



გადაწყვეტილ

ება

საქართველოს სახელით

2 ნოემბერი, 20-- წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - სს „სა-----ი“.

წარმომადგენელი - გო-----ი.

მოპასუხე - ვა-----ე.

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №--- ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

1.2. ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

1.3. ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება

გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მის საკუთრებაში ირიცხება სამი ერთეული უძრავი ქონება, კერძოდ: **ა)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №-- ს/კ 0-----; **ბ)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0----- და **გ)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0-----.

აღნიშნული ქონება იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც ბანკი (მოსარჩელე) ვერ ახერხებს უძრავი ქონების მფლობელობას, სარგებლობასა და განკარგვას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ვა-----ემ სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- - კორპუსი 1, ბინა №-- ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „სა-----ი“-ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- - კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „სა-----ი“-ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.3. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- - კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „სა-----ი“-ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

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 170-ე, 172-ე, 1-3-ე, 31--31--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 1-3-ე და 31--ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 31--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: **ა)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №-- ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „სა-----ი“-ს სახელზე; **ბ)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №-- ს/კ 0----- --, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „სა-----ი“-ს სახელზე

და **ბ)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №---- კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „სა-----ი“-ს სახელზე.

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 საფუძვლად 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 „სა-----ი“-ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - **ა)** ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №---- კორპუსი 1, ბინა №-- ს/კ 0----- -- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში; **ბ)** ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №---- კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში; **გ)** ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №-- - კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

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.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 20-7 წლის 2 ივნისის №ას-443-415-20-7 გადაწყვეტილებით განმარტა შემდეგი: „მიუხედავად ზემოხსენებულისა, განსახილველი დავის საგნის ღირებულების გამოანგარიშებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმადაც, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით. პალატა დამატებით მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკას, რომლის თანახმადაც, „ქონებრივ-სამართლებრივი დავების დროს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს მას საფუძვლად, საპროცესო მოთხოვნა მიმართულია ფულად თანხაზე, ფულადი ღირებულების მქონე ნივთებზე, ან უფლებებზე. საპროცესო მოთხოვნა განხილულ უნდა იქნეს ქონებრივ-სამართლებრივად იმ შემთხვევებში, როცა მას საფუძვლად ქონებრივი ხასიათის სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სახის სარჩელი იქნა სასამართლოში წარდგენილი (აღიარებითი, მიკუთვნებითი თუ სამართლებრივი ურთიერთობის შეცვლისკენ მიმართული). ქონებრივ-სამართლებრივი ურთიერთობა არის ყველა ის ურთიერთობა, რომლის მიხანს წარმოადგენს მოგების მიღება ფულადი თანხით, ან ფულადი ღირებულების მქონე საგნების შენარჩუნება. არაქონებრივ-სამართლებრივი დავების გამიჯვნა ქონებრივ-სამართლებრივი დავებისაგან ხდება გამორიცხვის მეთოდით და მოიცავს ყველა იმ შემთხვევას, რომელიც ქონებრივ-სამართლებრივ დავას არ წარმოადგენს. არაქონებრივ-სამართლებრივია ყველა დავა, როდესაც საქმე ეხება მხოლოდ პირად ან მის სოციალურ გარემოსთან დაკავშირებულ უფლებებს ყოველგვარი ეკონომიკური სარჩულის გარეშე (იხ. სუსგ №ას-1-55-1032-20-0, 6 იანვარი, 20-1 წელი).”

განსახილველ შემთხვევაში სს „სა-----ი“ ითხოვს ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი, შესაბამისად სარჩელზე დავის საგნის ღირებულება განსაზღვრულია საქართველოს სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით (დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში

(საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა).

ამავე კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მაგისტრი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს. ხოლო ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად მაგისტრატის მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

ამავე კოდექსის მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად თუ ერთ სარჩელში რამდენიმე სხვადასხვა მოთხოვნაა ჩამოყალიბებული, მაშინ ეს მოთხოვნები უნდა შეჯამდეს და ამის შემდეგ განისაზღვროს სადავო საგნის ღირებულება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან 3 სხვადასხვა უძრავი ნივთის გამოთხოვას. შესაბამისად სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი თითოეულ შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად და ზემოაღნიშნულის საკანონმდებლო ნორმების გათვალისწინებით ჯამში შეადგენს 1-0 (60+60+60) ლარს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის განჩინებით სს „სა-----ს“ გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანამდე. გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა გადახდეს 1-0 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

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. სს „სა-----ი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №--- ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №---

კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

4. ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ც----- №--- კორპუსი 1, ბინა №--, ს/კ 0----- და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

5. ვა-----ეს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1-0 (ას ოთხმოცი) ლარის ოდენობით.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-1- კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

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

მოსამართლე:

გენადი მაკარიძე