



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 თებერვალი, 2018 წელი

ქ. ზ-----ი

შესავალი ნაწილი

ზ-----ის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - მანუჩარ ცაცუა
სხდომის მდივანი - ანა კვირტია

მოსარჩელე - ჯა-----ა

წარმომადგენელი - რა-----ა

მოპასუხე - სა-----

წარმომადგენელი - რო-----ია

მესამე პირი - სა-----

დავის საგანი - პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მოსარჩელისათვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის ფაქტის აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.19-----ს №2-1--- პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელე ჯა-----ასათვის ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქუჩა №-, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ფაქტის აღიარება (დაზუსტებული მოთხოვნა, იხ. 18.01.2-----დომის ოქმი).

2.მოპასუხის პოზიცია

2.1.მოპასუხე მხარემ სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი.

3.მესამე პირის პოზიცია

3.1.მესამე პირს საქმეზე შესაგებელი არ წარმოუდგენია და მისი წარმომადგენელი არც სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებულა, რის გამოც მისი პოზიციას სასამართლოსათვის უცნობია.

4.დავის ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.უდავო ფაქტობრივი გარემოება საქმეზე არ არის

4.2.დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1.1977 წლების 26 ივლისის №2-- ორდერის საფუძველზე, 1970-იანი წლის ბოლოდან მოსარჩელე ჯა-----ა, როგორც ფა-----ს მუშა-მოსამსახურე, ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს (ყოფილი ჟდ-----ს) ქ. №-, მ-----ე ბ-----ში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-26.----- წლის ორდერი №2--;
-კომუნალური გადასახადის ქვითრები;
-25.05.1--- წლის გადაწყვეტილება;
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (იხ-----

4.2.2.დადგენილია, რომ 1992 წლის 21 დეკემბერს ჯა-----ასთან გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც ზემოთ მითითებული ქონება, ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს (ყოფილი ჟდ-----ს) ქ. №-, მ-----ე მდებარე ბ-----ჯა-----ას გადაეცა საკუთრებაში. ხელშეკრულება დამოწმებულია ნო-----ს ნ. ქვ-----ს მიერ 1992 წელს, რომელმაც ასევე დაარეგისტრირა იგი რეგისტრაციის ჟურნალში ნომრით - 2-1---.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-26.----- წლის ორდერი №2--;
-15.06.2--- წლის №----- დამოწმების ფურცელი და მასზედ თანდართული რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერი;
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (იხ-----

4.2.3.1992 წლის 22 დეკემბერს გაიხსნა საბინაო წიგნი, რომლითაც 19-----ს საფუძველზე ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქ. №---ი მდებარე ბ-----ში ჩაეწერა ჯა-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-26.----- წლის ორდერი №2--;
-15.06.2--- წლის №----- დამოწმების ფურცელი და მასზედ თანდართული რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერი;
-საბინაო წიგნი;
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (იხ-----

4.2.4. მოსარჩელის სახელზე ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქ. №---ი მდებარე №1-პრივატიზებული ბინის შესახებ გაცემულია ტე-----, რაც დამოწმებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს ბეჭდით და ხელმოწერილია ბიუროს უფროსის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-პრივატიზებული ბინის ტე-----;
-ზ-----ის ტე-----ს ბიუროს უწყება 92/93;
-26.----- წლის ორდერი №2--;
-15.06.2--- წლის №----- დამოწმების ფურცელი და მასზედ თანდართული რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერი;
-საბინაო წიგნი;
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (იხ-----

4.2.5. დადგენილია, რომ ნო-----ს ნ. ქვ-----ს სანოტარო ბიუროს მასალები და ზ-----ის ტე-----ს ბიუროს დოკუმენტაცია განადგურდა 1992 წლის შემდგომ, რის გამოც არქივში 1992 წლის 21 დეკემბერს მოსარჩელესთან გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება არ მოიძებნა. შესაბამისად, ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქ. №---ი მდებარე №-----ზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტი დაცული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-15.06.2--- წლის №----- დამოწმების ფურცელი და მასზედ თანდართული რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერი;
-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.12.2--- წლის №----- გადაწყვეტილება;
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (იხ-----

4.2.6. დადგენილია, რომ ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქ. №---ი მდებარე №-----ა სადავო არასდროს ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (იხ-----

4.2.7.2--- წლის 16 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა მოსარჩელე ჯა-----ამ და მოითხოვა 19-----ს №2-1--- ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული, ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქ. №---ი, მ-----ე მდებარე №-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, თუმცა როგორც სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა, ისე ზემდგომმა ორგანომ - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი უთხრა მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მითითებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის - პრივატიზაციის ხელშეკრულების წარუდგენლობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
 - სარეგისტრაციო წარმოების მასალები;
 - მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (იხ-----
-

სამოტივაციო ნაწილი

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, მოწმის ჩვენებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

6.კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

7.სამართლებრივი შეფასება

7.1.სასამართლო უპირველეს ყოვლისა აღნიშნავს, რომ უფლების დაცვა ადმინისტრაციულ პროცესში შესაძლებელია ისეთი სახით, როგორიცაა აღიარებითი სარჩელი, რაც რეგლამენტირებულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლით, რომლის თანახმად, აღიარებითი სარჩელი შეიძლება აღიძრას აქტის არარად აღიარების, უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესახებ,

თუ მოსარჩელეს აქვს ამის კანონიერი ინტერესი.

მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, აღიარებითი სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის უნდა დადგეს რეალური სამართლებრივი შედეგი, რომლითაც აღდგება მისი კანონით დაცული ინტერესი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ჯა-----ას მიერ წარმოდგენილია სწორედ აღნიშნული სახის სარჩელი, რომლითაც მის მიერ მოთხოვნილი იქნა სამართლებრივი ურთიერთობის - კონკრეტულ პერიოდში უძრავი ნივთის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადაცემის ფაქტის აღიარება და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმადგენს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სასარჩელო მოთხოვნის შესახებ სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის №107 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთა ბინის კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის დაჩქარების, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის მოქალაქეთათვის საკუთრებაში გადაცემის, საბინაო ფონდის მოვლა-პატრონობისათვის მოქალაქეთა დაინტერესების გაზრდის მიზნით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტმა დაადგინა, რომ საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. პრივატიზაციის ობიექტი კი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე გამოთავისუფლებული ბინა.

მითითებული დადგენილების მიხედვით, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

მოქალაქეები, რომელთაც უსასყიდლოდ უნდა გადაეცემოდათ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), განცხადებით მიმართავდნენ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს, საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციებს, საწარმო-დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს, რომელთა ბალანსზე ირიცხება საცხოვრებელი (ბინა).

განცხადების დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოქალაქეებს უფორმდებოდათ პრივატიზაციის ხელშეკრულება ანუ ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის

(ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ, კერძოდ იგი ფორმდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადასცემოდა საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დაწესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის.

საცხოვრებელი სახლის (ბინის) მოქალაქისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება (პრივატიზაციის ხელშეკრულება) უნდა დადასტურებულიყო სანოტარო წესით და რეგისტრაციაში გატარებულიყო ადგილობრივი მმართველობის ორგანოში სამი თვის ვადაში სანოტარო წესით დადასტურების დღიდან. საცხოვრებელი სახლის (ბინის) საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება დადებულად ითვლებოდა მისი რეგისტრაციის მომენტიდან.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის დასასაბუთებლად საქმეზე წარმოადგინა ორდერი და კომუნალური გადასახადის ქვითრები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ მოსარჩელე იყო სადავო მისამართზე არსებული საცხოვრებელი - №-----ის დამქირავებელი და ამ ბინით მოსარგებლე, რაც ნიშნავს იმას, რომ მითითებული დადგენილების შესაბამისად, ჯა-----ას გააჩნდა კანონით დაცული უფლება მიემართა შესაბამისი ორგანოსათვის ბინის პრივატიზების მოთხოვნით, რაც განახორციელა კიდეც, რისი დასტურია საქმეში წარმოდგენილი სხვა მასალები, კერძოდ, ნო-----სთა პალატის №-----დამოწმების ფურცლით, პალატა ადასტურებს ნო-----ს ნ. ქვ-----ს მიერ 1992 წელს ნაწარმოები სანოტარო მოქმედებათა რეგისტრაციის ჟურნალში 1992 წლის 21 დეკემბერს რეგისტრირებული ჩანაწერის (2-1---) ფოტოასლის სისწორეს დედანთან, რომლითაც დადგენილია, რომ 1992 წლის 21 დეკემბერს ჯა-----ასთან გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც ზემოთ მითითებული ქონება, ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს (ქდ-----ს) ქ. №-, მ-----ე მდებარე ბ----- ჯა-----ას გადაეცა საკუთრებაში. ხელშეკრულება დამოწმებულია ნო-----ს ნ. ქვ-----ს მიერ 1992 წელს, რომელმაც ასევე დაარეგისტრირა იგი რეგისტრაციის ჟურნალში ნომრით - 2-1---

1992 წლის 22 დეკემბერს გაიხსნა საბინაო წიგნი, რომლითაც 19-----ს საფუძველზე ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქ. №---ი მდებარე ბ-----ში ჩაეწერა ჯა-----ა. საბინაო წიგნთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს, რომ როგორც წესი საბინაო წიგნი იქმნებოდა საბინაო ურთიერთობების მოსაწესრიგებლად, რასაც ცხადყოფს თავად საბინაო წიგნის რეკვიზიტები, რაც მიუთითებოდა შესაბამის განყოფილებებში. იგი მუდმივად ინახებოდა სახლში და წიგნის მესამე განყოფილებაში დეტალურად ისახებოდა იმ პირთა შესახებ ინფორმაცია, რომელთა ჩაწერა ხდებოდა სახლის კონკრეტულ მისამართზე. სწორედ ამიტომ, საბინაო წიგნი მიიჩნევა

საცხოვრებელი ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად თანახმად, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტისა.

აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელესთან 1992 წლის 21 დეკემბერს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება რეგისტრირებულია არა მხოლოდ ნო-----ს ნ. ქვ-----ს რეგისტრაციის ჟურნალში, არამედ ზუგდ-----ში, რაც დადგენილია სარჩელზე თანდართული ტე-----თა და იმავე ბიუროს მიერ მოსარჩელისათვის გაგზავნილი უწყებით. აქვე მხედველობის მიღმა ვერ დარჩება ის გარემოება, რომ მხარეთა მხრიდან დავას არ იწვევს ნო-----ს ნ. ქვ-----ს სანოტარო ბიუროსა და ზ-----ის ტე-----ს ბიუროს დოკუმენტაციის განადგურების ფაქტი, სწორედ ამიტომ, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას და თვლის, რომ მოსარჩელესთან გაფორმებული ხელშეკრულება არ მოიპოვება არქივში დოკუმენტაციის განადგურების გამო. ამ მიზეზით ხელშეკრულების მატერიალურად არარსებობა, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელესთან მისი გაფორმების ფაქტი დადასტურებულია სხვა მტკიცებულებებით, არ შეიძლება გახდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

და ბოლოს, ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქ. №---ი, მ-----ე მდებარე №-----ის მოსარჩელისადმი კუთვნილება დადასტურებულია იმავე მისამართზე, ც. და-----ს №---ი მცხოვრები მოწმე ნა-----ს მიერ. მოწმის განმარტებით, მოსარჩელე წლების განმავლობაში ცხოვრობდა მის მეზობლად, იმავე მისამართზე, მ-----ე მდებარე ბინაში ცოლ-შვილთან ერთად, რაც ჯა-----ამ და მისმა მეუღლემ მიიღო საკუთრებაში, როგორც ფა-----ს მოსამსახურემ. მოწმის ჩვენებით ასევე დადასტურებულია, რომ №-----ა არასდროს ყოფილა სადავო.

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

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად,

სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავ მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან და სამართლებრივი მსჯელობიდან გამომდინარე, სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

8.საპროცესო ხარჯები

8.1.საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე, სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12-1-, 25-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.ჯა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2.აღიარებულ იქნეს ფაქტი მასზედ, რომ მოსარჩელე ჯა-----ას 19-----ს №2-1--- პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა ქ. ზ-----ში, ც. და-----ს ქუჩა №---ი მდებარე ბ-----;

3.მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით;

4.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული

გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარების დღიდან, ზ-----ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ზ-----ი, რევაზ ლაღიძის ქ. №12).

მოსამართლე:

მანუჩარ

ცაცუა