



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

28.06.2018 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი

სხდომის მდივანი ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე: სს „ქ----- კრედიტი“

წარმომადგენელი: თ-----

მოპასუხეები: კა-- კუ----ი , ზი----- სუ-----ძე

მოპასუხის წარმომადგენელი მ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „ქ----- კრედიტი“-ს კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე: 1) ლა-----ის რაიონი სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0--, დაზუსტებული ფართობი- 4850.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი-#1, (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და 2) ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- დაზუსტებული ფართობი- 150.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი-#1-43,90 კვ.მ (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში .

1.2. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ

აღსასრულებლად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებელით და საქმის სასამართლო განხილვის დროს სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ მოპასუხეების ქონება ვალის გამო იქნა გატანილი აუქციონზე. აუქციონის თაობაზე მოპასუხეები ინფორმირებული არ ყოფილან, ამიტომ აუქციონის შედეგი უკანონოა.

მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა სხდომაზე განმარტა, რომ მოპასუხეებს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ, გამოსახლების შემთხვევაში ოჯახი ქუჩაში აღმოჩნდება, რის გამოც სურთ მოსარჩელისგან უძრავი ქონების გამოსყიდვა, მაგრამ მოსარჩელე ისეთ კაბალურ პირობებს სთავაზობთ, რომ ამ ეტაპზე შეთანხმება შეუძლებელია. მოპასუხის მითითებით, დაუყოვნებლივ აღსრულების შემთხვევაში მათ გაუჩნდებათ დამატებითი საზრუნავი ბინის ქირის გადახდის სახით, რის გამოც უძრავი ქონების გამოსყიდვას კვლავ შეუძლებენ, ამიტომ სარჩელს არ ეთანხმებიან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო გარემოებები არ დადგენილა

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1 უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: 1) ლა-----ის რაიონი სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0--, დაზუსტებული ფართობი- 4850.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი-#1, (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და 2) ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- დაზუსტებული ფართობი- 150.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი-#1-43,90 კვ.მ (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სს „ქ----- კრედიტი“-ს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: კომპანია „პირველი ქ----- აუქციონი“ს განკარგულება #0--/17#016/16-05, დამოწმების თარიღი 06/07/2017

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
- განკარგულება

3.2.2. დადგენილია, რომ სს „ქ----- კრედიტი“-ს სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2.3. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ სს „ქ----- კრედიტი“ს მიერ აუქციონზე უკანონოდ იქნა შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- და ლა-----ის რაიონი, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0--;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტით დასტურდება, რომ 2017 წლის 06 იანვარს „პირველი ქ----- აუქციონის“ განკარგულების №0--/17 საფუძველზე, სს „ქ-----მა კრედიტმა“ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: მისამართზე: ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და 2) ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- (ნაკვეთის წინა ნომერი- 54.06.57.0--) აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა სს „ქ----- — კრედიტის“ სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: კომპანია „პირველი ქ----- აუქციონი“ს განკარგულება #0--/17 #016/16-05, დამოწმების თარიღი 06/07/2017

სსს კოდექსის 102.1 მუხლით დადგენილია მხარეთა მტკიცების ტვირთის სტანდარტი, რომლის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც ამყარებს მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს სს „ქ----- კრედიტის“ მიერ სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებების საწინააღმდეგო მტკიცებულება, მათ შორის ჩატარებული აუქციონის უკანონობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ მოსარჩელების საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის გარემოებების შესწავლისა და სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და 2) ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) რეგისტრირებული უძრავი ქონება მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს.

დადგენილია, რომ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები,

მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი-54.06.57.0-- (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - სს „ქ----- კრედიტს“.

6.2. მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე1“ პუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ

ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე არ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას, რის გამოც შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 გათავისუფლებლი იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის, 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ღირებულება განსახილველი სარჩელის მიმართ შეადგენს 4000 ლარს, შესაბამისად, გადასახდელი ბაჟის ოდენობაა 120 ლარი.

სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, ხოლო მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს, ამიტომ მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 49-ე, 208-ე, 243-244-ე; 247-248, 257-ე, 268-ე, 270-ე, 364, 369- მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სს „ქ----- კრედიტი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. კა-- კუ----ის და ზი----- სუ-----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „ქ----- კრედიტი“-ს კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე: 1) ლა-----ის რაიონი სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- დაზუსტებული ფართობი- 4850.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი-#1 (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და 2) ლა-----ის რაიონის, სოფელი ჭი-----ი, საკადასტრო კოდი- 54.06.57.0-- დაზუსტებული ფართობი- 150.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი-#1-43,90 კვ.მ (ნაკვეთის წინა ნომერი-54.06.57.0--) და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში .
3. მოსარჩელეს უარი ეთქვას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე;
4. კა-- კუ----ს და ზი----- სუ-----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახ. ბაჟის- 120 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
6. 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

