



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

15 აგვისტო, 2018 წელი

ჭ-----ა

შესავალი ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს
მაგისტრატი სასამართლო ჭ-----ის მუნიციპალიტეტში
მოსამართლე დავით კეკენაძე
სხდომის მდივანი თამარ წერეთელი

მოსარჩელე: ს.ს „ს-----ი“

წარმომადგენელი: ჯ-----ე

მოპასუხე: ა-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის
აღკვეთა

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ა-----ის (პ.№5-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ
იქნეს სს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე, ჭ-----ა, ტ-----ს
ქუჩა N7; სართული მე-2, ბინა N1-ში; ს/კ 3-----1 და სს „ს-----ს“
ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ სს „ს-----მა“ საჯარო აუქციონზე შეიძინა ა-
-----ის უძრავი ქონება მდებარე, ჭ-----ა, ტ-----ს ქუჩა N7; სართული
მე-2, ბინა N1-ში; ს/კ 3-----1, აღნიშნული ქონება შეძენის შემდეგ ისევ

იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც ბანკი ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების მფლობელობას, სარგებლობასა და განკარგვას; მოსარჩელე იძულებული გახდა მოემართა სასამართლოსთვის და მოითხოვა უკანონო მფლობელობისგან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა;

სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სს „ს-----ის“ წარმომადგენელმა ჯ-----ემ მხარი დაუჭირა სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო უარი განაცხადა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე;

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა-----ემ შესაგებლით სარჩელი არ სცნო და აღნიშნა, რომ გაეცნო სს „ს-----ის“ სარჩელს, რასაც არ ეთანხმება, მას აქვს ს-----თან გარკვეული ვალდებულება; მძიმე ეკონომიური მდგომარეობის გამო ვერ შეძლო თანხის გადახდა; მისთვის უცნობი იყო, რომ ბანკის მიერ მოხდა მისი ქონების შეძენა აუქციონზე; იგი ბინაში ცხოვრობს ოჯახის წევრებთან ერთად, ჰყავს მეუღლე და ორი მცირეწლოვანი შვილი და ერთადერთი მათი თავშესაფარი არის ბინა, რომელიც დატოვებულია მშობლების მიერ, მშობლები გარდაცვლილი ჰყავს; იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება, ფაქტიურად დარჩება ღია ცის ქვეშ და თანახმაა გამოისყიდოს უკან თავისი უძრავი ქონება;

სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ა-----ემ სარჩელი ცნო სრულად და თანახმაა გადაიხადოს არსებული დავალიანება მოსარჩელესთან შეთანხმების საფუძველზე;

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილია, რომ ს.ს „ს-----ი“ რეგისტრირებულია მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრში-საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----9;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი)
- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან;

3.2. დადგენილია, რომ სს „ს-----მა“ საჯარო აუქციონზე შეიძინა ა-----ის უძრავი ქონება მდებარე, ჭ-----ა, ტ-----ს ქუჩა N7; სართული მე-2, ბინა N1-ში; ს/კ 3-----1;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი)
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი

პუნქტის შესაბამისად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

საქმეში წარმოდგენილია 2017 წლის 08 სექტემბერს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის შესაბამისად უძრავი ნივთი მდებარე, ჭ-----ა, ტ-----ს ქუჩა N7; სართული მე-2, ბინა N1-ში; ს/კ 3-----1 საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „ს-----ის“ სახელზე.

3.3 დაგენილია ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ სადაო ბინაში დღეისათვის ცხოვრობდ მოპასუხე ოჯახთან ერთად

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი)
- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან;
- მოპასუხის ახსნა-განმარტება
- სასარჩელო მოთხოვნა და შესაგებელი

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ჭ-----ა, ტ-----ს ქუჩა N7; სართული მე-2, ბინა N1-ში; ს/კ 3-----1, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „ს-----ის“ სახელზე.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის 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. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სს „ს-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - ა-----ის უკანონო მეფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას უძრავი ნივთი მდებარე ჭ-----ა, ტ-----ს ქუჩა N7; სართული მე-2, ბინა N1-ში; ს/კ 3-----1, და ბინა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს სს „ს-----ს“;

საგულისხმოა, რომ მოპასუხემ მოსამაზადებელ სხდომაზე სცნო სარჩელი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 3-ე მუხლის 2-ე ნაწილის თანახმად სასარჩლო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია;

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 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას გადახდილი აქვს არ აქვს სახელმწიფო ბაჟი, და ასევე ვინაიდან მოპასუხემ მოსამაზადებელ სხდომაზე ცნო სარჩელი იგი უნდა გათავისუფლდეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი

ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ, თუმცა მოსარჩელის წარმომადგენელმა სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე უარი განაცხადა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე;

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- 1.ს.ს „ს-----ის“ (ს/კ 2-----9) სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ა-----ის (პ.№5-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე, ჭ-----ა, ტ-----ს ქუჩა N7; სართული მე-2, ბინა N1-ში; ს/კ 3-----1 და სს „ს-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
3. მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში საჩხერის რაიონული სასამართლოს ჭ-----ის მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით (ჭ-----ა, გ. თხელიძის ქუჩა N 41).
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 საჩხერის რაიონული სასამართლოს ჭ-----ის მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

დავით კეკელიძე