

საქმე №340210018002327894

საქმე №2/165-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

07 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.

გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე დევი დევიძე

სხდომის მდივანი თეონა ნატროშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენა, მხარეების მონაწილეობით

მოსარჩელე - სს „-----ი“;

წარმომადგენელი - გ-----ძე;

მოპასუხე - ც-----ი;

წარმომადგენელი - ბ-----ილი (მინდობილობით); მ-----ლი
(ორდერით);

დავი საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ც-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ყვარლის რაიონის სოფელ ა-----ში, საჯარო რეესტრში №5-02.5-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული და სს „-----ს“ უძრავი ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

2. მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:

მოსარჩელემ, საჯარო აუქციონზე ც-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ყვარლის რაიონი, სოფელ ა-----ში, ს/კ №5-.02.5-.1--. აღნიშნული ქონება შეძენის შემდეგ ისევ იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც ბანკი ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების მფლობელობას, სარგებლობასა და განკარგვას;

აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა მოითხოვა;

3. მოპასუხის პოზიცია:

3.1. სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებელით მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა;

3.5. მოპასუხე ც-----მა განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონების გარდა სხვა არაფერი აბადია, იგი წარმოადგენს მის ერთდერთ საცხოვრებელ ადგილს, სადაც მის ოჯახთან ერთად არის რეგისტრირებული და ცხოვრობს;

4. საქმის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. საჯარო რეესტრში №5-.02.5-.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ყვარლის რაიონის სოფელ ა-----ში, სს „-----ის“ საკუთრებას წარმოადგენს. საკუთრების უფლება 2017 წლის 05 ივნისიდან არის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული უძრავი ქონება ეკუთვნოდა მოპასუხეს, ხოლო იძულებითი აუქციონის შედეგად გადავიდა მოსარჩელის საკუთრებაში;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებს;
- 25.05.2017წ. #A17017923-013/001 სააღსრულებო განკარგულებას;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

4.2. საჯარო რეესტრში № 5-.02.5-.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მახასიათებლებია - 2247.00 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა, განაშენიანების ფართობით N1 - 260 კვ.მ. N2 – 124 კვ.მ;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერს;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

4.3. მოპასუხე ც-----ი ფლობს მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას. მოპასუხეს აღარ გააჩნია ფლობის კანონიერი საფუძველი. იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად უძრავი ქონება გახდა

მოსარჩელის საკუთრება;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, სამართლებრივად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე ც-----ის მიმართ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი („სსკ“); საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი („სსსკ“);

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, 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 დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება;

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ [...] საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მაგრამ ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის

უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 18.05.2007 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2/1-370);

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება არა მარტო მაშინ, როცა ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობაა შელახული არამედ მაშინაც, როდესაც მართლზომიერი მფლობელის უფლება ილახება და ეს ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ამასთან, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე ან მართლზომიერი მფლობელი; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სამივე წინაპირობის არსებობა დადგინდება, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა;

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

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ყვარლის რაიონი, სოფელ ა-----ში მდებარე, ს/კ №5-02.5-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მოსარჩელე სს „-----ის“ საკუთრებას წარმოადგენს;

აგრეთვე, საქმის განხილვით დადგენილია, რომ მოპასუხე ც-----ი ცხოვრობს მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში. მის მფლობელობაშია მთლიანი საცხოვრებელი სახლი და უძრავი ქონების მოსარჩელისთვის დაბრუნებაზე უარს აცხადებს;

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა. ვინდიკაციის ვითარებაში მესაკუთრეს შერჩენილი აქვს მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლება, რომელიც თავისთავად არამატერიალური უფლებაა და ვის ხელშიც უნდა იყოს საკუთრების ობიექტი, მესაკუთრეს ეს უფლება არ წაერთმევა. ვინდიკირების წესი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა გზითაა მესაკუთრის ხელიდან საკუთრების ობიექტი გამოსული. როდესაც მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან, ვის ხელშიც უნდა აღმოჩნდეს ეს ქონება, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია;

საკუთრების დაცვის მეორე საშუალებაა ნეგატიური სარჩელი. ამ შემთხვევაში საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ყოველგვარი ნებართვის გარეშე, ფლობს მოპასუხე და არ არსებობს მხარეებს შორის შეთანხმება უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებით. გამომდინარე აქედან, მოპასუხის მოქმედებით, მოსარჩელეს, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ფლობის უფლება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე აქვს ჩამორთმეული. აღნიშნული გარემოება კი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ც-----ის მიმართ მოსარჩელის პრეტენზია, სადავო ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, დასაბუთებულია და ამდენად, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები;

8. საპროცესო ხარჯები:

8.1. სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს;

სსსკ-ის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ შემდეგ საქმეებს: ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს;

იმავე კოდექსის 41-ე მუხლის თანახმად, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან

განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია;

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გადახდილი არ ჰქონია სახელმწიფო ბაჟი (შესაბამისად - იგი დაექვემდებარე გადავადების საპროცესო-სამართლებრივი რეჟიმს). იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ სარჩელი მოიგო, სახელმწიფო ბაჟის (4000 ლარის 1,5პროცენტის ოდენობით) უნდა დაეკისროს მოპასუხეს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, რაც შეადგენს 60 ლარს;

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის მე-8, მე-10, მე-14, 39-ე, 41-ე, 48-ე-49-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 250-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „-----ის“ სარჩელის დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე ც-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ყვარელი, სოფელი ა-----ი, ს/კ 5-02.5-1-- და აღნიშნული უძრავი ქონება მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
3. მოპასუხე ც-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მდებარე: თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, შემდეგი წესის დაცვით: თუ გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, იგი ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში (მდებარე: ქ. გურჯაანის, სანაპიროს ქ. №24) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. სააპელაციო საჩივარი შემოტანილ უნდა იქნეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოში;

მოსამართლე:

/დევი

დევიდე/