



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

31.01.2019 წელი

ქ.სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლევან ნუცუბიძე
სხდომის მდივანი - სოფიო კირცხალია

მოსარჩელე - თ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - ა-----ი

წარმომადგენელი - ს-----

მესამე პირი დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე - ლ-----

წარმომადგენელი - თ-----ძე

დავის საგანი - საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. აღიარებულ იქნას თ-----ის (პ/ნ 3-----) საკუთრების უფლება ქ. აბაშაში, თ-----ის ქუჩა N---, ბინა N3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე.

მოსარჩელის განმარტებით, ა-----ის მიერ, მის ბალანსზე რიცხული ქ. აბაშაში, თ-----ის ქუჩა 1---ში, პირველი სადარბაზოს მეორე სართულზე მდებარე საცხოვრებელი N3 ბინის ორდერი გაიცა რ-----ის, ა-----ისა და თ-----ის სახელზე. რ-----ი და ა-----ი არიან გარდაცვლილები, ხოლო თ-----ი, რომელიც ამჟამად ცხოვრობს ისრაელის რესპუბლიკაში, როგორც ბინის პრივატიზებაზე ერთადერთი უფლებამოსილი პირი, ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო.

2.1.მესამე პირის (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე) ლ-----
-ს განმარტებით, საქმის მასალებით არ დგინდება მოსარჩელე ტამირ (თამირ) მ-----
-----ის და თ-----ის იდენტურობა. ასევე არ დგინდება ის ფაქტი,
ორდერში მითითებული თ-----ის ძე მ-----ი წარმომადგენს რ-----
----- ასული მ-----ების შვილიშვილს. სანოტარო აქტის
მიხედვით, ნოტარიუსის ნისსიმ აზრანის მიერ დამოწმებულია მხოლოდ ტამირ
(თამირ) მ-----ის ხელმოწერის ნამდვილობა, არ არის შემოწმებული
რწმუნებულების ტექსტის კანონშესაბამისობა და არ არის დადასტურებული ის
გარემოება, რომ მარწმუნებელი ტამირ (თამირ) მ-----ი არის თ-----ის
ძე მ-----ი. 1983 წლის 27 ივლისს გაცემულ ორდერშიც არ არის
მითითებული თ-----ის ძე მ-----ის დაბადების თარიღი. 1983 წლის 27
ივლისის ორდერით სადავო საცხოვრებელი სადგომი გადაცემული იქნა რ-----
ს-----ის ძე მ-----ისათვის, თ-----ის ძე მ-----ი კი მხოლოდ
ოჯახის წევრთა ნუსხაშია შეყვანილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე სადავო
უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება გააჩნია(თ) რ----- ს-----ის ძე მ-----
-ის მემკვიდრე(ებ)ს. საქმის მასალებიდან არ დგინდება, რომ მოსარჩელე
წარმომადგენს რ----- ს-----ის ძე მ-----ის ერთადერთ მემკვიდრეს, მით
უფრო, რომ შვილიშვილი პირდაპირი კანონით მემკვიდრე შეიძლება იყოს
მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ცოცხალი
აღარ არის მისი მშობელი, რომელიც მამკვიდრებლის მემკვიდრე უნდა
ყოფილიყო და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის
დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1.სადავო უძრავი ნივთი -ქ.აბაშაში, თ-----ის ქ.№1---ში მდებარე
საცხოვრებელი ფართი (ბ.№3) წარმომადგენს ა-----ის ბალანსზე
აღრიცხულ და მის უწყებრივ დაქვემდებარებაში არსებულ საბინაო ფონდის
ბინას და მისი მესაკუთრეა საქართველოს სამომხმარებლო კოოპერატივის
ეროვნული ალიანსის "ცეკავშირის" აბაშის რაიონული კოოპერატივი.

3.1.2. აბაშის რაიონული კოოპერატივი, მის უწყებრივ დაქვემდებარებაში
არსებული საბინაო ფონდიდან აბაშის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს
აღმასკომის 1983 წლის 13 სექტემბრის №258 გადაწყვეტილებით
დამტკიცებული- "აბაშის რაიონში საცხოვრებელი ფართის მისაღებად
მოქალაქეთა აღრიცხვისა და საცხოვრებელი ფართის განაწილების წესების"
შესაბამისად, გასცემდა რაიკოოპერატივის თანამშრომლებზე.

3.1.3. ქ.აბაშაში, თ-----ის ქ.№1---ში, 1-ლი სადარბაზოს მე-2 სართულზე,
მდებარე №3 ბინა მესაკუთრის, ა-----ის მიერ ორდერის
(დადგენილება N23 06.09.1991წ), საფუძველზე გადაეცა რაიკოოპერატივის
თანამშრომელს ა----- იოსების ასულ მ-----ს და მისი ოჯახის წევრებს: რ-----

– ს-----ის ძე მ-----ს და თ----- იაკობის ძე მ-----ს.

3.1.4. რ-----ი გარდაიცვალა 1990 წლის 1 ნოემბერს საქართველოში, რის შემდეგაც მისი ოჯახის წევრები საცხოვრებლად გადავიდნენ ისრაელში, სადაც 2016 წლის 28 თებერვალს გარდაიცვალა ა-----ი.

3.1.5. ა-----ის გამგეობის თავმჯდომარის სოსო ჯიბლაძის 2018 წლის 23 იანვრის ცნობის თანახმად, საცხოვრებელი ფართი - ქ.აბაშაში, თ-----ის ქ.№1---ში, 1-ლი სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე №3 ბინა, მართლზომიერი მფლობელობის წესით, რაიკავშირის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (დადგენილება N23 06.09.1991წ), ორდერის საფუძველზე ერიცხება თ-----ს (დაბადებული 22.01.1---წ. 3/6 3-----)

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.01.2018 წლის მომართვის თანახმად, უძრავ ნივთებზე რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, ქ.აბაშაში, თ-----ის ქ.№1---ში, 1-ლი სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე (№3 ბ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. შესაბამისად, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება, ლიზინგი, საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებებს;

- ბინის ორდერს;

- პირთა (რ----- და ა----- მ-----ის) გარდაცვალების შესახებ ცნობებს;

- რაიკოოპერატივის გამგეობის თავმჯდომარის ცნობას;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომართვას;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს შორის ფაქტობრივი გარემოებები სადავო არ გამხდარა. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მისი საკუთრების უფლების აღიარება ქ. აბაშაში, თ-----ის ქუჩა 1---ში, პირველი სადარბაზოს მეორე სართულზე მდებარე (N3 ბ) უძრავ ქონებაზე.

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება- ა-----ის ბალანსზე რიცხული ქ.აბაშაში, თ-----ის ქ.№1---ში, 1-ლი სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე (№3 ბინა) უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის გადაცემის და შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით, მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვის ფაქტი დაადასტურა თავად მოპასუხე მხარემ, ა-----ის წარმომადგენელმა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად,

ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ იმ ფაქტის აღიარება, რასაც სარჩელის საფუძვლიანობის დადგენის თვალსაზრისით გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, უნდა ჩათვალოს საკმარის მტკიცებულებად და საფუძვლად უნდა დაედოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

რაც შეეხება სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებას, აღნიშნულს სასამართლო განახორციელებს წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივი შეფასების გრაფაში.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლი;

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარის N73 ბრძანებულება;

საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

თ-----ის სარჩელი წარმოადგენს აღიარებით სარჩელს, ვინაიდან მისი იურიდიული ინტერესია სადავო უძრავ ნივთზე- ქ.აბაშაში, თ-----ის ქუჩა 1--ში, პირველი სადარბაზოს მეორე სართულზე მდებარე N3 ბინაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

აღნიშნული საკითხის გარკვევის და შესაბამისად, დავის სამართლებრივად სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია მოხმობილ იქნეს ის სამართლებრივი ნორმები, რაც მოქალაქეს ანიჭებდა ადგილობრივი

თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული უძრავი ნივთის კანონიერი მოსარგებლისათვის გადაცემის წესსა და პირობებს და რაც, ამ ქონებაზე მომავალში კანონიერი მოსარგებლის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი შეიძლება გახდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლის მიხედვით - „უძრავი ნივთების რეგისტრაცია გარდამავალ პერიოდში საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან.“

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარის N73 ბრძანებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს ამ კანონის მიზნებისათვის კანონიერი მოსარგებლის ცნებას.

კერძოდ: აღნიშნული ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე წარმოადგენს ფიზიკური პირს, 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.

როგორც ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის საჭიროა ორი პირობის არსებობა: 1. უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის არსებობა და 2. ფიზიკური პირის მხრიდან არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი (არასაცხოვრებელი) ფართის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

იმავე წესის მე-4 მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს

მიერ გაცემულ დოკუმენტში მოიაზრება ინდივიდუალურ – ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი ან საბინაო წიგნი, აგრეთვე სხვა დოკუმენტიც, რომლითაც შესაძლებელია საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერად სარგებლობის დადასტურება. ამასთან ნორმის ამგვარი ფორმულირება ნიშნავს, რომ ჩამონათვალი ამომწურავი არ არის და მხოლოდ სანიმუშო ხასიათისაა. შესაბამისად, ის დოკუმენტი, რაც დაადასტურებს, რომ მოსარგებლეს ბინა უფლებამოსილმა პირმა გადასცა მფლობელობაში განუსაზღვრელი ვადით და ის თვითნებურად დაკავებული არ არის, უნდა მიჩნეულ იქნას მისი კანონიერი მოსარგებლეობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევდა ორდერს, რომელიც მიცემულ საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენდა.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უფლებამოსილი პირის, სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ მოსარგებლისათვის საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა ხდებოდა მხოლოდ ორდერის საფუძველზე.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ნივთი-ქ.აბაშაში, თ-----ის ქ.№1---ში, 1-ლი სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე, №3 ბინა მესაკუთრის, ა-----ის მიერ გაცემული ორდერის საფუძველზე, განუსაზღვრელი ვადით გადაეცა რ-----ს, ა-----ს და თ-----ს. უფლებამოსილი პირის მიერ მის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების გადაცემა, აღნიშნულ პირებს უქმნიდა საცხოვრებელ ბინაში შესახლების კანონისმიერ საფუძველს. აღნიშნული პირები არიან კანონიერი მოსარგებლეები.

ასევე დადგენილია, რომ რ-----ი და ა-----ი არიან გარდაცვლილნი და დღეის მდგომარეობით სახეზეა მოსარჩელე თ-----ი, რომელიც ზემოთმითითებული ნორმების შესაბამისად, არის უფლებამოსილი პირის მიერ კანონისმიერი საფუძველით გადაცემული უძრავი ნივთის კანონიერი მოსარგებლე, რაც სადავო საცხოვრებელ ბინაზე თ-----ის მესაკუთრედ ცნობის სამართლებრივი საფუძველია.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ თ-----ის სარჩელი საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი

ნაწილის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთ-----ული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 1175 ლარის ოდენობით. მითითებული თანხის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სსს კოდექსის მე-8, 47-ე, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 247-248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე თ-----ის სარჩელი უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

1.1. აღიარებულ იქნას თ-----ის (დაბადებული 22.01.1---წ. 3/6 3-----) საკუთრების უფლება ქ. აბაშაში, თ-----ის ქუჩა 1---ში, პირველი სადარბაზოს მეორე სართულზე მდებარე N3 ბინაზე.

2. დაეკისროს ა-----ს (ს/კ 2-----) თ-----ის (3/6 3-----) სასარგებლოდ 1175 (ათას ას სამოცდათუთხმეტი) ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ.№32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს სენაკის რაიონულს სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლევან ნუცუბიძე