

საქმე №2891942-2/132-19წ.



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

30 ივლისი 20-9 წელი
ახალციხე

ქ.

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - გია ბერაია
სხდომის მდივან --- - თამარ ტეფნაძე

მოსარჩელე - მოსარჩელე - ი---- კ-----
წარმომადგენელი ----- ი-----

მოპასუხე - შპს „თ-----“
წარმომადგენელი - ა----- ტ-----

მესამე პირი ა----- ი----- (დაუსწრებლად)
თარჯიშომანი-ლ-----

დავის საგანი: განკარგულების გაუქმება და მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

გაუქმდეს შპს. „თ-----“-ს დირექტორის ზ----- გ----- 20-9 წლის 11 იანვრის განკარგულება „აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების N-----ის განკარგულების“ გაუქმების შესახებ და მცნოთ ქ.მ-----, გ----- (კ-----) ქუჩა N3-- მიწის ფართი 418 კვ.მ, შენობა ნაგებობა საერთო ფართობით 291.0- კვ.მ(აქედან სარდაფი 62.92 კვ.მ; 1 სართული 70,1- კვ.მ; მეორე სართული 157,93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი 8--0-1-7--, მესაკუთრედ.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

20-8 წლის დეკემბრის თვეში მოპასუხე შპს "თ-----"-ს მიერ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოსთან

თანამშრომლობით 20-8 წლის 11 ივლისის №--8- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე გამოცხადდა პირველი ონლაინ აუქციონი ვებ-გვერდზე w-----, უძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნით, ქონება მდებარე ქ.მ-----, გ----- (კ-----) ქუჩა №3-- მიწის ფართი 418, შენობა

ნაგებობა საერთო ფართობით 291.0- კვ.მ (აქედან სარდაფი 62.92 კვ.მ; 1 სართული 70,1- კვ.მ; მეორე სართული 157,93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი 8--0-.1-.7--. ონლაინ აუქციონი დაიწყო 20-8 წლის 1-----ს და დასრულდა 21 დეკემბრის 15:00 საათზე. გასაყიდი ქონების საწყისი ფასი იყო 13 85- (ცამეტი ათას რვაას ორმოცდათორმეტი) ლარი, ბიჯი 1000 (ათასი) ლარი.

ი---- კ----- მიიღო აუქციონში მონაწილეობა და უძრავი ქონება შეიძინა 2- 85- (ოცდაოთხი ათას რვაას ორმოცდათორმეტი) ლარად, რაც გადაიხადე დადგენილ ვადაში და გადმოეცა აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის განკარგულება №--12-20-8, რომელიც დამოწმებული იყო 20-9 წლის 04 იანვარს ნოტარიუსის მიერ.

უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა 22.0-.20-9 წელს №8----- საინტერესოა, რომ აუქციონის დროს ქონებას არავითარი ყადაღა არ ჰქონდა რეგისტრირებული და არც ამჟამად ჩანს ყადაღის რეგისტრაცია.

2-.0-.20-9 წელს ყოფილი მესაკუთრის 8----- განცხადების საფუძველზე

მის მიერ შეძენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია გაუქმდა და დაარეგისტრირდა ისევ ძველ მესაკუთრეზე. უძრავი ნივთი მდებარეობდა ქ.მ----- და საქმე 20-9 წლის 05 თებერვალს შეიტანეს ბ----- რაიონულ სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, მაგრამ სასამართლოს 08.0-.20-9 წლის განჩინებით სარჩელი არ იქნა მიღებული წარმოებაში იმ მიზეზით, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს შპს "თ-----ს" განკარგულების გაუქმება და სარჩელი შეტანილი უნდა იქნეს მოპასუხის ადგილსამყოფელის მიხედვით. საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვნილი იქნა დოკუმენტაცია, რითაც დადგინდა, რომ რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი გამხდარა მოპასუხე შპს "თ-----ს" დირექტორი ზ----- გ----- 20-9 წლის 11 იანვრის განკარგულება აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების №--12-20-8-ის განკარგულების გაუქმების შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. **მოპასუხე** შპს „თ-----“ სარჩელი არ ცნო და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2.2. **მესამე პირი** ა----- ი----- სარჩელი არ ცნო და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-8 წლის დეკემბრის თვეში მოპასუხე შპს "თ-----"-ს მიერ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოსთან თანამშრომლობით 20-8 წლის 11 ივლისის №---8-იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე გამოცხადდა პირველი ონლაინ აუქციონი ვებ-გვერდზე w-----, უძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნით, ქონება მდებარე ქ.მ-----, გ----- (კ-----) ქუჩა №3-- მიწის ფართი 418, შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 291.0- კვ.მ (აქედან სარდაფი 62.92 კვ.მ; 1 სართული 70,1- კვ.მ; მეორე სართული 157,93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი 8--0-.1-.7--. ონლაინ აუქციონი დაიწყო 20-8 წლის 1-----ს და დასრულდა 21 დეკემბრის 15:00 საათზე. გასაყიდი ქონების საწყისი ფასი იყო 13 85- (ცამეტი ათას ორას ორმოცდათორმეტი) ლარი, ბიჯი 1000 (ათასი) ლარი.

ი---- კ----- მიიღო აუქციონში მონაწილეობა და უძრავი ქონება შეიძინა 2- 85- (ოცდაოთხი ათას ორას ორმოცდათორმეტი) ლარად, რაც გადაიხადე დადგენილ ვადაში და გადმოეცა აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის განკარგულება №---12-20-8, რომელიც დამოწმებული იყო 20-9 წლის 04 იანვარს ნოტარიუსის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ(იხ.სფ.20).
- ცნობა(იხ.სფ.26).

3.1.2. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 8--0-.1-.7-- საჯარო რეესტრში ი---- კ-----ს საკუთრებად დაარეგისტრირდა 22.0-.20-9 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.სფ.33-3-).

3.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1.თ----- სააღსრულებო ბიუროს 20-8 წლის 12 დეკემბრის მიმართვით დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 08/12/20-8 გაცემული N 1----- აღსრულების ქვემდებარე აქტი (სააღსრულებო

წარმოება N # A-----).

სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-1-მუხლის 1 პუნქტის თანახმად, გთხოვთ, რეგისტრაციაში გაატაროთ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დადებული ყადაღა მოვალის: ა--- ი----- (2-----) კუთვნილ უძრავ ქონებაზე/უძრავი ქონების წილზე, მდებარე: მისამართი: ქალაქი მ-----, ქუჩა კ. გ----- (კ----- ს)N--; საკადასტრო კოდი: 8--0-1-7-- საბანკო ქვითრის ნომერი: N-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თ----- სააღსრულებო ბიუროს 20-8 წლის 12 დეკემბრის მიმართვა(იხ.სფ.61).

3.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-9 წლის 11 იანვრის N-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა განცხადება N-----; 04 იან. 20-9; განმცხადებელი: ი---- კ-----, (მისამართი: მ----- ა. ა----- ქ. N--). განცხადებით მოთხოვნილია იძულებითი აღსრულება, მდებარე ქალაქი მ----- კ. გ----- (კ-----ს) N-- (ზონა:მ-----, სექტორი ქ.მ-----).

განცხადებაზე თანდართულია:

1.ასლი;

2. დამოუკიდებელი კერძო სპეციალისტის განკარგულება აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ;

3. ცნობა გადახდის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია ყადაღა, რაც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-9 წლის 11 იანვრის N-----03 გადაწყვეტილება(იხ.სფ.62).

3.2.3. შპს "თ-----"-ს დირექტორის 20-9 წლის 11 იანვრის განკარგულებით აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების განკარგულების N----- გაუქმების შესახებ დადგენილია, რომ ონლაინ აუქციონზე გაიყიდა უძრავი ქონება მდებარე:

ქ.მ-----, კ. გ----- (კ-----ს) ქუჩა N--. მიწის ფართი 418 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართობი 291.0- კვ.მ (აქედან

სარდაფი 62.92 კვ.მ.; 1 სართული 70.1- კვ.მ; 2 სართული 157.93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი N8--0-.1-.7--.

ონლაინ აუქციონი მოაწყო შპს „თ-----“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 4- -----), საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოსთან თანამშრომლობით ვებ-გვერდზე [W-----](#)

ონლაინ აუქციონი დაიწყო 20-8 წლის 11 დეკემბრის 15:00 საათზე და დასრულდა 20-8 წლის 21 დეკემბერს 15:00 საათზე.

ონლაინ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა ი---- კ----- (პ/ნ 2-----, რომელმაც დააფიქსირა ყველაზე მაღალი ფასი 2- 85- (ოცდაოთხი ათას რვაასორმოცდათორმეტი) ლარი.

ვინაიდან აუქციონის გამოცხადების შემდეგ დადგინდა სამოქალაქო კოდექსის 30--ე მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლები, შპს „თ-----“ წინამდებარე განკარგულებით გააუქმა „განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ“. შეძენს ი---- კ----- (პ/ნ 2-----, დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი თანხა 2- 85- (ოცდაოთხი ათას რვაასორმოცდათორმეტი) ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-შპს "თ-----"-ს დირექტორის 20-9 წლის 11 იანვრის განკარგულება(იხ.სფ.2-)

3.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-9 წლის 11 იანვრის N8--- -----03 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 20-9 წლის 22 იანვარს რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელდა ი---- კ----- (პ/ნ 2----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 8--0-.1-.7-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ, დამოწმებული რეესტრის N----- ნოტარიუსი ც.ბ----- მიერ 20-9 წლის 4 იანვარს.

რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად, დადგენილი იქნა, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე ი---- კ----- (პ/ნ 2----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, ზ----- გ----- (პ/ნ 4----- დამატებით წარმოადგინა განკარგულება „აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების განკარგულება N-----ის“ გაუქმების შესახებ დამოწმებული ნოტარიუსი ც.ბ----- მიერ 20-9 წლის 1- იანვარს, რეესტრის N----- ვინაიდან განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ (დამოწმებული რეესტრის N----- ნოტარიუსი ც. ბ----- მიერ 20-9 წლის 4 იანვარს), გაუქმდა შესაბამისი განკარგულების საფუძველზე „აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების განკარგულება N-----ის“ გაუქმების შესახებ

დამოწმებული 20-9 წლის 1- იანვარს, რეესტრის N-----, ნოტარიუსი ც. ბ--
---- მიერ), შესაბამისად აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

რის გამოც ბათილად იქნ ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის შესახებ N8----- (22.0-20-9)
გადაწყვეტილება უძრავი ნივთზე ი---- კ-----ს საკუთრების უფლების
რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-9 წლის 11 იანვრის N8-----03
გადაწყვეტილება(იხ.სფ.35-36)).

**3.2.5. სანოტარო აქტით ოქმით დეპოზიტში ფულის მიღების შესახებ
დადგენილია, რომ 20-9 წლის 12 თებერვალს შპს. „თ-----“
ნოტარიუსს ნ--- ჩ----- სადეპოზიტო ანგარიშზე გადარიცხა ფულადი
თანხა 2510- ლარის ოდენობით ი---- კ-----სათვის გადაცემის მიზნით.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო აქტით ოქმით დეპოზიტში ფულის მიღების შესახებ (იხ.სფ.65-66).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა.

ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი-
---- კ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10--ე მუხლის პირველი
ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,
რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თანახმად
მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

დადგენილია, რომ 20-8 წლის დეკემბრის თვეში მოპასუხე შპს "თ-----
--"ს მიერ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების
სააგენტოსთან თანამშრომლობით 20-8 წლის 11 ივლისის №---8- იპოთეკის
ხელშეკრულების საფუძველზე გამოცხადდა პირველი ონლაინ აუქციონი
ვებ-გვერდზე w-----, უძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნით, ქონება

მდებარე ქ.მ-----, გ----- (კ-----) ქუჩა №3-- მიწის ფართი 418, შენობა- ნაგებობა საერთო ფართით 291.0- კვ.მ(აქედან სარდაფი 62.92 კვ.მ; 1 სართული 70,1- კვ.მ; მეორე სართული 157,93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი 8--0-.1-.7--. ონლაინ აუქციონი დაიწყო 20-8 წლის 1-----ს და დასრულდა 21 დეკემბრის 15:00 საათზე. გასაყიდი ქონების საწყისი ფასი იყო 13 85- (ცამეტი ათას რვაას ორმოცდათორმეტი) ლარი, ბიჯი 1000 (ათასი) ლარი.

ი---- კ----- მიიღო აუქციონში მონაწილეობა და უძრავი ქონება შეიძინა 2- 85- (ოცდაოთხი ათას რვაას ორმოცდათორმეტი) ლარად, რაც გადაიხადე დადგენილ ვადაში და გადმოეცა აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის განკარგულება №--12-20-8, რომელიც დამოწმებული იყო 20-9 წლის 04 იანვარს ნოტარიუსის მიერ.

-დადგენილია, რომ თ----- სააღსრულებო ბიუროს 20-8 წლის 12 დეკემბრის მიმართვით დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 08/12/20-8 გაცემული N 1-- ----- აღსრულების ქვემდებარე აქტი (სააღსრულებო წარმოება N # A-----). სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-1- მუხლის 1 პუნქტის თანახმად, გთხოვთ, რეგისტრაციაში გაატაროთ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დადებული ყადაღა მოვალის: ა----- ი----- (2-----) კუთვნილ უძრავ ქონებაზე/უძრავი ქონების წილზე, მდებარე: მისამართი: ქალაქი მ-----, ქუჩა კ. გ----- (კ-----ს)N--; საკადასტრო კოდი: 8--0-.1-.7-- საბანკო ქვითრის ნომერი: N-----

-საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-9 წლის 11 იანვრის N-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა განცხადება N-----; 04 იან. 20-9; განმცხადებელი: ი---- კ-----, (მისამართი: მ----- ა. ა----- ქ. N---). განცხადებით მოთხოვნილია იძულებითი აღსრულება, მდებარე ქალაქი მ----- კ. გ----- (კ-----ს) N-- (ზონა:მ-----, სექტორი ქ.მ-----).

განცხადებაზე თანდართულია:

1.ასლი;

2. დამოუკიდებელი კერძო სპეციალისტის განკარგულება აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ;

3. ცნობა გადახდის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია ყადაღა, რაც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 8--0-.1-.7-- საჯარო რეესტრში ი---- კ-----ს საკუთრებად დაარეგისტრირდა 22.0-.20-9 წელს ყადაღის გაუქმების შემდეგ, ყადაღის გასაუქმებლად თანხა გადახდილი და დავალიანება დაფარული იქნა ი---- კ-----ს მიერ (მისივე განმარტებით სასამართლო სხდომაზე).

- შპს "თ-----"-ს დირექტორის 20-9 წლის 11 იანვრის განკარგულებით აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების განკარგულების N----- გაუქმების შესახებ დადგენილია, რომ ონლაინ აუქციონზე გაიყიდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ.მ-----, კ. გ----- (კ-----ს) ქუჩა N--. მიწის ფართი 418 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართით 291.0- კვ.მ (აქედან სარდაფი 62.92 კვ.მ.; 1 სართული 70.1- კვ.მ; 2 სართული 157.93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი #8--0-.1-.7--.

ონლაინ აუქციონი მოაწყო შპს „თ-----“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 4-----), საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოსთან თანამშრომლობით ვებ-გვერდზე [W-----](#)

ონლაინ აუქციონი დაიწყო 20-8 წლის 11 დეკემბრის 15:00 საათზე და დასრულდა 20-8 წლის 21 დეკემბერს 15:00 საათზე.

ონლაინ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა ი---- კ----- (პ/ნ 2-----, რომელმაც დააფიქსირა ყველაზე მაღალი ფასი 2- 85- (ოცდაოთხი ათას რვაასორმოცდათორმეტი) ლარი.

ვინაიდან აუქციონის გამოცხადების შემდეგ დადგინდა სამოქალაქო კოდექსის 30--ე მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლები, შპს „თ-----“ წინამდებარე განკარგულებით გააუქმა „განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ“.

შემდენს ი---- კ----- (პ/ნ 2-----, დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი თანხა 2- 85- (ოცდაოთხი ათას რვაასორმოცდათორმეტი) ლარი.

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-9 წლის 11 იანვრის N8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 20-9 წლის 22 იანვარს რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელდა ი---- კ----- (პ/ნ 2----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 8--0-.1-.7-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ, დამოწმებული რეესტრის N----- - ნოტარიუსი ც.ბ----- მიერ 20-9 წლის 4 იანვარს.

რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად, დადგენილი იქნა, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე ი---- კ----- (პ/52----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, ზ----- გ----- (პ/64----- დამატებით წარმოადგინა განკარგულება „აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების განკარგულება N-----ის“ გაუქმების შესახებ დამოწმებული

ნოტარიუსი ც.ბ----- მიერ 20-9 წლის 1- იანვარს, რეესტრის N----- ვინაიდან განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ (დამოწმებული რეესტრის N----- ნოტარიუსი ც. ბ----- მიერ 20-9 წლის 4 იანვარს), გაუქმდა შესაბამისი განკარგულების საფუძველზე „აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების განკარგულება N-----ის“ გაუქმების შესახებ დამოწმებული 20-9 წლის 1- იანვარს, რეესტრის N-----, ნოტარიუსი ც. ბ----- მიერ), შესაბამისად აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს .

რის გამოც ბათილად იქნ ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის შესახებ N8----- (22.0-20-9) გადაწყვეტილება უძრავი ნივთზე ი---- კ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

დადგენილია, რომ სანოტარო აქტით ოქმით დეპოზიტში ფულის მიღების შესახებ დადგენილია, რომ 20-9 წლის 12 თებერვალს შპს. „თ-----“ ნოტარიუსს ნ--- ჩ----- სადეპოზიტო ანგარიშზე გადარიცხა ფულადი თანხა 2510- ლარის ოდენობით ი---- კ-----სათვის გადაცემის მიზნით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 30--ე მუხლის მეშვიდე ნაწილის თანახმად ყადაღადადებული ნივთის სპეციალისტის მეშვეობით რეალიზაცია დაუშვებელია.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 20-8 წლის დეკემბრის თვეში მოპასუხე შპს "თ-----"-ს მიერ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოსთან თანამშრომლობით 20-8 წლის 11 ივლისის №--8- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე გამოცხადდა პირველი ონლაინ აუქციონი ვებ-გვერდზე w-----, უძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნით, ქონება მდებარე ქ.მ-----, გ----- (კ-----) ქუჩა №3-- მიწის ფართი 418, შენობა- ნაგებობა საერთო ფართობით 291.0- კვ.მ (აქედან სარდაფი 62.92 კვ.მ; 1 სართული 70,1- კვ.მ; მეორე სართული 157,93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი 8--0-.1-.7--.

ონლაინ აუქციონი დაიწყო 20-8 წლის 1-----ს და დასრულდა 21 დეკემბრის 15:00 საათზე.

ასევე დადგენილია, რომ თ----- სააღსრულებო ბიუროს 20-8 წლის 12 დეკემბრის მიმართვით ყადაღა დაედო მოვალის: ა---- ი----- (2-----) კუთვნილ უძრავ ქონებაზე/უძრავი ქონების წილზე, მდებარე: მისამართი: ქალაქი მ-----, ქუჩა კ. გ----- (კ-----ს)N--; საკადასტრო კოდი: 8--0-.1-.7--. აუქციონი ჩატარებული იქნა სპეციალისტის მიერ. ონლაინ აუქციონი დაიწყო 20-8 წლის 1-----ს და დასრულდა 21 დეკემბრის 15:00 საათზე და რადგან სპეციალისტის მიერ ონლაინ აუქციონის გზით განხორციელდა ყადაღა

დადებული უძრავი ქონების რეალიზაცია, მაშინ როდესაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 30-ე მუხლის სპეციალისტს ეკრძალება ყადაღადადებული ქონების რეალიზაცია, ამიტომ შპს "თ-----"–ს დირექტორის 20-9 წლის 11 იანვრის განკარგულება აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების განკარგულების N----- გაუქმების შესახებ, რომლითაც გაუქმდა შპს „თ-----ს“ „განკარგულება N----- აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის შესახებ“, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით და არ არსებობს მისი ბათილობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

6.2. რაც შეეხება მეორე სასარჩელო მოთხოვნას „მცნოთ ქ.მ-----, გ----- (კ-----) ქუჩა N3-- მიწის ფართი 418 კვ.მ, შენობა ნაგებობა საერთო ფართობით 291.0- კვ.მ(აქედან სარდაფი 62.92 კვ.მ; 1 სართული 70,1- კვ.მ; მეორე სართული 157,93 კვ.მ) საკადასტრო კოდი 8--0-1-7--, მესაკუთრედ" წარმოადგენს პირველი სასარჩელო მოთხოვნის თანმდევ შედეგს და რადგან სარჩელი აღნიშნულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ არ არსებობს ი---- კ-----ს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად: „სახელმწიფო ბაჟის გადახდევინება წარმოებს სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით: სარჩელზე.“

ამავე კოდექსის 3-ე მუხლის I ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად: „სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.“

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 2-3-2-4-ე, 2-8-ე, 2-9-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ი---- კ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2.სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ----- სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალციხის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს ახალციხის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე :

გია ბერაია