

351210019003245123

საქმე №2-484-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი:

11 თებერვალი, 2020 წელი
გარდაბანი

ქ.

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლე
გარდაბნის მუნიციპალიტეტში - ირინე ტყეშელაშვილი
სხდომის მდივანი - გიორგი ნოზაძე**

მოსარჩელე - სს „ს-----ი“ (ს/ნ 2-----)
წარმომადგენელი - გიორგი დევიძე

მოპასუხე - ნ----- ბ-----ი (პ/ნ 1-----4)
წარმომადგენელი - თ----- პ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანი, 9-----
- (ყოფილი ო-----ის ქუჩა), ს/კ 8----- და მოსარჩელეს უძრავი ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ შუამდგომლობა მოხსნა მოსარჩელის წარმომადგენელმა საქმის ზეპირ განხილვაზე.

სარჩელის მიხედვით, სს „ს-----მა“ შეიძინა ნ----- ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. გარდაბანი, 9-----

(ყოფილი ო-----ის ქუჩა), ს/კ 8-----. აღნიშნული ქონება შეძენის შემდეგ, ისევ იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც ბანკი ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. ამდენად მოსარჩელე იძულებული გახდა მიემართა სასამართლოსთვის და მოეთხოვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელმა თ----- პ-----მა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უკანონოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ბანკმა მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით შეიძინა სადაო ქონება აუქციონზე. გარდა ამისა, ბანკთან მიმდინარეობდა მოლაპარაკება მის მიმართ არსებული დავალიანების ეტაპობრივად დაფარვის შესახებ. ამ ფაქტს ადასტურებს ის დოკუმენტიც, რომ მოვალე - ფ----- ბ-----ის სახელზე „ს-----ის“ მეშვეობით ირიცხებოდა სისტემატიურად საშუალოდ 500 აშშ დოლარი ყოველთვიურად.

სარჩელის ზეპირ განხილვაზე, მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა დააზუსტა შესაგებელი და განმარტა, რომ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას სადავოდ არ ხდის, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნას არ ეთანხმება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სს „ს-----მა“ შეიძინა ნ----- ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. გარდაბანი, 9----- (ყოფილი ო-----ის ქუჩა), ს/კ 8-----.

უძრავი ნივთი, რომელიც შედგება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2600.00 მ² ფართობით და მასზე განთავსებული #1-6 შენობა-ნაგებობებით, ს.კ 8-----, 30.08.2019 წელს აღირიცხა სს „ს-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18-19);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. მოპასუხე ნ----- ბ-----ი დღემდე სარგებლობს იმ უძრავი ნივთით, რომლის მესაკუთრე 30.08.2019 წელს გახდა მოსარჩელე სს „ს-----ი“.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად,

ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, დაადასტურა თავად მოპასუხე მხარემ.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მხარეებს საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

6.2. 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. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას. ეს არის სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირება სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

ამდენად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია 30.08.2019 წელს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება: 2600.00 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით: #1-#6, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. გარდაბანი, 9----- (ყოფილი ო-----ის ქუჩა) საკადასტრო კოდით 8-----, რეგისტრირებულია მოსარჩელე - სს „ს-----ის“ (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლებით, უფლების რეგისტრაციის თარიღია: 30.08.2019 წელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება #A1-----, დამოწმების თარიღი: 2----.2019 წელი.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე - სს „ს-----ი“ (ს/ნ 2-----) წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. ხოლო მხარეთა ახსნა-განმარტების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონება არის ამ ნივთის ყოფილი მესაკუთრის, მოპასუხე - ნ-----ბ-----ის მფლობელობაში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ვინაიდან დადგინდა, რომ მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ისინი უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად, მიიჩნევა, რომ მოპასუხეებმა ვერ დაადასტურეს მათი მხრიდან ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. ამასთან, დადგინდა, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განხორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მხარე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს გადავადებული აქვს ბაჟის გადახდა სარჩელზე, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს **60 ლარის გადახდა**.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-14, 37-ე, 39-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე - ნ----- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ქ. გარდაბანში, 9-----ში (ყოფილი ო-----ის ქუჩა) მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით: 8----- (ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 2600.00 მ², შენობა-ნაგებობები: #1, #2, #3, #4, #5, #6) და ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში

გადაეცეს მოსარჩელე - სს „ს-----ს“;

3. მოპასუხე - ნ----- ბ-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ **60 (სამოცი) ლარის გადახდა**;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი #7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5** პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, გარდაბნის მაგისტრატის სასამართლოს (ქ. გარდაბანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა #6) მეშვეობით;
5. 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 გარდაბნის მაგისტრატის სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირინე ტყეშელაშვილი