



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

08 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქ. ფოთი

შესავალი ნაწილი: ფოთის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე; შოთა სირაძე
სხდომის მდივანი: მარიამ წულაძე

მოსარჩელე: ო----- შ-----

წარმომადგენელი: მ----- ა-----,

მოპასუხეები: დ----- შ----- მ--- შ----- მ--- შ-----

მოპასუხეების: მ--- შ-----, მ--- შ----- წარმომადგენელი: დ----- შ-----

დ----- შ----- წარმომადგენელი: ქ----- გ-----,

დავის საგანი: თანხმობის დავალდებულება, უძრავი ქონების (ნივთის) საერთო საკუთრებით, საკუთრების უფლების დამდგენი მოწმობის მიღების მიზნით და ამ უფლების საჯარო რეესტრში საერთო საკუთრების რეგისტრაციის დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. 1983 წლის 03 აგვისტოს ფ-----ს სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 11/546 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელეზე 1983 წლის 04 აგვისტოს გაიცა ბინის ორდერი 1960, საცხოვრებელ ბინაზე მდებარე: ქ. ფ----- ვ----- ვ----- (ყოფილი რ-----) ქუჩა 7-----ზე, ხოლო ოჯახის შემადგენლობაში მითითებული იყვნენ შემდეგი პირები: ო----- ა----- ძე შ----- მეუღლე - დ----- დ----- ასული შ----- შვილი - მ--- ო-----ის ასული შ----- შვილი - მ--- ო-----ის ასული შ-----.

2017 წლის 17 ივნისს მოპასუხეებმა განცხადებით მიმართეს ქ. ფ-----ს მუნიციპალიტეტის მერს და მოითხოვეს მათ სარგებლობაში არსებული ქ. ფ----- - ვ----- ვ----- ქუჩა N7-----ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში

გადაცემა, რაზედაც უარი ეთქვათ ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 ივლისის 468 ბრძანებით, ვინაიდან განმცხადებლებს არ ჰქონდათ საცხოვრებელი ბინის კანონიერი მოსარგებლის მოსარჩელის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა. მას თანხმობა არ გაუცია, ვინაიდან როგორც დაინტერესებულ პირს მისი საკუთრების უფლების დაკარგვა არ სურდა.

აღნიშნული ბრძანება მოპასუხეების მიერ გასაჩივრდაა ფოთის საქალაქო სასამართლოში, რომელმაც 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით უარი უთხრა ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 ივლისის 468 ბრძანების ბათილად ცნობისა და მათ საკუთრებაში ზემოთაღნიშნული საცხოვრებელი ბინის თანაბარწილად (1-3, 1-3) საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გაცემის მოპასუხეთათვის გადაცემის დავალდებულებაზე, რაც მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში, რომელმაც თავის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით უცვლელი დატოვა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომელიც მოსარჩელებმა კვლავ გაასაჩივრეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, რაც 2018 წლის 2 სექტემბრის განჩინებით ცნობილ იქნა დაუშვებლად.

მოსარჩელე ითხოვს მოიპოვოს საცხოვრებელ ბინაზე მდებარე: ქ. ფ----- ვ----- კ----- (ყოფილი რ-----) ქუჩა N7----ში, მისი წილი ბინის ფართზე საკუთრების უფლება, ამ მიზნით მიმართა ფ-----ს მუნიციპალიტეტის მერს განცხადებით რათა გაეცა მასზე საკუთრების დამდგენი მოწმობა, როგორც მისი ასევე მოპასუხეების თანასაკუთრების უფლებით, მაგრამ უარი ეთქვა, ვინაიდან შესაბამისი განცხადება ერთობლივი უნდა ყოფილიყო.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა პირველი სასარჩელო მოთხოვნა და ითხოვს დაევალოთ მოპასუხეებს დ----- შ-----ს (პ/ნ 4-----), მ--- შ-----ს (პ/ნ 4-----) და მ--- შ-----ს (პ/ნ 4-----) ქ. ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის კანონიერი მფლობელის საკუთრების სანოტარო წესით თანხმობის გაცემა. ასევე დააზუსტა მესამე სასარჩელო მოთხოვნა და ითხოვს, თუ მოპასუხეთა მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნება შესრულებული დაკისრებული ვალდებულება (თანხმობის გაცემა) მოსარჩელე ო----- შ-----ს (პ/ნ 4-----) მიენიჭოს მოპასუხეების დ----- შ----- (პ/ნ 4-----), მ--- შ----- (პ/ნ 4-----) და მ--- შ----- (პ/ნ 4-----), დამოუკიდებლად, მათი თანხმობის გარეშე და მათი სახელით განახორციელოს აღნიშნული ქონების (მდებარე: ქ.ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა N----) თანხმობაზე კანონიერი მფლობელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა პროცედურა, ხოლო მე-2 სასარჩელო მოთხოვნაზე უარი განაცხადა.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

მოპასუხეებმა არ ცნეს სარჩელი იმ საფუძვლით, რომ მოსარჩელე რეგისტრირებულია ქ----- რაიონში და იგი არ არის ფართის კანონიერი

მფლობელი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ბინა, რომელიც მდებარეობს ქ. ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში, რეგისტრირებული არ არის და ამ ბინაში ცხოვრობენ მოპასუხეები, ხოლო მოსარჩელე რეგისტრირებულია და ცხოვრობს ქ----- რაიონში.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. ბინა, რომელიც მდებარეობს ქ. ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში, მხარეებს არ დაურეგისტრირებიათ იმის გამო, რომ სჭიდებოდათ ერთმანეთის თანხმობა.

წარმოდგენილი საარქივო მასალები და ორდერი წარმოშობს საკუთრებაზე რეგისტრაციის უფლებას. მოსარჩელე ო----- შ----- და მოპასუხე დ----- შ----- განქორწინდნენ 1--- წელს და მოსარჩელე ზემოთაღნიშნულ ბინაში არ ცხოვრობს.

მტკიცებულება: სასარჩელო მოთხოვნის მე-2 ფაქტობრივი გარემოება, მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოება:

3.2.1. ქ. ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის კანონიერი მფლობელის საკუთრების სანოტარო წესით თანხმობის გაცემა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ო----- შ----- სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეებს დ----- შ-----ს (პ/ნ 4-----), მ--- შ-----ს (პ/ნ 4-----) და მ--- შ-----ს (პ/ნ 4-----) უნდა დაევალოთ ქ. ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის, რომლის მონაცემები ასახულია უფლების დამდგენ დოკუმენტში - 1983 წლის 04 აგვისტოს საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატების ფ-----ს საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გაცემული N---- ორდერით და „ამიერკავკასიის რ----- ს----- -- განყოფილების რაიპროფკავშირის პრეზიდიუმის 1983 წლის 18 ივლისის დადგენილება ოქმი N32, სადგურ ფ-----ს 60 ბინიანი სახლის განაწილების

შესახებ 3--- მ² საცხოვრებელი ოროთახიანი ბინის“ კანონიერი მფლობელის საკუთრების სანოტარო წესით თანხმობის გაცემა.

აღნიშნული ვალდებულება მოპასუხეებმა დ----- შ-----მ (პ/ნ 4-----), მ--- შ-----მ (პ/ნ 4-----) და მ--- შ-----მ (პ/ნ 4-----), უნდა შეასრულონ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 14 დღის ვადაში.

თუ მოპასუხეთა მიერ 14 დღის დადგენილ ვადაში არ იქნება შესრულებული ამავე პუნქტით დაკისრებული ვალდებულება (თანხმობის გაცემა) მოსარჩელე ო----- შ-----ს (პ/ნ 4-----) უნდა მიენიჭოს მოპასუხეების დ----- შ----- (პ/ნ 4-----), მ--- შ----- (პ/ნ 4-----) და მ--- შ----- (პ/ნ 4-----), დამოუკიდებლად, მათი თანხმობის გარეშე და მათი სახელით განახორციელოს აღნიშნული ქონების (მდებარე: ქ.ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა N---) თანხმობაზე კანონიერი მფლობელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა პროცედურა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს და იგი გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით.

6.2. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცდა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“, რომელიც აწესრიგებს 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.

დასახელებული წესის მე-2 მუხლში მოცემულია ტერმინთა განმარტება, კერძოდ: მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა: ა) საცხოვრებელი ფართობი - შენობის ის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად; ბ) არასაცხოვრებელი ფართობი - შენობის ის ნაწილი, რომელიც არ გამოიყენება საცხოვრებლად; გ) იზოლირებული ფართობი - იზოლირებულად ითვლება საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც სარგებლობა არ არის დამოკიდებული სხვა საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართობით სარგებლობაზე; დ) არაიზოლირებული ფართობი - არაიზოლირებულად ითვლება საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც სარგებლობა დამოკიდებულია სხვა საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართობით სარგებლობაზე;

იმავე წესის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, 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; მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში“. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, განსაზღვრულია იმ დოკუმენტთა ჩამონათვალი, რომელიც თან უნდა დაერთოს განცხადებას, როგორც კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები სადავო ფართზე. კერძოდ: 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 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 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), ხოლო 5.4 მუხლის თანახმად, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 156-ე მუხლის შესაბამისად, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრებაში ფართის გადაცემის საკითხის განხილვისას შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნისა და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა აღნიშნული წესის მოთხოვნებთან.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მისაღებად გადამწყვეტია ამა თუ იმ პირის მიერ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართით არა ფაქტობრივი სარგებლობა, არამედ ფართით სარგებლობის კანონიერი საფუძველი, კერძოდ, აღნიშნული პირი რამდენად წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლეს. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ 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, განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს **ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.**

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეზე N ბს-596-585(კ-12); 29/01/2013წ, განმარტა, რომ „თუ არის რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. ანუ თუ ბინას რამდენიმე თანამოსარგებლე ჰყავს, მაშინ ეს ბინა მათი შეთანხმებით გადადის ან ყველას საერთო საკუთრებაში ან ერთი ან რამდენიმე პირის საკუთრებაში დანარჩენ მოსარგებლეთა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის საფუძველზე“.

6.5. უდავო ფაქტობრივი გარემოებებით დადგენილია, რომ 1983 წლის 04 აგვისტოს საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატების ფ-----ს საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გაცემული N---- ორდერის შესაბამისად, მოსარჩელეს სარგებლობის უფლებით გადაეცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ. ფ----- ვ----- კ----- (ყოფილი რ-----) ქუჩა 7- ---ზე, ხოლო ოჯახის შემადგენლობაში მითითებული იყვნენ შემდეგი პირები: ო----- ა----- ძე შ----- მეუღლე - დ----- დ----- ასული შ----- შვილი - მ--- ო-----ის ასული შ----- შვილი - მ--- ო-----ის ასული შ-----.

ბინა, რომელიც მდებარეობს ქ. ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში, მხარეებს არ დაურეგისტრირებიათ იმის გამო, რომ სჭიდებოდათ ერთმანეთის თანხმობა.

მოსარჩელე ო----- შ----- და მოპასუხე დ----- შ----- განქორწინდნენ 1--- წელს და მოსარჩელე ზემოთაღნიშნულ ბინაში არ ცხოვრობს.

საქმეში არსებული საქართველოს ეროვნული არქივის ფ-----ს ადგილობრივი არქივიდან წარმოდგენილი ცნობით დადგენილია, რომ ქ. ფ-----, ვ----- კ----- - ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის, რომლის მონაცემები ასახულია უფლების დამდგენ დოკუმენტში - „ა----- რ----- ს----- განყოფილების რაიპროფკავშირის პრეზიდიუმის 1983 წლის 18 ივლისის დადგენილება ოქმი N32-ში, სადგურ ფ-----ს 60 ბინიანი სახლის განაწილების შესახებ 3---- მ² საცხოვრებელი ოროთახიანი ბინის“ კანონიერი მფლობელის უფლებით გადაეცა ო----- შ-----ს, რომლის ოჯახის შემადგენლობა შედგებოდა ოთხი ადამიანისაგან.

6.6. ამდენად, მოსარჩელე ო----- შ-----ს შეექმნა არა მხოლოდ ფართის მართლობიერი სარგებლობის, არამედ აგრეთვე კანონმდებლობით დადგენილი წესით ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი, ვინაიდან ჯერ კიდევ „საქართველო რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1991 წლის 01 თებერვლის N107 დადგენილებით

განისაზღვრა საცხოვრებელი ბინის დამქირავებლების ან დამქირავებლის ოჯახის წევრებისათვის საცხოვრებელი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის შესაბამისად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვინაიდან მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია მესაკუთრის მსგავსად (სკ-ის 161-ე მუხ.) ო----- შ-----ს ჰქონდა მფლობელობის პერიოდში ნივთის ფლობასთან დაკავშირებით მესაკუთრის იდენტური უფლებები, შესაბამისად, მფლობელზე ვრცელდება სკ-ის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული მესაკუთრის უფლება - ისარგებლოს ან არ ისარგებლოს ნივთით.

6.8. სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ როგორც ბინის დამქირავებელი, ო----- შ----- უფლებამოსილი იყო მისთვის გადაცემული ფართი გამოეყენებინა საკუთარი შეხედულებით, რამდენადაც ნივთით სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას პირმა არ ისარგებლოს ნივთით. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით და ასევე მანამდე მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი არ უკავშირებს მფლობელობას უძრავი ნივთის ხელთპყრობას, საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების სამუდამოდ დათმობა ან მიტოვება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველ ნაწილზე მითითებით, სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით, ხოლო 156-ე მუხლით მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, შესაბამისად დაუსაბუთებელია მოპასუხეთა პოზიცია, რომ მოსარჩელე რეგისტრირებულია ქ----- რაიონში და იგი არ არის ფართის კანონიერი მფლობელი.

6.9. ამრიგად, მოსარჩელეს შეუძლია მოსთხოვოს მოპასუხეებს მის კანონიერ მფლობელობაში არსებული ნივთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ხელშეშლის აღკვეთა.

6.10. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 254-ე მუხლის თანახმად, ისეთი გადაწყვეტილების გამოტანისას, რომელიც მოპასუხეს

ავალებს განსაზღვრული მოქმედების შესრულებას, რაც დაკავშირებული არ არის ქონების ან ფულადი თანხების გადაცემასთან, სასამართლოს იმავე გადაწყვეტილებაში შეუძლია მიუთითოს, რომ, თუ მოპასუხე გადაწყვეტილებას არ შეასრულებს დადგენილ ვადაში, მოსარჩელეს უფლება აქვს ეს მოქმედება შეასრულოს მოპასუხისაგან აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებით. თუ აღნიშნული მოქმედება შეიძლება შეასრულოს მხოლოდ მოპასუხემ, სასამართლო გადაწყვეტილებაში დაადგენს ვადას, რომლის განმავლობაშიც გადაწყვეტილება უნდა აღსრულდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხეებს დ----- შ-----ს, მ--- შ-----ს და მ--- შ-----ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელე ო----- შ----- სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 254-ე, 256-ე და 257-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დაკმაყოფილდეს ო----- შ----- სარჩელი, მოპასუხეების დ----- შ-----, მ--- შ----- და მ--- შ----- მიმართ თანხმობის დავალდებულების, უძრავი ქონების (ნივთის) საერთო საკუთრებით, საკუთრების უფლების დამდგენი მოწმობის მიღების მიზნით და ამ უფლების საჯარო რეესტრში საერთო საკუთრების რეგისტრაციის დავალდებულების მოთხოვნით.

2. დაევალათ მოპასუხეებს დ----- შ-----ს (პ/ნ 4-----), მ--- შ-----ს (პ/ნ 4-----) და მ--- შ-----ს (პ/ნ 4-----) ქ. ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა (ყოფილი რ-----) N7----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის, რომლის მონაცემები ასახულია

უფლების დამდგენ დოკუმენტში - 1983 წლის 04 აგვისტოს საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატების ფ-----ს საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გაცემული N---- ორდერით და „ამიერკავკასიის რ----- ს----- -- განყოფილების რაიპროფკავშირის პრეზიდიუმის 1983 წლის 18 ივლისის დადგენილება ოქმი N32, სადგურ ფ-----ს 60 ბინიანი სახლის განაწილების შესახებ 3---- მ² საცხოვრებელი ორთახიანი ბინის“ კანონიერი მფლობელის საკუთრების სანოტარო წესით თანხმობის გაცემა.

3. აღნიშნული ვალდებულება მოპასუხეებმა დ----- შ-----მ (პ/ნ 4-----), მ--- შ-----მ (პ/ნ 4-----) და მ--- შ-----მ (პ/ნ 4-----), შეასრულონ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 14 დღის ვადაში.

4. თუ მოპასუხეთა მიერ 14 დღის დადგენილ ვადაში არ იქნება შესრულებული ამავე პუნქტით დაკისრებული ვალდებულება (თანხმობის გაცემა) მოსარჩელე ო----- შ-----ს (პ/ნ 4-----) მიენიჭოს მოპასუხეების დ----- შ----- (პ/ნ 4-----), მ--- შ----- (პ/ნ 4-----) და მ--- შ----- (პ/ნ 4-----), დამოუკიდებლად, მათი თანხმობის გარეშე და მათი სახელით განახორციელოს აღნიშნული ქონების (მდებარე: ქ.ფ-----, ვ----- კ----- ქუჩა N----) თანხმობაზე კანონიერი მფლობელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა პროცედურა.

5. მოპასუხეებს დ----- შ-----ს, მ--- შ-----ს და მ--- შ-----ს დაეკისროთ მოსარჩელე ო----- შ----- მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ფოთის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

7. 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 ფოთის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
სირაძე**

შოთა