



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09.07.2019 წ.

ქ. სიღნაღი

შესავალი ნაწილი

სიღნაღის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ნოზაძე
სხდომის მდივანი ნათია გოჩტაშვილი

მოსარჩელე - სს „ტ-----“;
წარმომადგენელი: ბი-----ი;
მოპასუხეები: ალ-----ი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე - ალ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს მოსარჩელე სს „ტ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონება (1585.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა), მდებარე: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 52.06.31.0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე სს „ტ-----ს“.

1.2. განთავისუფლდეს სს „ტ-----ს“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება ს/კ 52.06.31.0-- ალ-----ის მფლობელობაში არსებული მოძრავი ნივთებისაგან.

1.3. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყონებლივ

აღსასრულებლად.

სარჩელის დასაბუთება

სს „ ტ-----ს “ საკუთრებაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღრიცხულია უძრავი ქონება, მდებარე: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 52.06.31.0--. უძრავ ქონებას უკანონოდ ფლობს მოპასუხე ალ-----ი, რომელიც უარს აცხადებს შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის გადაცემაზე, რის გამოც ბანკი ითხოვს უკანონო მფლობელობიდან მისი კუთვნილი ნივთის გამოთხოვას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ალ-----მა სარჩელი ცნო და განმარტა, რომ მისი სახლი ბანკის საკუთრებაში გადავიდა გადაუხდელი კრედიტის გამო. ამ სახლში ამჟამად ცხოვრობენ მისი ოჯახის წევრები, რომლებსაც სხვა საცხოვრებელი არა აქვთ და ცდილობს მოაგვარებს ბანკთან ფინანსური ურთიერთობები.

3. სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. სს „ ტ-----ს “ საკუთრებაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღრიცხულია უძრავი ქონება, მდებარე: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 52.06.31.0--.

უძრავ ქონებას ამჟამად ფლობს მოპასუხე ალ-----ის და მისი ოჯახის წევრები რაიმე სამართლებრივი საფუძველის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი,
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 158-ე, სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 102-ე, 105-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე, 268-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან. აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგინდეს საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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 I-ი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტავს, რომ არა მფლობელი 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 158-ე მუხლის თანახმად ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

მითითებული ნორმების დეფინიციიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება ვლინდებოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ი ნაწილის თანახმად: რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოცემულ შემთხვევაში, უძრავი ქონება (1585.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა), მდებარე: დედოფლისწყაროს

მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 52.06.31.0-- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელე სს „ტ-----ს“ სახელზე.

სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ მოპასუხე ფლობს და სარგებლობს მოსარჩელის უძრავი ქონებით და ამავე დროს არ გააჩნიათ ამ ქონების ფლობის კანონიერი უფლება. მოპასუხე არ უარყოფს, რომ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ამ უძრავ ქონებას.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ გააჩნია სადავო ნივთის ფლობის უფლება. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც შეიძლებოდა მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს კუთვნილ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხე მხარე უძრავ ნივთზე ფაქტობრივ მფლობელობას ახორციელებს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამით კი, როგორც არამართლზომიერი მფლობელი, ხელყოფს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები: ე¹ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ;

შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე მხარის განმარტებას, რომ ვინაიდან მოპასუხე არ ასრულებს მასზე ნაკისრ ვალდებულებას, სს „ტერაბანკს“ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივი აღსრულების დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში მიადგება გამოუსწორებელი ზიანი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის თანახმად: "თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს.

ასევე, 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.

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. მოსარჩელე მხარეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება, ხოლო მოპასუხემ სარჩელი ცნო, შესაბამისად ისინი გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 102-ე, 105-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 268-269-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ტ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე - ალ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს მოსარჩელე სს „ტ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონება (1585.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა), მდებარე: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 52.06.31.0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე სს „ტერაბანკს“.
3. განთავისუფლდეს სს „ტ-----ს“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება ს/კ 52.06.31.0-- ალ-----ის მფლობელობაში არსებული მოძრავი ნივთებისაგან.
4. მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ დაკმაყოფილდეს და გადაწყვეტილება აღსრულდეს დაუყოვნებლივ.
5. მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში თბილისის

სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი 0159, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი, №7ა) სიღნაღის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სიღნაღი, ცოტნე დადიანის ქ. N15) სააპელაციო საჩივრის შემოტანის გზით გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტის 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 სიღნაღის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ნოზაძე**

პაატა