევრთა დროებით სხვაგან ყოფნის შემთხვევაში, მათ ენახებათ საცხოვრებელი სადგომი ექვსი თვის მანძილზე. მითითებული ნორმა შეიცავს ასევე საგამონაკლისო შემთხვევებს, როდესაც საცხოვრებელი სადგომის შენახვა უფრო ხანგრძლივი ვადითაც იყო გათვალისწინებული, თუმცა 69-ე მუხლის დასკვნით ნაწილში აღნიშნულია, რომ დადგენილი ვადების გადამეტებით სხვაგან ყოფნის შედეგად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობაზე უფლებდაკარგულად პირის ცნობა ხდებოდა სასამართლო წესით.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო ფართზე გ. ყ-ის სასამართლო წესით უფლებდაკარგულად ცნობის ფაქტი. უფრო მეტიც, საქმეში არ ყოფილა წარმოდგენილი არც ამ კოდექსის მოქმედების პერიოდში და არც შემდგომში არსებული არც ერთი ორგანოს მიერ გაცემული რაიმე დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ბინაზე გ. ყ-ის უფლებდაკარგულად ცნობა და ამავე ფართზე ნ. წ-ისათვის კანონიერი სარგებლობის უფლების მიჩივება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო საულისხმოდ მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს კასატორის განმარტებებზე, კერძოდ, გ. ყ-ი სარჩელის წარდგენის ეტაპიდან საკასაციო სასამართლოში დავის განხილვის დასრულებამდე ცხადად მიუთითებდა, რომ მისი და მისი ოჯახის მიმართ არსებობდა გარკვეული საფრთხეები, რომლებმაც იგი იძულებული გახადა მიეტოვებინა სადავო ფართი და რუსეთის ფედერაციაში გადასულიყო საცხოვრებლად. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია და არც მესამე პირი - ნ. წ-ი უარყოფს იმ გარემოებას, რომ გ. ყ-მა საქართველოდან წასვლის დროს ქ. რუსთავში, ...ის ქ. #...-ში მდებარე ერთოთახიანი ბინა შესანახად გადასცა მისი მეუღლის მამიდაშვილს - ვ. ქ-ეს (ნ. წ-ის მეუღლეს). ამასთან, საქმის მასალებით, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის #01/285643 წერილის თანახმად, დგინდება, რომ ნ. წ-ი 1992 წლის 7 აპრილიდან ჩაწერილია მისამართზე: ქ. რუსთავი, ...ის ქ. #...-ში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 18 ივლისის #ბს-257-254(კ-12) განჩინებაზე, სადაც საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საბჭოური „ჩაწერის ინსტიტუტი“ განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით რეგულირებულ საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. იმდროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩაწერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. ამდენად, ის გარემოება, რომ კასატორის დედა ჩაწერილი იყო მითითებულ საცხოვრებელ სადგომში, ქმნიდა საცხოვრებელ ფართზე მის კანონისმიერ უფლებებს.“

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია, ნ. წ-ი ჩაწერილი იყო სადავო ბინაში, თუმცა განმსაზღვრელია ის, რომ აღნიშნულ მისამართზე მისი ჩაწერა გ. ყ-ის მიერ მესამე პირისათვის ბინის შესანახად გადაცემა განაპირობა. უფრო კონკრეტულად, გ. ყ-ს ნ. წ-ისათვის სადავო ბინა რომ არ გადაეცა, ეს უკანასკნელი ვერ შეძლებდა მასში ცხოვრებას და შესაბამისად, ვერც შესაბამის მისამართზე ჩაწერებოდა. თუმცა აღსანიშნავია ისიც, რომ განსახილველ



შემთხვევაში, სადავო ფართზე ნ. წ-ის პრივატიზაციის უფლების დადგენა სასამართლოს შეფასების საგანს არ წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, მოცემული დავის ფარგლებში იმსჯელოს ნ. წ-ის უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობებზე, თუმცა, საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ხელახლა გასამართი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მხედველობაში მიიღოს ის გარემოება, რომ გ. ყ-ის სახელზე გაცემული ბინის ორდერის ძალაში ყოფნის პირობებში, მხოლოდ ნ. წ-ის სადავო ბინაში ჩაწერის ფაქტი ვერ გამოიციხავს აღნიშნულ ფართზე გ. ყ-ის უფლებას. საკითხის ხელახალი მოკვლევა-შეფასებისას, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გაითვალისწინოს, რომ სადავო უძრავ ქონებაში ნ. წ-ის ჩაწერა გ. ყ-ისათვის ორდერის საფუძველზე ბინის გადაცემის თანმდევ ფაქტობრივ შედეგს წარმოადგენდა.

ამასთან, გ. ყ-ისა და ნ. წ-ის უფლებრივ კონფლიქტთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში განვითარებულმა მსჯელობებმა გამოიწვია გ. ყ-ის სამართლებრივი მდგომარეობის გაუარესება, რამდენადაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთების სააპელაციო პალატის მიერ უპირობო გაზიარებამ ნ. წ-ი ფაქტობრივად სცნო სადავო ფართის პრივატიზაციაზე უფლებამოსილ პირად. აღნიშნულის შედეგად, მოსარჩელე დადგა სადავო ფართზე არა მხოლოდ საკუთარი უფლების არსებობის დადასტურების, არამედ, აგრეთვე, ამავე ფართზე მესამე პირის - ნ. წ-ის უფლების გამოიციხვის საჭიროების წინაშე. დაუშვებელია, სასამართლო გადაწყვეტილებამ, თუნდაც სარჩელის საფუძვლების გამოიციხვის მოტივით, შეითავსოს აღმქურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფუნქცია და სასამართლო დავაში მესამე პირად ჩაბმული პირი ფაქტობრივად აღქურვოს გარკვეული უფლებით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 9 ივნისის #ბს-1896-1849(კ-10) და 2012 წლის 1 თებერვლის #ბს-1227-1213(კ-11) განჩინებებზე და აღნიშნავს, რომ მითითებული საქმეები შეეხებოდა დევნილის სტატუსის მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს და ხსენებული დავები ეფუძნებოდა განსახილველი საქმისაგან აბსოლუტურად განსხვავებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რის გამოც მოხმობილ განჩინებებში გაკეთებული სამართლებრივი შეფასებები არარელევანტურია მოცემულ დავასთან მიმართებით.

რაც შეეხება განსახილველი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე საკითხს - გ. ყ-ის მიერ სადავო ფართის ნებით თუ მისი ნების საწინააღმდეგოდ მიტოვებას, საკასაციო სასამართლო განმეორებით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე სასამართლო დავის დასაწყისიდანვე მიუთითებდა, რომ მისი და მისი ოჯახის მიმართ არსებული საფრთხეების გამო, იგი იძულებული გახდა დაეტოვებინა საქართველო და შესაბამისად, სადავო ფართიც, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუხედავად აღნიშნულისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ და შემდგომში ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა, ისე გამოიციხეს გ. ყ-ის სადავო ფართით კანონიერი სარგებლობის ფაქტი, რომ არ უმსჯელიათ, არსებობდა ან შესაძლებელი იყო თუ არა ეარსება იმ ფაქტობრივ ვითარებას, რომელსაც შეეძლო ეიძულებინა გ. ყ-ი, საკუთარი ნების საწინააღმდეგოდ მიეტოვებინა სადავო ბინა. საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს კასატორის განმარტებებს, რომ მისი და მისი ოჯახის მიმართ შესაძლოა მართლაც ეარსება ზიანის მიყენების საფრთხეებს, რის გამოც იგი შესაძლოა იძულებული გამხდარიყო დაეტოვებინა ქვეყნის ტერიტორია და სადავო ბინა შესანახად გადაეცა ნ. წ-ის მეუღლისათვის. რაც შეეხება მესამე პირის განმარტებას უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ზეპირად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თაობაზე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება (მაგ. მოწმის ჩვენება, თანხის გადახდის დამადასტურებელი ხელწერილი), რომლითაც დადასტურდებოდა ბინის სანაცვლოდ ნ. წ-ის მიერ თანხის გადახდისა და შესაბამისად, ასეთი ხელშეკრულების ფორმისდაუცველად გაფორმების ფაქტი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს იმ გარემოებებზე, რომელსაც შესაძლოა გ. ყ-ისათვის მოესპო სადავო ბინით სარგებლობის შესაძლებლობა. საკითხის სრულყოფილი გამოკვლევის ფარგლებში, არსებითია ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეფასება მისცეს იმ გარემოებას, რამდენად შეიძლება მოსარჩელე გ. ყ-ის კანონიერი მოსარგებლის სტატუსის გამოიციხვა მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ 1992 წლიდან იგი არ სარგებლობდა სადავო ბინით, მაშინ, როდესაც სარგებლობის შეუძლებლობა განპირობებული იყო მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზებით. ამასთან, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მხედველობაში უნდა მიიღოს ის გარემოება, რომ ნ. წ-ის მიერ ბინის ფლობის შედეგად გაღებული თანხები (კომუნალური გადასახადები, სარემონტო სამუშაოებზე დახარჯული თანხები) წარმოადგენს იმ გონივრულ ფინანსურ დანახარჯს, რომელიც დაკავშირებულია საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობასთან.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში გამართულ სხდომებზე სასამართლო შეეცადა მორიგებით დაესრულებინა საქმე, თუმცა მორიგება ვერ შედგა. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის ხელახალი შესწავლა-გამოკვლევისა და შეფასებისას მხედველობაში უნდა მიიღოს დავის მორიგებით გადაწყვეტის თაობაზე გ. ყ-ისა და ნ. წ-ის მზაობა და მიმართოს ყველა შესაძლო გზას, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში აღნიშნულ პირთა ინტერესების კიდევ უფრო მეტად დაახლოებისათვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. გ. ყ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 11 ივლისის #... გადაწყვეტილება და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის თაობაზე.

**ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

**გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. გ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. ყ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 11 ივლისის #... გადაწყვეტილება და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის თაობაზე;
5. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას გ. ყ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ა. წულაძე

[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)