

Iс № 2-1090-15

Ш Е Ш І М

Қазақстан Республикасы атынан

21 қыркүйек 2015 жыл Сарыкемер ауылы

Жамбыл облысы Байзақ аудандық соты құрамында: төрағалық етуші судья А.С.Назаркулов, хатшылықта Ж.С.Заурбекова отырып, талап қоюшы А.К.Садыковтың 17 сәуір 2014 жылғы сенімхаты бойынша өкілі С.У.Артыгалинаның, жауапкер К.К.Кайшыбаевтың, даудың нысанасына дербес талаптарын мәлімдемейтін үшінші тұлға К.Кайшыбаеваның, Байзақ ауданы әкімдігінің жер қатынастары бөлімі коммуналдық мемлекеттік мекемесінің маманы Н.Ж.Оразымбетовтың, «Жер кадастры ғылыми-өндірістік орталығы» шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорынының Жамбыл филиалының Байзақ аудандық бөлімшесінің маманы А.Ж.Мейманкуловтың, Байзақ аудандық әкімдігінің сәулет құрылыс бөлімінің маманы М.Болатбековтың, «Жылжымайтын мүлікті тіркеу орталығы» шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорынының Байзақ ауданы бөлімінің маманы К.Джангабыловтың қатысуларымен ашық сот отырысында талап қоюшы Садыков Азат Калиевичтің жауапкер Кайшыбаев Кайрош Кабыловичке берген өз бетінше заңсыз салған дуалды өз есебінен бұзу туралы талап арызы бойынша азаматтық ісін қарап,

А Н Ы Қ Т А Д Ы:

Талап қоюшы А.К.Садыков сотқа талап арыз келтіруіне себеп болғаны ол Жамбыл облысы, Байзақ ауданы, Дихан ауылы, Қадырбек көшесінде орналасқан № 39 үйдің меншік иесі болып табылады. Аталған мүлік оған 16.09.2006 жылғы Байзақ ауданы бойынша мүлікті жария ету комиссиясының № 293 шешімі және 29.09.2006 жылғы қабылдау комиссиясының жария етілген құрылыс объектісін пайдалануға қабылдау туралы актісі негізінде тиесілі. Оның тұрғын үйі 49 жыл мерзімге уақытша өтеулі пайдалануға (жалға) берілген 0,2923 гектар жер учаскесінде орналасқан. Осы жер учаскесіне оның атына ЖМ № 0066193 мемлекеттік актісі берілген. Жоғарыдағы тұрғын үй мен жер уческесіне оның құқықтары Байзақ аудандық әділет басқармасында 27.01.2007 жылы тіркелген.

Жауапкер К.К.Кайшыбаев өз бетінше оған тиесілі 0,2923 гектар жер учаскесінің 0,0002 гектар жеріне заңсыз дуал салған. Осының салдарынан олардың араларында дау туындап отыр. Ол жауапкерге бірнеше рет өз еркімен заңсыз салған дуалды бұзуын сұранған, алайда ешқандай нәтиже шықпаған.

Сондықтан талап қоюшы А.К.Садыков жауапкер К.К.Кайшыбаевқа Жамбыл облысы, Байзақ ауданы, Дихан ауылы, Қадырбек көшесінде орналасқан № 37 тұрғын үйдің 0,2923 гектар жер учаскесінің 0,0002 гектар жеріне К.К.Кайшыбаевтың өз бетінше заңсыз салған дуалды өз есебінен бұзуды сұрайды.

Сот отырысында талап қоюшының өкілі С.У.Артыгалина талап арызды толық қолдап, оны қанағаттандыруды сұрады.

Сот отырысында жауапкер К.К.Кайшыбаев талап арызды толық мойындамай, оны қанағаттандырусыз қалдыруды сұрап, төмендегі мән-жайларды көрсеткен. Жамбыл облысы Байзақ ауданы Диқан ауылдық округінің әкімінің 2008 жылғы 28 ақпандағы № 10 қаулысы негізінде оның әкесі К.Койшыбаевтың іс жүзінде 1971 жылдан пайдаланып отырған Диқан ауылы Қадырбек көшесі № 39 мекен жайда орналасқан тұрғын үй аумағынан өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жалпы көлемі 0,2800 га жер учаскесіне жеке меншік құқығы берілген. Аталған қаулы негізінде 0,2800 гектар жерге өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу мақсатында иелену құқығын беретін № 208026 мемлекеттік актісі рәсімделген. Оның әкесі К.Койшыбаев 24 маусым 2014 жылы қайтыс болған, мұра заңды түрде қабылданбаған. Талап қоюшы А.К.Садыковпен олардың жер учаскесінің арасы бұрыннан қоршалмаған. Ол 2014 жылы шілде айында талап қоюшы А.К.Садыковпен шекаралас өз жер учаскесінде орналасқан қоражайды бұзып, орнына ұзындығы 16 метр дуал тұрғызған. Ол талап қоюшының жеріне кірмеген, дуалды өзінің жер теліміне салған. Талап қоюшы А.К.Садыковтың өз бетінше заңсыз салған дуалды өз есебінен бұзу туралы талап арызын қанағаттандырусыз қалдыруды сұрады.

Сот отырысындадаудың нысанасына дербес талаптарын мәлімдемейтін үшінші тұлға К.Кайшыбаева жауапкер К.К.Кайшыбаевтың түсінігіне ұқсас жауап беріп, төмендегі мән-жайларды көрсетті. Ол К.Койшыбаевпен 1970 жылдан бастап некеде тұрғанын, олар некеде тұрғанда аталған мүлікті алғанын, оның күйеуі К.Койшыбаев 24 маусым 2014 жылы қайтыс болғанын, аталған дау оның құқықтарымен заңды мүдделеріне әсер ететіндіктен талап қоюшы А.К.Садыковтың өз бетінше заңсыз салған дуалды өз есебінен бұзу туралы талап арызын қанағаттандырусыз қалдыруды сұрады.

Сот iс құжаттарын зерттеп, тараптардың түсініктерін тыңдап, талап қоюшының талап арызы төмендегі негіздер бойынша қанағаттандырусыз қалдырылуға жатады деген тұжырымға келді.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 244-бабының талаптарына сай, мемлекетке тиесілі, жер учаскелері болып қалыптаспаған жерде, құрылысты жүзеге асырған тұлғаға тиесілі емес жер учаскесінде салынған, сондай-ақ бұл үшін Қазақстан Республикасының [жер заңнамасына](http://zan.kz/kaz/docs/K030000442_#z51), Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы [заңнамаға](http://zan.kz/kaz/docs/Z010000242_#z466) және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамасына сәйкес қажетті рұқсат алынбай салынған тұрғын үй, басқа да құрылыс, ғимарат немесе өзге де жылжымайтын мүлік өз бетінше салынған құрылыс болып табылады. Өз бетiмен салынған құрылыс, оны жүзеге асырған адамның есебiнен бұзылуға тиiс.

Жамбыл облысы, Свердлов ауданы, Ленин ауылдық Кеңесінің халық депутаттарының 1993 жылғы 11 қазандағы № 1 қаулысы негізінде А.К.Садыковқа Жамбыл облысы, Свердлов ауданы, Дихан ауылы, Қадырбек көшесі, № 34 (қазіргі № 37) үйге жер иелену жоспарына сәйкес шекара көлемі 0,2700 гектар жерді жеке қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін өмір бойы мұраға қалдырып иеленуге құқық берілген. Аталған қаулы негізінде ЖМ № 0066193 мемлекеттік актісі рәсімделген.

Байзақ ауданы бойынша жылжымайтын мүлікті жария ету комиссиясының 16.09.2006 жылғы № 293 шешімімен мемлекеттік актіде көрсетілген 0,2700 га жер учаскесін жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін өмір бойы мұраға қалдырып иелену құқығы өзгертіліп, жердің көлемі 0,2923 гектар деп, 49 жыл мерзімге уақытша өтеулі жер пайдалануға (жалға) берілген. Бұл туралы мемлекеттік акті Байзақ аудандық Әділет басқармасында 27.01.2007 жылы тіркелген.

Жамбыл облысы, Свердлов ауданы, Ленин ауылдық Кеңесінің халық депутаттарының 1993 жылғы 11 қазандағы № 1 қаулысы негізінде К.Койшыбаевқа Жамбыл облысы, Свердлов ауданы, Дихан ауылы, Қадырбек көшесі, № 36 (қазіргі № 39) үйге жер иелену жоспарына сәйкес шекара көлемі 0,2800 гектар жерді жеке қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін өмір бойы мұраға қалдырып иеленуге құқық берілген. Аталған қаулы негізінде ЖМ № 0066194 мемлекеттік актісі рәсімделген.

Жамбыл облысы Байзақ ауданы Диқан ауылдық округінің әкімінің 2008 жылғы 28 ақпандағы № 10 қаулысы негізінде оның әкесі К.Койшыбаевтың іс жүзінде 1971 жылдан пайдаланып отырған Диқан ауылы Қадырбек көшесі № 39 мекен жайда орналасқан тұрғын үй аумағынан өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жалпы көлемі 0,2800 га жер учаскесіне жеке меншік құқығы берілген. Аталған қаулы негізінде 0,2800 гектар жерге өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу мақсатында иелену құқығын беретін № 208026 мемлекеттік актісі рәсімделген.

## *Сот отырысы барысында мамандар Байзақ аудандық әкімдігінің жер қатынастар бөлімінің өкілі Н.Ж.Оразымбетовтың, Байзақ аудандық жер кадастр филиалының бастығы А.Ж.Мейманкуловтың, Байзақ аудандық әкімдігінің сәулет құрылыс бөлімінің маманы М.Болатбековтың, «Жылжымайтын мүлікті тіркеу орталығы» шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорынының Байзақ ауданы бөлімінің маманы К.Джангабыловтың қатысуларымен талап қоюшы А.К.Садыковпен жауапкер К.К.Кайшыбаевтың Диқан ауылы Қадырбек көшесінде орналасқан жерлерінің шекарасын анықтау мақсатында жер өлшеу актісі жасалды. Өлшеу барысында талап қоюшы А.К.Садыковқа тиесілі Қадырбек көшесі № 37 үйдің жер бетіндегі нақты өлшемі бойынша көше жақ бетінде 1,6 метр жетпейтіні, Қадырбек көшесі № 39 үйдің жер бетіндегі нақты өлшемдері бойынша 1,5 метр жетпейтіні анықталды. Сонымен қатар, Қадырбек көшесі № 39 «а» (бұрынғы № 51) жер учаскесінің мемлекеттік акті бойынша көше бойындағы ені 30 метр болу керек, ал нақты жер бетіндегі ені 25 метр болып, 5 метр жер жетіспейтіні анықталды.*

Тараптардың жер учаскелері қатарлас орналасқан. Сот отырысында дау тудырып отырған тараптардың жер учаскелерінің нақты көлемі мемлекеттік актілерде көрсетілген көлеміне сәйкес келмейтіні, олардың жер учаскелерінің шекаралары белгіленбегендігі, шекаралары бір-бірімен 1,5 метрге қабаттасып түскені және шекаралары қоршалмағандығы анықталды.

Сот отырысында«Жер кадастры ғылыми-өндірістік орталығы» шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорынының маманы Жамбыл филиалының Байзақ аудандық бөлімшесінің бастығы А.Ж.Мейманкулов төмендегі мән-жайларды көрсетті. А.К.Садыковқа тиесілі Қадырбек көшесі № 37 үйдің жер бетіндегі нақты өлшемі бойынша көше жақ бетінде 1,6 метр жетпейтінін, Қадырбек көшесі № 39 үйдің жер бетіндегі нақты өлшемдері бойынша 1,5 метр жетпейтінін. Тараптардың жер учаскелері бір-бірімен шекаралас жері жер өлшеу барысында қабаттасып түскен. Сонымен қатар, олар жер өлшеу барысында байлам жасап, Қадырбек көшесі № 39 «а» жер учаскесінің өлшемін ескерген, мемлекеттік акті бойынша көше бойындағы ені 30 метр болу керек, ал нақты жер бетіндегі ені 25 метр болып, 5 метр жер жетпеген. Жоғарыда көрсетілген қателіктер 1995 жылы мемлекеттік актілер берілген кезде кетуі мүмкіндігін айтып көрсетті.

Дау тудырып отырған 16,8 метр дуал жер учаскелері болып қалыптаспаған жерде, құрылысты жүзеге асырған тұлғаға тиесілі немесе тиесілі емес екендігін анықтау сот отырысында мүмкін болмады, себебі тараптардың нақты жер учаскелері бір-бірімен шекаралас жері қабаттасып түскен, шекаралары белгіленбеген және олардың шекаралары қоршалмаған.

ҚР АІЖК-нің 65 бабына сай, әр тарап өзінің талаптарының және қарсылықтарының негізі ретінде сілтеме жасайтын мән-жайларды дәлелдеуі тиіс. Талап қоюшы өзінің жер учаскесінің 0,0002 гектар жеріне К.К.Кайшыбаевтың өз бетінше заңсыз дуал салғаны туралы талап арызының негізділігін сотта дәлелдей алмады.

Сондықтан, сот талап қоюшы А.К.Садыковтың жауапкер К.К.Кайшыбаевқа берген Жамбыл облысы, Байзақ ауданы, Дихан ауылы, Кәдірбек көшесінде орналасқан № 37 тұрғын үйдің 0,2923 гектар жер учаскесінің 0,0002 гектар жеріне К.К.Кайшыбаевтың өз бетінше заңсыз салған дуалды өз есебінен бұзу туралы талап арызы қанағаттандырусыз қалдырылуға жатады деген тұжырымға келеді.

ҚР АIЖК-нiн 217-221 баптарын басшылыққа алып, сот

Ш Е Ш І М Е Т Т І:

Талап қоюшы Садыков Азат Калиевичтің жауапкер Кайшыбаев Кайрош Кабыловичке берген Жамбыл облысы, Байзақ ауданы, Дихан ауылы, Кәдірбек көшесінде орналасқан № 37 тұрғын үйдің 0,2923 гектар жер учаскесінің 0,0002 гектар жеріне К.К.Кайшыбаевтың өз бетінше заңсыз салған дуалды өз есебінен бұзу туралы талап арызы қанағаттандырусыз қалдырылсын.

Шешімге наразы болған жақтар Жамбыл облыстық сотының азаматтық және әкімшілік істер жөніндегі апелляциялық сот алқасына Байзақ аудандық соты арқылы, сот шешімнің көшірмесі берілген кезден бастап 15 күн ішінде шағым келтіруге құқылы.

Төрағалық етуші судья: А.С.Назаркулов

Көшірме дұрыс:

Судья: А.С.Назаркулов