



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

08.07.2019 წელი

ქ.სენაკი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

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

მოსარჩელე - მ-----ი
წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე - მ-----ა
წარმომადგენელი - დ-----

დავის საგანი - საცხოვრებელ ბინაზე კანონიერი სარგებლობის უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---აში ქ.N2-, კორპუსი N2-, I სართული, ბინა N1-ში მდებარე, 52 მ² საცხოვრებელ ფართზე მ-----ის (პ/ნ 2- -----) კანონიერი სარგებლობის უფლების აღიარება.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, 1965 წლის მაისის თვიდან მუშაობდა მარტვილის რაიონის სოფელ ბ---ის მევენახეობის მეურნეობაში ჯერ მოლარე-მოანგარიშედ, შემდეგ განყოფილების ბუღალტრად, სადაც მუშაობის პერიოდში 1993 წელს საცხოვრებლად გადაეცა 52 მ² საერთო სასარგებლო ფართის ოროთახიანი ბინა, რაზედაც გააჩნდა შესაბამისი ორდერი. აღნიშნული ბინა დღემდე მის სარგებლობაშია, თუმცა ვინაიდან ორდერზე არსებულ ბეჭედზე არ იკითხება გამცემი ორგანოს დასახელება და სავარაუდოდ დროის და არასათანადო შენახვის გამო აღენიშნება წარწერის გადაშლის კვალი, ხოლო არქივში არ მოიძებნა ბინის ორდერის მეორე ეგზემპლარი, აღნიშნული მიზეზების გამო საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილების თანახმად კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაზოლირებული) ფართების

ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ გადაცემასთან დაკავშირებით შექმნილი კომისიის მიერ უარი ეთქვა ბინაზე საკუთრების მოწმობის გაცემის თაობაზე. რითაც ილაჩება მისი კანონიერი უფლებები და ვერ ახერხებს კანონით დადგენილი წესით საჯარო რეესტრის სამსახურში მის კანონიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ბინის დარეგისტრირებას. მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---აში საცხოვრებელ ფართზე კანონიერი სარგებლობის უფლების აღიარება ესაჭიროება რათა შემდგომში კანონით დადგენილი წესით მ-----
-----იდან აიღოს მასზე საკუთრების მოწმობა და მოახდინოს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს სარეგისტრაციო სამსახურში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ, მარტვილის მუნიციპალიტეტის მერიამ სარჩელი არ სცნო.

საფუძვლად მიუთითა, რომ 2019 წლის 1 აპრილს N770 მ-----მა განცხადებით მიმართა მარტვილის მუნიციპალიტეტის მერიას და ითხოვა მარტვილის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ბ---აში ქ.N2-, არსებულ ორ სართულიან საერთო საცხოვრებელში, კორპუსი N2-, I სართულზე მდებარე, საცხოვრებელი ბინა N1-ის საკუთრებაში გადაცემა და ბინაზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა. მერიის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემად არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით შექმნილმა კომისიამ განიხილა ზემოაღნიშნული განცხადება და განმცხადებელს უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე შემდეგი გარემოებების გამო, განცხადებაზე დართული N65 ბინის ორდერის ნამდვილობა კომისიამ ეჭვქვეშ დააყენა, რადგან ბინის ორდერზე აღინიშნებოდა წარწერის გადაშლის კვალი, ასევე დოკუმენტზე დასმულ ბეჭედზე სრულყოფილად არ იკითხებოდა ორდერის გამცემი ორგანოს დასახელება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---აში ქ.N2-, კორპუსი N2-, I სართული, ბინა N1-ში მდებარე, 52 მ² საცხოვრებელი ფართი წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებას და განეკუთვნება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის N73-ე ბრძანებულებით კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასაცემ ქონებათა ნუსხას.

3.1.2. შრომის წიგნაკის მიხედვით, მ-----ი მუშაობდა მარტვილის რაიონის სოფელ ბ---ის მევენახეობის მეურნეობაში.

3.1.3. მ-----ი მარტვილის რაიონის სოფელ ბ---ის მევენახეობის მეურნეობაში მუშაობის პერიოდში თავისი ოჯახით ცხოვრობდა მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---აში ქ.N2-, კორპუსი N2-, I სართული, ბინა N1-ში

მდებარე, 52 მ² საცხოვრებელ ოთახში.

3.1.4 მ-----ის და მისი ოჯახის წევრების ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში საცხოვრებელი ბინის არსებობის კანონიერება სადავო არასოდეს გამხდარა შესაბამისი სახელწიფო ორგანოების ან მოქალაქეების მხრიდან.

3.1.5 მარტვილის რაიონის სოფელ ბ---ის მევენახეობის მეურნეობის ოროთახიანი ბინის ორდერი გაცემული მ-----ის სახელზე, საქართველოს ეროვნული არქივის აბაშის რეგიონულ არქივში მარტვილის რაიონის სოფელ ბ---ის მევენახეობის მეურნეობის საარქივო დოკუმენტები დაცვაზე არ შემოსულა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სახალხო დეპუტატების რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით (საქალაქო რაიონული საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება), მოსარჩელეს მ-----ს უფლება აქვს დაიკავოს 2 ოთახიანი ბინა, სოფელი ბ---ა კორპუსი N2-, I სართული, I სადარბაზო, ბინა N1-ში მდებარე, 52 მ² საცხოვრებელი ფართი, რაზედაც გაიცა ბინის ორდერი N65.

3.2.2. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილების თანახმად, კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით შექმნილი კომისიის 2019 წლის 08 აპრილის სხდომის N3 ოქმის მიხედვით, შექმნილმა კომისიამ განიხილა საკითხი და იმ მიზეზით, რომ ბინის ორდერზე აღინიშნებოდა წარწერის გადაშლის კვალი, ასევე დოკუმენტზე დასმულ ბეჭედზე სრულყოფილად არ იკითხებოდა ორდერის გამცემი ორგანოს დასახელება განმცხადებელ - მ-----ს უარი უთხრა მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---აში ქ.N2-, კორპუსი N2-, I სართული, ბინა N1-ში მდებარე, 52 მ² საცხოვრებელ ფართზე, საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე.

3.2.3. მოწმე დ-----ს განმარტებით - მ-----ს იცნობს 1992 წლიდან. მაგ დროისთვის მუშაობდა მარტვილის კომუნალურ საწარმოთა კომბინატში სახ.მმართველდ. მაშინ გაიცა პრეზიდენტის ბრძანება, რომ სოფლის მეურნეობის ბინები გადაცემულიყო საკუთრებაში და სოფელ ბ---აში იყო მეურნეობის ბინები, რომელიც გადმოეცა ქონების მართვას, მას ჰქონდა გენერალური მინდობილობა და აკეთებდა ბინების შესყიდვის საბუთებს. ბ---ის საკრებულოდან მოითხოვა სია და სიის მიხედვით გასცეს ბინის ორდერები, მარტვილის საკრებულოს თავმჯდომარის ხელმოწერით. რომლის საფუძველზეც უნდა დაეკანონებიათ თავიანთი საკუთრება. ახსოვს, რომ კონკრეტულად მ-----საც გადასცა ბინის ორდერი.

3.2.4. მოწმე ლ-----ს განმარტებით, მ-----ი არის მისი მეზობელი. ის 1984 წლიდან ცხოვრობს მარტვილის სოფელ ბ---აში მდებარე ბინაში. ბინის

მაცხოვრებლებზე 1998 წლიდან მიმდინარეობდა ორდერების გადაცემა. საკრებულოში დაიბარეს ყველანი და იქ გადასცეს მათ ბინის ორდერები. მიმოზას ამ ბინასთან დაკავშირებით არავინ არ ედავება.

3.2.5. მოწმე ი-----ის განმარტებით მიმოზა და ის ერთ კორპუსში პირველ სართულზე ცხოვრობენ, ის იძულებით გადაადგილებულია და იქ 1997 წელს გადავიდა საცხოვრებლად, იმ პერიოდიდან იცნობს მ-----ს. ვინმე რომ ედავებოდეს მ-----ს ბინას, ასეთი რამ არ გაუგია .

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებებს
- მოწმეების ჩვენებებს
- შრომის წიგნაკს
- კადრების აღრიცხვის პირად ფურცელს
- საარქივო ცნობას
- შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზს

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარის N73 ბრძანებულება. საქართველოს საბინაო კოდექსი, ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარის N73 ბრძანებულება არეგულირებს რა 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, რომ 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, პირთათვის საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა ხდებოდა მხოლოდ ორდერის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში მ-----ის სახელზე გაცემულ ბინის ორდერზე აღინიშნებოდა წარწერის გადაშლის კვალი, ასევე დასმულ ბეჭედზე სრულყოფილად არ იკითხებოდა ორდერის გამცემი ორგანოს დასახელება, რაც გახდა ადმინისტრაციული ორგანოსაგან საკუთრების მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი, თუმცა სასამართლო დადგენილად მიიჩნევის, რომ მითითებული ბინაში მ-----ს შესახლება განხორციელდა მისი მარტვილის რაიონის სოფელ ბ---ის მევენახეობის მეურნეობაში მუშაობის პერიოდში - 1993 წლებში და იგი ცხოვრობდა მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---აში ქ.N2-, კორპუსი N2-, I სართული, ბინა N1-ში მდებარე, 52 მ² საცხოვრებელ ოთახში.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მასალები და ახსნა-განმარტებები უდავოდ ადასტურებს მ-----ის, მიერ აღნიშნული ბინის ფლობისა და ბინით სარგებლობის ფაქტს, კანონიერ საფუძველზე.

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის თანახმად, აღიარებითი სარჩელი შეიძლება აღიძრას აქტის არარად აღიარების, უფლების ან

სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის კანონიერი ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მ-----ი გადაცემიდან უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ ბინას. შესაბამისად, მოსარჩელეს აქვს იურიდიული ინტერესი მოითხოვოს საცხოვრებელი ბინის კანონიერი სარგებლობის უფლებით ფლობის აღიარება, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარის №73 ბრძანებულებით გარანტირებული უფლების რეალიზაციის მიზნით.

7. საპროცესო ხარჯები

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 ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე მ-----ის სარჩელი მოპასუხე მ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.
2. აღიარებულ იქნას მოსარჩელე მ-----ის (პ/ნ 2-----) კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტი მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---აში ქ. N2-, კორპუსი N2-, I სართული, ბინა N1-ში მდებარე, 52 მ² საცხოვრებელ ფართზე.
3. მოპასუხეს მ-----ას მოსარჩელე მ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
5. 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 რაიონულ 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