



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

24 დეკემბერი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/6542-17

ქ.

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური

მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი, ოთარ ბუკია, ელენე ომანიძე

აპელანტი - ნ-----

წარმომადგენელი - დ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----

წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ს და ვ----- ნ-----ების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----.57 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი #-----) რეგისტრირებულია მ-----ს საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ.78-79).

2.2. 2012 წლის 25 დეკემბრამდე, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ----- .42 კვ.მ-ზე (ს.კ.0-----) რეგისტრირებული იყო ვ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება, რომელიც 2012 წლის 20 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ.142-143).
- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 68-69)

2.3. 2014 წლის 7 ნოემბერს, მ-----სა და შპს „ჯ-----“ შორის, დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ქირავნობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ----- სართულის ფასადზე მდებარე 2.30 კვ.მ ფართი შემდეგი მახასიათებლებით: ზონა თ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 197 კვ.მ ნაკვეთის წინა ნომერი 2----- კოდი 0----- . ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2021 წლის 7 ნოემბრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქირავნობის ხელშეკრულება (ს. ფ.24-28);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.4. მოსარჩელები ვ----- და ნ-- ნ-----ები ითხოვენ მათი კუთვნილი ქონებით სარგებლობის შეუძლებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ მოპასუხე მ----- უკანონოდ ფლობდა ნ-----ს საკუთრებას, რითიც მას მოესპო

ქონების გაქირავებით შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ფაქტობრივი გარემოების მტკიცება სასამართლოში, შესაძლებელია მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

თუმცა, მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მისი უარყოფის პირობებში საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად საკმარის მტკიცებულებად ვერ ჩაითვლება, რადგან, მითითებული კოდექსის მე-4, მე-5 მუხლებით დამკვიდრებული მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპების გათვალისწინებით, მოწინააღმდეგე მხარეთა ურთიერთსაწინააღმდეგო ახსნა-განმარტებანი ერთმანეთს აქარწყლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 134-ე მუხლის მიხედვით, კი წერილობით მტკიცებულებებს წარმოადგენს აქტები, საბუთები, საქმიანი და პირადი ხასიათის წერილები, რომლებიც შეიცავს ცნობებს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებათა შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის, ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა მიჩნეულიყო, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

სსკ-ის 183-ე მუხლის მიხედვით კი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სსკ-ის 172.2 მუხლის 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. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო, არ უნდა შეეზღუდოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილით თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთი ფაქტი იარსებებს, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების სარგებლობაში.

მესაკუთრისმითითებული უფლებების საფუძველზე, სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭიროა დადგინდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება და საკუთრების უფლებისგანხორციელების ხელშეშლის ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ის გარემოება, რომ მ---

ს----- სარგებლობდა ს----- განთავსებული მისი კუთვნილი 1.15. კვ.მ ფართით:

დადგენილია, რომ ქ-----57 კვ.მ-ზე (ს.კ.0-----) რეგისტრირებულია მ-----ს საკუთრების უფლება, ხოლო უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ-----42 კვ.მ-ზე (ს.კ.0-----) 2012 წლის 25 დეკემბრამდე, რეგისტრირებული იყო ვ-----ნ-----ის საკუთრების უფლება, 2012 წლის 20 დეკემბრიდან კი აღირიცხა ნ-----ს სახელზე.

მოსარჩელე სარჩელში აღნიშნავს, რომ მ-----სთან ერთად საკუთრების უფლებით ზემოაღნიშნულ მისამართზე ფლობდა სარეკლამო ბანერს. მისივე განმარტებით მოპასუხე მ-----მ 2012 წელს ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში, ყოველთვიურად ქირის სახით 200 აშშ

დოლარია გადახდის სანაცვლო, შპს „ჯ-----“ უფლება მისცა გარე ფასადზე 2.30 კვ.მ. ფართზე განთავსებინა სარეკლამო ბანერი, საიდანაც 1.15 კვ.მ. წარმოდგენდა მოსარჩელის, ნ-----ს საკუთრებას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება ნ-----ს საკუთრების უფლება სარეკლამო აბრაზე, მოსარჩელე მხარემ ასევე ვერ დაადასტურა ის გარემოება, რომ მ-----ს მიერ ს----- განთავსებული 2.30 კვ.მ ფართიდან 1.15 კვ.მ. მისი საკუთრებაა. აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულებად ვერ მიიჩნევა თ----- მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2----- №----- მომართვა, რომლის მიხედვითაც ქ----- გ--- ნ-----ის და ლ-----ის კუთვნილი ფართის ფასადზე შესაძლებელი იყო სარეკლამო აბრის მოწყობა, რამდენადაც, მათ მფლობელობაში არსებული ფართებზე განთავსებულ სარეკლამო აბრაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა დარეგულირებულია სამოქალაქო კანონმდებლობით. ნიშანდობლივია ის გარემოებაც, რომ როგორც მოსარჩელემ მიუთითა სარეკლამო აბრა არ მდებარეობს მისი ფართის ფასადზეც, თუმცა როგორც განმარტა, მის მფლობელობაში მყოფი ფართი მდებარეობს შენობის სიღრმეში. სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს ქ----- მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თ----- -- მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ს №----- გადაწყვეტილებაზე, რომლის მიხედვითაც ქ----- .57 კვ.მ ფართის ფაქტობრივი მდებარეობა დაუდგენელია. თავად მხარეთა განმარტებითაც დასტურდება, რომ დაპირისპირებული მხარეების ფართები გამიჯნული არ არის. შესაბამისად, სასამართლოს მიერ ვერ იქნა დადგენილი მხარეთა კუთვნილი ფართების და სარეკლამო ბანერის მომიჯნავედ მდებარეობა. შესაბამისად, ის გარემოება, რომ ნ----- უკანონოდ იღებს საერთო მფლობელობაში არსებული ბანერიდან შემოსავალს.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი ვერ იქნა მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრების უფლებაში ჩარევის ფაქტი, ის, რომ მოპასუხე იყენებდა და აქირავებდა მოსარჩელის კუთვნილი წილის შესაბამის ფართს, სარეკლამო ბანერის სახით. მოსარჩელემ ვერ შეძლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი წესით, სარწმუნო და საკმარისი მტკიცებულებების წარმოდგენით დაედასტურებინა ის გარემოება, რომ მ----- სარგებლობდა ს----- განთავსებული მისი კუთვნილი 1.15. კვ.მ ფართით. შესაბამისად, არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების განმარტებით მას არ განუმარტავს, რომ 2011 წელს მოპასუხემ იჯარით გასცა გარე ფასადზე 2.30 კვ.მ სარეკლამო ბანერი, მისი მითითებით სასამართლო სხდომაზე თავის ახსნა-განმარტებაში მიუთითა, რომ 2011 წლის 18 აგვისტოს 51.57 კვ.მ. ფართ ფლობდა ლ----- და არა მოპასუხე, სარჩელში კი იყო ტექნიკური ხარვეზი, რადგან მოპასუხემ 51.57 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება 2012 წლის 09 თებერვალს შეიძინა ლ----- შესაბამისად, მან და ლ-----ემ შპს ჯ-----თან ერთობლივად გააფორმეს საიჯარო ხელშეკრულებები 1.15-1.15 კვ.მ ს-----. აღნიშნული გარიგების ფარგლებში თითოეული მათგანი 18.08.2011 წლიდან ყოველთვიურად 100-100 აშშ დოლარს იღებდა. აღნიშნული გარემოებები კი დადასტურებულია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. აპელანტის განმარტებით, გათვალისწინებით იმისა, რომ მოპასუხემ ფართი 09.02.2012 წელს შეიძინა, 2011 წელს ის ვერ შეძლებდა საერთო საკუთრებაში არსებული გარე ფართი 4.8 მ სიგრის სარეკლამო ბანერიდან 2,3 მ სიგრძის ბანერის გაქირავებას.

3.1.2. აპელანტის განმარტებით სასამართლოს პრეიუდიციული მნიშვნელობა უნდა მიენიჭებინა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადაგენილი გარემოებებისთვის. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია 1. მხარეთა საკუთრებაში არსებული ფართების მომიჯნავედ მდებარეობის ფაქტი, 2. საზიარო ბანერების არსებობის ფაქტი, 3. ბანერებზე სარეკლამო ადგილის ცალ-ცალკე კუთვნილების ფაქტი.

3.1.3. აპელანტის განმარტებით სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა თავისი 10.05.2012 წლის გადაწყვეტილებით კანონსაწინააღმდეგოდ განახორციელა ლ-----ის უფლებაში ჩარევა, რა დროსაც მოახდინა ცვლილების რეგისტრაცია და იჯარის ფართი ნაცვლად 1,15 მეტრისა დაარეგისტრირა 2,30 მეტრი. ეს იმ დროს როდესაც მასთან ს-----, ასევე 1,15 მეტრზე გაუქმებული არ ყოფილა საიჯარო ურთიერთობა. აპელანტის მითითებით 14.05.2014 წლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო სამსახურმა ბათილად გამოაცხადა 10.05.2012 წლის გადაწყვეტილებით მ-----თვის დადასტურებული უფლება და მ----- მიეცა სარეკლამო ბანერის 1,5 მეტრის იჯარით გაცემის უფლება. მიუხედავად სააგენტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებისა, რომლითაც მოპასუხეს მიეცა მხოლოდ 1,5 მეტრის სარეკლამო ბანერის იჯარით გაცემის უფლება, მოპასუხე მხარემ 07.11.2014 წელს საიჯარო ხელშეკრულება კვლავ 2,30 მეტრზე გააფორმა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას

სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მ--- ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად არ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რის შედეგადაც დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორადაა დადგენილი. კერძოდ, სააპელაციო პალატა არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მასზედ, რომ მოსარჩელე ნ-- ნ----- --ს. ქ----- მდებარე შენობის, კერძოდ შენობის მ--- სართულის ფასადზე (ე.ი. გ----- გამავალ შენობის კედელზე), კერძოდ 2.3 კვ.მ. ფართიდან , რომელიც გამოიყენება რეკლამის განსათვსებლად (იხ. ტ1, ს.ფ.156), მის ნაწილზე (1.15 კვ.მ. ფართზე) არ გააჩნია უფლება და რომ მხოლოდ მ-----ს მიერ მთლიანად ამ ფართის გაქირავებით და მთლიანად ქირის მხოლოდ მ-----ს მიერ მიღებით, ნ-- ნ-----ს ზიანი არ განუცდია. პირველი ინსტანციის სასამართლოს ეს მსჯელობა და საბოლოო სამართლებრივი დასკვნა სარჩელის დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით, წინააღმდეგობაში მოდის საქმეში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან.

კერძოდ, სააპელაციო პალატა ყურადღებას შეაჩერებს საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებზე: 1) 2012 წლის 24 თებერვლის შეთანხმებაზე (იხ. ს.ფ. 70-71), 2) თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----ის კანონიერ ძალაში შესულ დ-----ზე

(იხ. ს.ფ. 29-32), და 3) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესულ 2-----ზე. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით შენიშნავს, რომ ამ მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერება საქმეზე წარმოდგენილ სხვა მტკიცებულებებთან (საჯარო რეესტრის ამონაწერთა მონაცემები, იხ. ს.ფ. 142, 145) ერთობლიობაში და მათი ერთობლივი ანალიზი, საფუძველს აცლის პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, ნ-----ს სარჩელის უარყოფელ გარემოებებს და სამართლებრივ დასკვნას სარჩელის დაუსაუბრებლობის თაობაზე.

4.1.2. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- სააპელაციო პალატა საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერთა მონაცემების (იხ. ტ1, ს.ფ. 142, 145) საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ქ----- მ--- სართულზე მდებარე 42.42 კვ.მ. ფართის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ-----; ხოლო 51.57 კვ.მ. ფართის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეს - მ-----;

- მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, ასევე საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალით (იხ. ტ.1. ს.ფ. 156, 157) სადავო, რეკლამისათვის გამოყენებადი ადგილი ფართით 2.30 კვ.მ., მოწყობილია დასახელებულ მისამართზე მდებარე შენობის მ--- სართულის კედელზე (იმ კედელზე რომელიც გამოდის ქუჩის, ამ შემთხვევაში გ----- მხარეს), კერძოდ ვიტრაჟის ქვემოთ (სადაც ამ დროისათვის გაკეთებულია "ლ-----" სარეკლამო აბრა).

- სადავო არ ხდება ის გარემოება, რომ 2014 წლის 7 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე (იხ. ტ. 1, ს.ფ.24-29) მოპასუხემ გააქირავა სწორედ ზემოთ მითითებული 2.30 კვ.მ. ფართი რეკლამისათვის ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის სანაცვლოდ.

- საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, ფაქტობრივ გარემოებას, მასზედ, რომ არც მ-----ს და არც ნ-- ნ-----ს შენობის ფასადზე რეკლამისთვის გამოყოფილ 2.30 კვ.მ. ფართის მიმართ, გარდა იმისა, რომ ისინი წარმოადგენენ იმ შენობის მ--- სართულზე განთავსებული ფართების მესაკუთრეებს, რაიმე სხვა (კანონისმიერი ან/და გარიგებისმიერი უფლება) უფლება არ გააჩნიათ.

4.1.3. საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 24 თებერვლის შეთანხმების (იხ. ს.ფ. 70-71) და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული 2014 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილების ანალიზის საფუძველზე პალატა დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას, მასზედ, რომ დასახელებული შენობის ფასადზე განთავსებულ სარეკლამო ადგილს (2.30 კვ.მ.) მ-----ს და ნ-----ს

წინამორბედები, ე.ი. თავდაპირველი და შემდგომი მესაკუთრეები ერთობლივად იყენებდნენ და ამ ადგილის გაქირავებით მიღებულ ქირას თანაბრად ინაწილებდნენ. 2012 წლის 24 თებერვლის შეთანხმების შინაარსიდან დგინდება, რომ ვ----- ნ-----ი, (რომლისგანაც ზუქების საფუძველზე დასახელებულ მისამართზე მდებარე 42.42 კვ.მ. ფართზე (ს/კ 0-----) საკუთრება მიღებული აქვს ნ-----ს), გარკვეული პირობების და გარკვეული ვადლებულებების შესრულების სანაცვლოდ კისრულობდა ვალდებულებას, რომ დაეთმო ამ სარეკლამო ადგილის მიმართ არსებული მისი უფლება და შესაბამისად მისი წილი ქირის - 100 აშშ დოლარის, მიღების შესახებ მოთხოვნაც. თუმცა, როგორც თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----ის კანონიერ ძალაში შესულ დ----- გ-----თ (იხ. ს.ფ. 29-32) დგინდება, 2012 წლის 24 თებერვლის შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებები ვ----- ნ-----ის მიმართ არ შესრულებულა, რის გამოც 2012 წლის 24 თებერვლის შეთანხმება უნდა ჩაითვალოს შეწყვეტილად, რამდენადაც დასახელებული დ----- გ-----თ დ-----ს, რომელიც წარმოადგენს მ-----ს უფლებრივ წინამორბედს, ასევე ქ----- ვ----- ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრათ ამ 2012 წლის 24 შეთანხმების ფარგლებში, ვ----- ნ-----ის მიერ განხორციელებული შესრულების - 5 000 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება, აგრეთვე სარეკლამო ადგილის გაქირავებიდან 25 თვის მანძილზე ვ-----სათვის გადასახდელი თანხის 2 500 აშშ დოლარის გადახდა.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების და სადავო ნივთებთან მიმართებით მხარეთა უფლებრივ წინამორბედებს შორის სანოტარო წესით დამოწმებული 24.02.2012 წლის შეთანხმების საფუძველზე სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს გარემოებას მასზედ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თ-----ში, მ--- სართულზე მ-----ს სახელზე რეგისტრირებული 51.57 კვ.მ. ფართი და ამავე მისამართზე მ--- სართულზე ნ-----ს სახელზე რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ. ფართი ერთი და იგივე შენობაში ერთმანეთის მომიჯნავედ მდებარეობს, ისე, რომ ერთმანეთისგან არ არიან გამიჯნულნი.

ამგვარად, მითითებული მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ დასახელებულ მისამართზე მდებარე შენობის მ--- სართულზე განთავსებული ფართების მესაკუთრეები, კერძოდ მ-----ს და ნ-----ს უფლებრივი წინამორბედები, წლების განმავლობაში შეთანხმებული იყვნენ მ--- სართულის ფასადზე არსებული სარეკლამო ადგილის - 2.30 კვ.მ. ფართის, სარგებლობის წესთან დაკავშირებით, ისე რომ ამ ადგილის გაქირავებით მიღებული ქირა (200 აშშ დოლარი) თანაბრად ნაწილდებოდა და ვ----- ყოველთვიურად იღებდა 100 აშშ დოლარის ოდენობით წილს ამ ქირიდან. შესაბამისად, რამდენადაც ნ----- წარმოადგენს მითითებულ

მისამართზე განთავსებული 42.42 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეს, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ არ შეცვლილა დასახლებული შენობის მ---სართულზე განთავსებული 2.3 კვ.მ. ფართის მქონე სარეკლამო ადგილით მესაკუთრეთა მიერ დადგენილი სარგებლობის წესი, პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ ნ-- ნ-----ს, მსგავსად მისი უფლებრივი წინამორბედისა, გააჩნია უფლება ამ ფართზე (სარეკლამო ადგილზე) და შესაბამისად მისი გამოყენებით, მიღებულ სიკეთეზე.

4.1.2 და 4.1.3 პუნქტებში განვითარებული მსჯელობის და მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, საბოლოოდ სააპელაციო პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ მ-----ს და ნ-- ნ-----ს, როგორც ქ----- მდებარე შენობის მ---სართულზე განთავსებული ფართების (51.57 კვ.მ. და 42.42 კვ.მ. ფართების) მესაკუთრეებს გააჩნიათ საერთო საზიარო უფლება ამ შენობის მ---სართულის ფასადის იმ ნაწილზე, სადაც მოწყობილია 2.3 კვ.მ. ფართის სარეკლამო ადგილი.

4.1.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ. ხოლო ამავე კოდექსის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თვისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის წილი; მ--- ნაწილის შესაბამისად, კი თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მ-----ს და ნ-- ნ-----ს, გააჩნ--თ საერთო საზიარო უფლება მითითებული შენობის მ---სართულის ფასადის იმ ნაწილზე, სადაც მოწყობილია 2.3 კვ.მ. ფართის სარეკლამო ადგილი. ასევე დადგენილია, რომ მ----- ამ საზიარო საგანით - 2.3 კვ.მ. ფართით, მხოლოდ თვითონ სარგებლობს და მისი გაქირავებით მიღებულ ქირას ყოველთვიურ 200 აშშ დოლარს მხოლოდ თვითონ იღებს. **სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ნ----- კონკრეტულ შემთხვევაში უფლებამოსილია, მ-----საგან მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, ვინაიდან მ-----ს მიერ საზიარო საგნით ასეთი სარგებლობა, ზიანს აყენებს ნ-- ნ-----ს პირდაპირი ქონებრივი დანაკლისის სახით. შესაბამისად მ-----ს მიერ დარღვეულია სკ-ის 955-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერი ვალდებულება, რამაც მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენება გამოიწვია და ნ----- სკ-ის 394-ე მუხლის, ასევე 408-და 409-ე მუხლების საფუძველზე უფლებამოსილია მოითხოვოს მ-----სთვის ზიანის ანაზღაურების**

დაკისრება.

რაც შეეხება ზიანის ოდნეობას, პალატა პირველ რიგში შენიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში 2018 წლის 6 ნოემბრის სხდომაზე მიღებული საოქმო განჩინებით (იხ. 208 წლის 6 ნოემბრის საოქმო განჩინება) ვ----- ნ-----ის მოთხოვნის ნაწილში დავის საგნის არ არსებობის გამო შეწყდა წარმოება, ხოლო ნ-- ნ-----მა 2018 წლის 27 ნოემბრის წერილობითი განცხადებით დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნის მოცულობა და მოითხოვა 2016 წლის 31 მაისამდე პერიოდისათვის, ე.ი. 25 თვეზე საზიარო საგნის განკარგვის შეუძლებლობით გამოწვეული ზიანის - მიუღებელი ქირის (25 თვე * 100 აშშ დოლარი = 2500 აშშ დოლარი) 2500 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრება.

ვინაიდან კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საზიარო საგანთან (2.30 კვ.მ. სარეკლამო ადგილის) მიმართებაში არსებობდა მესაკუთრეებს შორის დადგენილი სარგებლობის წესი, რაც გულისხმობს ამ ადგილის გაქირავებით მიღებული ქირის თანამბრად განაწილებას მესაკუთრეებს შორის, სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სახეზეა თანასაკუთრების განკარგვის შეუძლებლობით მიყენებული ზიანის სახით 01.04.2014 წლიდან 31.05.2016 წლამდე პერიოდისთვის მიუღებელი ქირის სახით 2500 აშშ დოლარის მოთხოვნის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, რამდენადაც დადგენილია, რომ მ----- ქირავნობის საფუძველზე მთელი სადავო პერიოდის განმავლობაში განკარგავდა მითითებულ საზიარო საგანს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სსსკ-ის 394-ე მუხლის "ე" პუნქტით გათვალისწინებული პროცესუალური საფუძველი. ამასთან, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, დაზუსტებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს 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 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ-----ს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჯამში 396 ლარს (346+50) შეადგენს. (ტ.1.ს.ფ. 48-51; ს.ფ. 80; ს.ფ. 160) სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 520 ლარის ოდენობით. (ტ.1.ს.ფ. 212) აღსანიშნავია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას დააზუსტდა სასარჩელო მოთხოვნა და ნაცვლად სარჩელში მითითებული 5 000 აშშ დოლარისა მოპასუხისთვის 2 500 აშშ დოლარის დაკისრება იქნა მოთხოვნილი. გათვალისწინებით იმისა, რომ მოსარჩელემ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო დაზუსტებული მოთხოვნა კი დაკმაყოფილდა სრულად და მოპასუხის მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 2500 აშშ დოლარის გადახდა, სარჩელის დაკმაყოფილი ნაწილის პროპორციულად მ-----ს ნ-----ს სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი ბაჟის ანგარიშში უნდა დაეკისროს 173 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 50 ლარის, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 260 ლარის გადახდა. სასამართლოს მთავარ სხდომაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების გათვალისწინებით ნ--ნ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უკნა უნდა დაუბრუნდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 173 ლარი, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 260 ლარი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ს დაზუსტებული სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნ-----ს დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. მ-----ს ნ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 2500 აშშ დოლარის

ეკვივალენტი ლარის გადახდა;

5. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში მ-----
-----ს ნ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 260 ლარის გადახდა.

6. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში მ-----ს ნ-----
-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 173 ლარის გადახდა.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებებისთვის გადახდილი სახელმწიფო
ბაჟის ანგარიშში მ-----ს ნ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 50
ლარის გადახდა.

8. ნ-- ნ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე
გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 173 ლარის ოდენობით.

9. ნ-- ნ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სააპელაციო
საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 260 ლარის ოდენობით.

10. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს
უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21
დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული
წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

11. 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-ე დღისა,
გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე /

/გოდერძი გიორგიშვილი

/