



27 ივნისი, 2018 წელი,
ხაშური

၁.

მოსარჩელე ნ-----ვი

წარმომადგენელი გ-----ძე

მოპასუხე ლ-----ნი

წარმომადგენელი ნ-----შვილი

დავის საგანი აღნაგობის უფლებიდან გამომდინარე ანაზღაურების
გადახდა

ადწეროდათი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ, ლ-----ნმა ნ-----ვს მისცეს ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის ანაზღაურება - 14 105 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ნაწილობრივ ცნო - 3 780 ლარის მოთხოვნის ნაწილში (იხ.2018 წლის 11 ივნისის სხდომის ოქმი:14:38:20-14:38:47);

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, აღნაგობის ხელშეკრულებით (ს.ფ.18-25), საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (ს.ფ.26-27), დადგენილია შემდეგი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1 ლ-----ნის კუთვნილ, ქ.ხ-----, ს----- ქ.N 1----ი მდებარე 24. კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ნ-----ვის 10 წლით განსაზღვრული სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების ვადა გავიდა 2018 წლის 29 იანვარს;

3.1.2. მიწის ნაკვეთზე, ნ-----ვმა აღმართა ნაგებობა, რომელსაც მალაზიად იყენებდა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობენ.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ მოსარჩელემ უნდა მიიღოს ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის ოდენობით. დავობენ მხოლოდ ნაგებობის ღირებულებაზე (იხ. 2018 წლის 11 ივნისის სხდომის ოქმი: 14:59:00-14:59:30; 15:00:00-15:02:20);

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს - მოსარჩელის მიერ აღმართული ნაგებობის ღირებულება განისაზღვროს 9 000 ლარით და შესაბამისად, ამ თანხის ორი მესამედი - 6 000 ლარი მისცეს მოპასუხემ მოსარჩელეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის: 233-ე მუხლის პირველი ნაწილი; 239-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 131-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

სამოქალაქო კოდექსის: 233-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).

239-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს ანაზღაურება ამ ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მიწის მესაკუთრე ლ-----ნსა

და ნ-----ვს შორის, 200- წლის 29 იანვარს, დაიდო სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლის ვადა 2018 წლის 29 იანვარს გავიდა;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის: 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით;

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;

მხარეები არ დავობენ, რომ ნ-----ვმა მოპასუხისაგან უნდა მიიღოს ანაზღაურება ამ ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის ოდენობით, სადავოდ ხდიან მხოლოდ ნაგებობის ღირებულებას (იხ.2018 წლის 11 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი: 15:02:0--15:02:16);

მოსარჩელე მხარემ, ნაგებობის ღირებულების დადგენის მიზნით, მტკიცებულებებად მიუთითა დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა (ს.ფ.28-50), რომლის თანახმად, აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფასია 10 933,89 ლარი, მასზე აღმართული ნაგებობის - 14 105,09 ლარი, ორივესი ერთად - 25 038,98 ლარი. მოსარჩელის მითითებით კი, მოთხოვნილი 14 105 ლარი არის მთლიანად ნაგებობის ღირებულების 25 038,98 ლარის ორი მესამედი (იხ.2018 წლის 11 ივნისის სხდომის ოქმი: 15:01:35-15:02:05; 15:02:25-15:03:00), რომლის მოპასუხისათვის დაკისრებას ითხოვს;

მოპასუხემ, ამავე მიზნით, წარმოდგინა აუდიტორული დასკვნა (ს.ფ.90-92), რომლის მიხედვით, ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ფასია 5 670 ლარი;

დასკვნების შეფასებისას, სასამართლო მხედველობაში იღებს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში, ნივთის ღირებულების დადგენისას, გათვალისწინებულია მისი ადგილმდებარეობა, სარეკრეაციო ზონის არსებობა, ნაგებობის დანიშნულება, ქუჩის დანიშნულება, მისი შედარება ბაზრის სეგმენტთან;

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი დასკვნა კი ზოგადი ხასიათისაა და სრულად არ ასახავს შესაფასებელი ნაგებობის ღირებულებას;

მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი დასკვნები ერთმანეთისაგან განსხვავდებიან, გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელი არ არის და სასამართლომ, ნაგებობის ღირებულების დადგენისას, უნდა გამოიყენოს სამართლიანი და გონივრული შეფასების მეთოდი, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა იქნეს მხოლოდ ნაგებობის აშენებისა და რემონტისათვის გაწეული ხარჯები;

მხარეების ახსნა-განმარტების, მათ მიერ წარმოდგენილი დასკვნების,

ნაგებობის ფოტოსურათის ურთიერთშედარებით, სამართლიანი და გონივრული შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნაგობის უფლებით გადაცემული ნაგებობის ღირებულებაა 9 000 ლარი, რისი ორი მესამედიც მოპასუხემ მოსარჩელეს უნდა მისცეს;

7. საპროცესო ხარჯები

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა;

49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი: სარჩელზე - 424 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე - 50 ლარი (ს.ფ.70-71). წარმომადგენლის დახმარებისათვის გადახდილი აქვს 750 ლარი (ს.ფ.68-6-);

მოპასუხემ სარჩელი ცნო 3 780 ლარის მოთხოვნის ნაწილში - მოსამზადებელ სხდომაზე და ამ თანხის შესაბამისი სახელმწიფო ბაჟი 113 ლარი და 40 თეთრი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს;

სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ (მოთხოვნილი თანხის - 14 105 ლარის 42,538%) და ბაჟის შესაბამისი ოდენობა - 132 ლარი და 12 თეთრი მოპასუხემ უნდა გადაუხადოს მოსარჩელეს;

სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის გათვალისწინებით, სასამართლოს, მოსარჩელისათვის გადასახდელი, წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის გონივრულ ოდენობად მიაჩნია 300 ლარი;

მოსარჩელე ითხოვს ასევე, ნაგებობის დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ დასკვნის შედგენისათვის გაწეული ხარჯის 150 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრებას, თუმცა, ამ თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოდგენილა და შესაბამისად, ეს მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე მიღებულია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება - ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 აპრილის განჩინებით მოპასუხე ლ-----
-----ნს აეკრძალა გაასხვისოს და უფლებრივად დატვირთოს ქ.ხ-----, ს-----
ქ.N1----ი მდებარე უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 6- 0- 6- 0--.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
ლ-----ნს გადახდეს ნ-----ვის სასარგებლოდ 6 000 (ექვსი) ათასი ლარი;
2. ლ-----ნს გადახდეს ნ-----ვის სასარგებლოდ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილი - 300 (სამასი) ლარი;
2018 წლის 11 აპრილს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 424 (ოთხას ოცდაოთხი) ლარის ნაწილი - 113 (ას ცამეტი) ლარი და 40 (ორმოცი) თეთრი დაუბრუნდეს ნ-----ვის სახელით ბაჟის შემტან გ-----ძეს;
ლ-----ნს გადახდეს ნ-----ვის სასარგებლოდ 132 (ას ოცდათორმეტი) ლარი და 12 (თორმეტი) თეთრი - სარჩელზე გადახდილი ბაჟის ნაწილი და 21 (ოცდაერთი) ლარი და 27 (ოცდაშვიდი) თეთრი - სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი ბაჟის ნაწილი;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (გრ.რობაქიძის ქ.№7^ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხაშურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (კოსტავას ქ.№15);
4. 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 ხაშურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
რამიშვილი

ზაზა