

საქმე# 340210019002949587

საქმე# 2/269-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18.07.2019 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი

სხდომის მდივანი სოფიკო ქოჩორაშვილი

მოსარჩელე - სს „სა----- ბანკი“

წარმომადგენელი - გ-----

მოპასუხე - ლე--- ჯა-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხე ლე--- ჯა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „სა----- ბანკი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: გუ-----ის რაიონი, სოფელი ვე-----, საკადასტრო კოდი- #51.12.62.0-- და აღნიშნული უძრავი ქონება მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში .

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ნოტარიუსის მიერ 27/09/2018 დამოწმებული #181195-- განკარგულების საფუძველზე სს სა----- -- ბანკმა აუქციონზე შეიძინა ლე--- ჯა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: გუ-----ის რაიონი, სოფელი ვე-----, საკადასტრო კოდი- #51.12.62.0--. აღნიშნული უძრავი ქონება 2018 წლის 27 სექტემბერს საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სს „სა----- ბანკი“-ს საკუთრებად. უძრავი ქონება დღემდე იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც მოსარჩელე მოითხოვს უძრავი ქონება მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე, როგორც წარმოდგენილი შესაგებელით, ისე საქმის სასამართლო განხილვის დროს, სარჩელს არ დაეთანხმა და მიუთითა, რომ მოსარჩელე არის არაკეთილსინდისიერი შემძენი, მან დარღვეული პირობებით ჩაატარა აუქციონი და უკანონოდ გახდა უძრავი ქონების მესაკუთრე. ამის შემდეგ არაერთხელ ჰქონდა კომუნიკაცია ბანკის წარმომადგენელთან, რომელიც არწმუნებდა, რომ სს „სა----- ბანკი“-ს სახელზე ქონების რეგისტრაციას ჰქონდა ფორმალური ხასიათი, მას აღარ დაეკისრებოდა პროცენტის გადახდა და ერთ წელიწადში შეძლებდა ქონების გამოსყიდვას, თუმცა მოსარჩელემ აღნიშნული ვადის გასვლამდე სარჩელით მომართა სასამართლოს და უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა მოითხოვა , რასაც არ ეთანხმება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: გუ-----ის რაიონი, სოფელი ვე-----, საკადასტრო კოდი- #51.12.62.0--, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სს „სა----- ბანკი“-ს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება #181195---, დამოწმების თარიღი 27/09/2018

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.2. მოპასუხე ფაქტობრივად ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი , შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოპასუხე ლე--- ჯა-----ს სს „სა----- ბანკი“-ს კუთვნილი უძრავი ნივთის, მდებარე: გუ-----ის რაიონი, სოფელი ვე-----, საკადასტრო კოდი- 51.12.62.0--, ფლობის კანონიერი უფლება არ გააჩნია.

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. 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.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე: გუ-----ის რაიონი, სოფელი ვე-----, საკადასტრო კოდი- 51.12.62.0--, სს „სა----- ბანკი“-ს საკუთრებაა. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია განკარგულება #181195---, დამოწმების თარიღი 27/09/2018.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებების საწინააღმდეგო მტკიცებულება, მათ შორის ჩატარებული აუქციონის უკანონობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, არ წარმოუდგენია, ამიტომ მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

ამდენად, სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სს სა----- ბანკის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მოპასუხე, 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 ,
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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.

საქართველოს სამოქალაქო 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 უფლება 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 უძრავი ნივთი, მდებარე: გუ-----ის რაიონი, სოფელი ვე-----, საკადასტრო კოდი- 51.12.62.0--, მოსარჩელე სს „სა----- ბანკი“-ს საკუთრებას წარმოადგენს. აღნიშნულ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

ამდენად, 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 მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: გუ- ----ის რაიონი, სოფელი ვე- ----, საკადასტრო კოდი- 51.12.62.0-- , არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 85,00 კვ.მ და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე სს „სა----- ბანკს“.

7. საპროცესო ხარჯები

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 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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ

მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად 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, ხოლო ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად ვადიანი გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელის დავის საგნის ფასი განისაზღვრება არა უმეტეს სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით. სასამართლო ასევე მიუთითებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად, დავის საგნის ფასი შეადგენს 4000 ლარს, რის გამოც გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება და შეადგენს - 60 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს კანონის საფუძველზე გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, ამიტომ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის - 60 ლარის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე 257-258-ე, 369-ე მუხლის პირველი ნაწილით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მოსარჩელე სს „სა----- ბანკი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ლე--- ჯა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „სა----- ბანკი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: გუ-----ის რაიონი, სოფელი ვე-----, საკადასტრო კოდი- 51.12.62.0-- და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. ლე--- ჯა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული

გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

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

მოსამართლე

ნანა ჩალათაშვილი