

1-0210019002976087

საქმე # 2/100-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 აგვისტო, 2019 წელი

ქ. ახ-----ი

შესავალი ნაწილი

ახ-----ის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე _ მალხაზ ენუქიძე

სხდომის მდივანი _ დავით მელიქიძე

მოსარჩელე _ სს „კრედო ბანკი“

წარმომადგენელი - ზა-ლ ქა-----ე

მოპასუხე _ რე--ო დე-----ი

წარმომადგენელი - ვა--ლ ბა-----ე

დავის საგანი _ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა მოპასუხის გამოსახლება და უძრავი ქონების გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქ. ახ-----ში, ს-- კორპუსი 3--, ბინა 2--ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ #63.18.36.038.01.---) გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხის - რე--ო დე-----ის (პ/ნ 1-----) უკანონო მფლობელობიდან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს - სს „კრედო ბანკს“ (ს/კ 205232-38);

20-- წლის 07 ნო-----ს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე სს „კრედო ბანკის“ მიერ შეძენილ იქნა რე--ო დე-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე: ქ.ახ-----ი, ს-- კორპუსი 3--, ბინა 2-, საკადასტრო კოდი:

#63.18.36.038.01.---. აღნიშნული ქონება სს „კრედო ბანკმა“ შეიძინა 13.200 ლარად. თბილისის სა-ღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის ეთ---ი ზა-----ის მიერ 20-- წლის 08 ნო-----ს გაცემული #A1----- განკარგულების (აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ) საფუძველზე, შემძენის მიერ მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სა-გენტოში საკუთრების რეგისტრაცია და 20-- წლის 1- ნო-----ის #8----- გადაწყვეტილებით ზემოთ მითითებული ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სს „კრედო ბანკი“. 20-- წლის 1- ნო-----იდან დღემდე მოპასუხე უკანონოდ ფლობს სს „კრედო ბანკის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას და ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას, მიუხედავად მოსარჩელის არაერთგზის ზეპირი თუ სატელეფონო გაფრთხილების მიუხედავად, მოპასუხე უარს აცხადებს კანონიერი მესაკუთრისთვის ფართის დათმობაზე, არ აძლევს მოსარჩელეს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვის, ფლობის, სარგებლობის უფლებას, რითაც ილახება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები. მოპასუხეს 20-- წლის 08 დეკემბერს ჩაბარდა გაფრთხილების წერილი და მიეცა 10 დღის ვადა ფართის დატოვებისთვის, თუმცა უშედეგოდ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე რე--ო დე-----მა წარმოდგენილი შესაგებლის თანახმად სარჩელი არ ცნო, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხის წარმომადგენელმა ვა--ლ ბა-----ემ განმარტა, რომ რე--ო დე-----ი არასათანადო მოპასუხეა, იგი საქართველოში არ იმყოფება, არ ცხოვრობს სადავო ბინაში, შესაბამისად არ არსებობს დავის საგანი და სსკ-ის 272-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს, ასევე მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებასთან დაკავშირებით არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-- წლის 07 ნო-----ს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე სს „კრედო ბანკის“ მიერ შეძენილ იქნა რე--ო დე-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე: ქ.ახ-----ი, ს-- კორპუსი 3--, ბინა 2-, საკადასტრო კოდი: #63.18.36.038.01.---. აღნიშნული ქონება სს „კრედო ბანკმა“ შეიძინა 13.200 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სარჩელი ს.ფ. 1-14; სხდომის ოქმი ს.ფ. 48-54);
- თბილისის სა-ღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის ეთ---ი ზა-----ის მიერ 20-- წლის 08 ნო-----ს გაცემული #A1----- განკარგულების (აუქციონზე

შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ) (ს.ფ. 1--16).

3.1.2. თბილისის სა-დსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის ეთ---ი ზა-----ის მიერ 20-- წლის 08 ნო-----ს გაცემული #A1----- განკარგულების (აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ) საფუძველზე, შემძენის მიერ მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სა-გენტოში საკუთრების რეგისტრაცია და 20-- წლის 1- ნო-----ის #8----- გადაწყვეტილებით ზემოთ მითითებული ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სს „კრედო ბანკი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სარჩელი ს.ფ. 1-14; სხდომის ოქმი ს.ფ. 48-54);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-18).

3.1.3. 20-- წლის 1- ნო-----იდან დღემდე მოპასუხე უკანონოდ ფლობს სს „კრედო ბანკის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას და ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას, მიუხედავად მოსარჩელის არაერთგზის ზეპირი თუ სატელეფონო გაფრთხილებისა მოპასუხე უარს აცხადებს კანონიერი მესაკუთრისთვის ფართის დათმობაზე, მოპასუხეს 20-- წლის 08 დეკემბერს ჩაბარდა გაფრთხილების წერილი და მიეცა 10 დღის ვადა ფართის დატოვებისთვის, თუმცა უშედეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სარჩელი ს.ფ. 1-14; სხდომის ოქმი ს.ფ. 48-54);
- გაფრთხილების წერილი (ს.ფ. 19).

3.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები გამოვლენილი არ ყოფილა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, და-საბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გა-ქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა და-მტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი

მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სასამართლო თვლის, რომ სს „კრედო ბანკის“ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-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 მე--ობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

6.2. 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183 და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრე--უმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 20-- წლის 07 ნო-----ს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე სს „კრედო ბანკის“ მიერ შეძენილ იქნა რე--ო დე-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება

მდებარე: ქ.ახ-----ი, ს-- კორპუსი 3--, ბინა 2-, საკადასტრო კოდი: #63.18.36.038.01.---. აღნიშნული ქონება მოსარჩელემ შეიძინა 13.200 ლარად. თბილისის სა-ღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის ეთ---ი ზა----ის მიერ 20-- წლის 08 ნო-----ს გაცემული #A1----- განკარგულების (აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ) საფუძველზე, შემძენის მიერ მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სა-გენტოში საკუთრების რეგისტრაცია და 20-- წლის 1- ნო-----ის #8----- გადაწყვეტილებით ზემოთ მითითებული ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სს „კრედო ბანკი“. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ქონების მდებარე: ქ.ახ-----ი, ს-- კორპუსი 3--, ბინა 2-, საკადასტრო კოდი: #63.18.36.038.01.--- მესაკუთრე. შესაბამისად მოპასუხე რე--ო დე-----ი ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უკანონოდ ფლობის და სარგებლობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, რითაც ილახება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც შეიძლება მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შე--ლუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

ამდენად, სს „კრედო ბანკის“ (ს/ნ 205232-38) სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს; ქ. ახ-----ში, ს-- კორპუსი 3--, ბინა 2--ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ #63.18.36.038.01.---) გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხის - რე--ო დე-----ის (პ/ნ 1-----) უკანონო მფლობელობიდან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს - სს „კრედო ბანკს“.

7. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ:

მოსარჩელე მოითხოვს მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე1“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში მხარე მოითხოვს სასამართლო გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, რადგანაც დავის საგანს წარმოადგენს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, სარჩელი საფუძვლიანი და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს, ამიტომ აღნიშნული მოთხოვნაც უნდა დაკმაყოფილდეს და

მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 270-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ სასამართლოს განჩინებაზე შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა, რომელიც არ შეაჩერებს ამ განჩინების შესრულებას.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხე რე--ო დე-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 60 (სამოცი) ლარის გადახდა სარჩელის აღძვრისას წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარე--ოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-14, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის ე1 ქვეპუნქტი, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „კრედო ბანკის“ (ს/ნ 205232-38) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ქ. აბ-----ში, ს-- კორპუსი 3--, ბინა 2--ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ #63.18.36.038.01.---) გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხის - რე--ო დე-----ის (პ/ნ 1-----) უკანონო მფლობელობიდან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს - სს „კრედო ბანკს“;

3. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად;

4. მოპასუხე რე--ო დე-----ს (პ/ნ 1-----) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 (სამოცი) ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სა-პელაციო საჩივრით თბილისის სა-პელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ. №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარე--ოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით აბ-----ის რაიონული

სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახ-----ი, აშტოცის ქ. #110) მეშვეობით;

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ახ-----ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინა-ლმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

7. გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტზე, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ, შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა თბილისის სა-პელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) ახ-----ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ახ-----ი, მაშტოცის ქ. № 110), ჩაბარებიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

მალხაზ ენუქიძე