

საქმე # 170210017002213427

საქმე #2/194-17



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახლით

14 ივნისი, 2018 წელი

თეთრიწყარო

ქ.

შესავალი ნაწილი

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო

მოსამართლე სოფიო გაგნიძე

სხდომის მდივანი ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე- უ-----

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ნ-----, ზ-----

მოპასუხე - მ-----,

მოპასუხის წარმომადგენელი - თ-----,

დავის საგანი: მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოპასუხე მ-----ს მოსარჩელე უ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლისათვის ქირის სახით 8300 ლარის ოდენობით.

სარჩელის საფუძველი:

მოსარჩელის განმარტებით მოპასუხე შეთანხმებისამებრ შევიდა საცხოვრებლად მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლში. 2010 წლის აპრილის დასაწყისში, მოპასუხე მ-----თან და მის მეუღლესთან მივიდნენ მოსარჩელე და მისი დედამთილი, ასევე საბერძნეთიდან დაურეკა მოსარჩელის მეუღლემ და მოსთხოვეს სახლი დაცლა. სახლში საცხოვრებლად უნდა შესულიყო მისი დედა და ნათესავი.

არაერთგზის გაფრთხილების მიუხედავად მოპასუხე პრინციპულად არ სცლიდა ბინას. მიუხედავად იმისა რომ მ-----ს გააჩნდა სხვა საცხოვრისი, ის მაინც აგრძელებდა ტ-----ს უძრავ ქონებაში ცხოვრებას. მართალია გარკვეული სამუშაოები მას გაწეული ჰქონდა აღნიშნულ სახლზე, მას არანაირი უფლება არ ჰქონდა არ გამოეთავისუფლებინა საცხოვრებელი სახლი. 2010 წლის აპრილიდან გავიდა 7 წელი. მოსარჩელის ოჯახის წევრი, რომელსაც ნება დართო უ. ტ-----მ ეცხოვრა მის სახლში, ვერ შედის საცხოვრებლად აღნიშნულ სადაო ქონებაში, რომლიდანაც პრინციპულად არ გამოდის და რომელსაც არ ათავისუფლებს მ-----ს. უ-----ს ოჯახის წევრი ცხოვრობს რა სხვა ოჯახში მას თავის რჩენა უჯდება გაცილებით მეტი, ვიდრე დამოუკიდებლად მარტო რომ ეცხოვრა. ხარჯებს კი უხდის უ-----, რომელიც ვალდებულია გრძნობს ამ ადამიანის მიმართ. უ----- განიცდის ზარალს, ზიანს, ზედმეტ ხარჯს. საკუთარ სახლში ცხოვრობს სხვა ოჯახი და თავს გრძნობს კომფორტულად. გასათვალისწინებელია, რომ ამ ადამიანის მოთხოვნით სასამართლომ მოსარჩელეს დააკისრა სახლის შეკეთებაზე გაწეული ხარჯები. მოსარჩელეს ეს სახლი, რომ გაექირავებინა, ის სულ მცირე 100 (ასი) ლარს აიღებდა ქირის სახით ყოველთვიურად. აქედან გამომდინარე მოპასუხის მიერ 7 წლის მანძილზე მას მიაღმა ზიანი 8300 (6,11 წელი=83 თვეს) ლარის ოდენობით. უ-----ს აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს მ-----ს ზიანის ანაზღაურება (ქირის სახით) მიუღებელი შემოსავლისათვის. მართალია ქირავნობის ხელშეკრულება არ არის თუმცა ფაქტია მოპასუხე ცხოვრობს უ-----ს საკუთრებაში და მიუხედავად არაერთგზის გაფრთხილებისა 2010 წლიდან ის არ ცლის ფართს, სახლს. მან აღიარა საუბრისას, რომ კი მოსთხოვს დაცლა, მაგრამ ელის გაწეული ხარჯის ანაზღაურებას. აქედან გამომდინარე მოპასუხე უკანონოდ ფლობს უ-----ს ქონებას და თავისი ქმედებით ზიანს აყენებს მოსარჩელეს. მოსარჩელე ითხოვს მის მიერ გაწეულ ხარჯებს, თანხას, მაგრამ არ ფიქრობს, რომ თავისი ქმედებით აზარალებს სხვას, მესაკუთრეს. მოსარჩელემ გადაწყვეტილება მიიღო მ-----ს ჯიუტი ქმედების შედეგად, რომ ის არ გამოათავისუფლებდა სახლს. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით მოსარჩელე უ-----ს ითხოვს მიყენებულ ზიანს, მიუღებელს შემოსავალს, ქირის სახით 8300 ლარის ოდენობით.

მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მ-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ტ-----ის ოჯახის ინიციატივით და დაქინებული თხოვნით იტვირთა ათეული წლის განმავლობაში მათი დაურეგისტრირებელი ქონების მოვლა-პატრონობა. მათ კარგად იცოდნენ, რომ გარდა ბუნებრივი მოვლენებისა, რომელიც შლიდა სახლებს, სხვადასხვა პირების მხრიდან, მთელს წ-----ში ხორციელდებოდა მიტოვებული ბინების დაკავება, ამიტომ გადაწყვიტეს, რომ ჩემი ოჯახისათვის მიენდოთ აღნიშნული ქონება. მან პირნათლად შეასრულა ეს მოვალეობები,

მათ შენარჩუნებული აქვთ ეს ქონება, უკვე როგორც სამართლებრივად ისე ფიზიკურად. ბუნებრივია მოვლა პატრონობა სოლიდურ ხარჯებს და შრომას გულისხმობდა, რაც მათ შორის მოლაპარაკების საფუძველზე უნდა დაბალანსებულიყო და გადახდილიყო. 2015 წლიდან მოსარჩელემ დაიწყო უსაფუძვლო დავები რაც დადასტურდა კიდევ 2017 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ახალი სარჩელის შემოტანით კვლავ ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტს, რადგან მას არ შეუსრულებია მორიგებით ნაკისრი ვალდებულება და სარჩელით ცდილობს მიაღწიოს დაკისრებული თანხის გაქვითვას. რადგან წ----ში გააჩნია და აქვს დამოუკიდებელი საკუთრება და ჩემს ინტერესს არ წარმოადგენდა ტ-----ის ქონება, მას ის არ ჭირდებოდა არც ქირით და არც სხვა საჭიროებით. მათი დაჟინებული თხოვნით, დიდი ხანია უვლის და ინარჩუნებს, ხოლო მოსარჩელე მხარეს, არ სურს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. შესაბამისად ის არ ცხოვრობს უკანონოდ აღნიშნულ სახლის და პრაქტიკულად სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი აქვს სახლის დაცლის ვალდებულება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელე გადაიხდის დაკისრებულ თანხას. ვინაიდან მხარეებს შორის ურთიერთობა ვერ განიმარტება როგორც ქირავნობის ხელშეკრულება, რადგან კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით დადგენილია, რომ მხარეებს შორის დამდგარი სახლის მოვლა-პატრონობის ურთიერთობები და ეს ურთიერთობა როგორც პირდაპირი გაგებით მოვლა-პატრონობით, ისე ქონების შენარჩუნება გაუმჯობესებით სრულფასოვნად იქნა შესრულებული მოპასუხის მხრიდან ხოლო მოსარჩელე მხარე მიუხედავად თავისი ინიციატივისა, ყოველთვის ცდილობდა და ცდილობს გაექცეს ვალდებულების შესრულებას. შესაბამისად სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. წ----- რაიონის სოფელ ა----- მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 8-----, მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეა უ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 16.

3.1.2. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ნოემბერ #2/224-16 საქმეზე მიღებული მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინებით დაკმაყოფილდა მხარეთა შუამდგომლობა და დამტკიცდა მათ მიერ 2017 წლის 28 ნოემბერს წარმოდგენილი მორიგების აქტი შემდეგი პირობებით: ერთის მხრივ მოსარჩელე მ----- და ე-----, წარმომადგენელი თ----- და მეორე მხრივ უ-----ს (ტ-----ს)

წარმომადგენლები ნ----- და ზ----- (ძირითადი მოსარჩელები) თანხმდებიან შემდეგზე: 1. თავდაპირველი მოსარჩელე უ-----, მ----- და ე----- ხ-----ებს გადაუხდის 6175 (ექვსი ათას ასსამოცდათხუთმეტი) ლარს სახლის მოვლა-პატრონობისა და გაწეული ხარჯების სანაცვლოდ. 2. მ----- და ე----- ხ-----ები ვალდებულებას იღებენ თანხის 6175 (ექვსი ათას ასსამოცდათხუთმეტი) ლარის სრულად გადახდიდან, არაუგვიანეს სამ დღეში დაცლიან ბინას და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცემენ უ-----ს ან საამისოდ უფლებამოსილ პირს. 3. მხარეები აცნობიერებენ აღნიშნული მორიგების პირობებსა და არსს, კერძოდ საქმის წარმოება შეწყდება და მომავალში, იმავე მხარეებს შორის იმავე საგანსა და საფუძვლით დავა შეუძლებელია (არ იგულისხმება სხვა დავა). 4. მორიგება წარმომადგენს მხართა ნების გამოხატულებას და მის ნამდვილობას ადასურებენ ხელის მოწერით. 5. უ-----ს გვარის შეცვლის გამო, მორიგების აქტი გულისხმობს უ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ნოემბერს #2/224-16 საქმეზე მიღებული მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინება, ს.ფ. 83-86.

3.1.3. დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის მიერ 2018 წლის 30 აპრილს გაცემული #10 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, წ----- რაიონის სოფელ ა----- უ-----ს სახელზე არსებული უძრავი ქონების კერძოდ 988,00 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ერთსართულიანი 88,90 კვმ სახლთმფლობელობის გაქირავების შემთხვევაში ერთი თვის ქირის ღირებულება დღევანდელი მოქმედი საბაზრო ფასების მიხედვით შეიძლება განისაზღვროს 100-დან 120 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის მიერ 2018 წლის 30 აპრილს გაცემული #10 ექსპერტიზის დასკვნა, ს.ფ. 146-148.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, მაგრამ ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მტკიცებულებათა ყოველმხრივ გამოკვლევაში იგულისხმება, რომ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ხდება არა ერთი მხარის პოზიციიდან, არამედ სასამართლო მხედველობაში იღებს და მისი შესწავლის საგანი ხდება მხარეთა ყველა არგუმენტი. მტკიცებულებათა სრულ განხილვაში იგულისხმება მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასება და საკმარისი მტკიცებულებების არსებობა სასამართლოს მიერ ამა თუ იმ დასკვნის გასაკეთებლად.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოწმის ჩვენება ერთ-ერთი ყველაზე ფართოდ გამოყენებული მტკიცებულებაა სამოქალაქო პროცესში. მოწმის მეშვეობით დასტურდება მრავალი ფაქტი, რომლის გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა საქმის არსებითად სწორად გადაწყვეტა. მოწმეს წაეყენება შემდეგი მოთხოვნები: მოწმედ შეიძლება იყოს ყოველი პირი, რომლისთვისაც ცნობილია რაიმე გარემოება საქმის შესახებ“. მოწმედ შეიძლება იყოს პირი, რომელსაც შესწევს უნარი, სწორად აღიქვას ფაქტები და მისცეს მათ შესახებ სწორი ჩვენება და მოწმედ შეიძლება იყოს პირი, რომელიც არ არის იურიდიულად დაინტერესებული საქმის შედეგით. აქ მხედველობაშია ისეთი ინტერესი, რომელიც გააჩნია მოსარჩელეს და მოპასუხეს, რომლებისთვისაც საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებას შეუძლია გარკვეული სარგებლობის მოტანა. ამრიგად, მოწმე სამოქალაქო პროცესში სასამართლოს მიერ საქმის გარემოების შესახებ ჩვენების მისაღებად გამოძახებული პირია, რომელსაც შესწევს უნარი, სწორად აღიქვას ფაქტები და მისცეს მათ შესახებ სწორი ჩვენება, რამდენადაც მოწმე თვითონ უშუალოდ აღიქვამს ფაქტებს, იგი არ შეიძლება შეიცვალოს სხვა პირით. ამრიგად, მოწმის ჩვენება, ესაა სასამართლოში მოწმედ გამოძახებული და კანონით განსაზღვრული წესით დაკითხულ იურიდიულად

დაუინტერესებელი პირის ცნობები საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე უ-----მ ვერ შესძლო მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის მიღების ფაქტის დადასტურება. წარმოდგენილ სარჩელში დავის არსის მოკლე მიმოხილვაში თვით მოსარჩელე უთითებს, რომ სახლის გამოთავისუფლების შემთხვევაში იმ სახლში უნდა ეცხოვრა მის დედამთილს ს-----ს და ნათესავს და მათი მიზანი არ ყოფილა სახლის გაქირავება ან რაიმე სახით შემოსავლის მიღება. სხვა რაიმე სახის დამატებითი მტკიცებულებები კი მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. ის რომ მოსარჩელის მიზანს არ წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლის გაქირავება დადასტურებული იქნა ასევე მოწმის სახით დაკითხული ს-----ს მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა–ახსნა განმარტება, (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);
- მოწმის ჩვენება, (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);
- სარჩელი (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ უ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე, 412-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4-, 102-ე, 103-ე, 105-ე, 106-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წინასწარ დადგენილი ძალის მქონე ფაქტებად კანონმდებელი განიხილავს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს და მხარეს მათ დასადასტურებლად მტკიცებულებათა წარდგენის ვალდებულებისაგან ათავისუფლებს იმ შემთხვევაში, თუ სამოქალაქო საქმის განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ, ანუ პრეიუდიციული ძალის მქონედ ფაქტობრივი გარემოების მიჩნევისათვის, სავალდებულოა, არსებობდეს სამოქალაქო საქმეზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება და ამ

გადაწყვეტილების სუბიექტები სხვა სამოქალაქო საქმის მხარეებად უნდა გვეკლინებოდნენ. თავად პრეიუდიციულ ფაქტებში იგულისხმება ისეთი იურიდიულად მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებითაც განსაზღვრულია მხარეთა მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობით გათვალისწინებული უფლებები დავალდებულებები, რაც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების გამოტანას. პრეიუდიციულობის შემოწმების დროს მნიშვნელობა ენიჭება როგორც იმ პროცესუალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებს, რომლითაც განისაზღვრება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალური მოთხოვნები, ასევე ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების შინაარსს. მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია ასევე სასამართლო გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და სავალდებულობას არა მარტო კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის ფარგლებს გარეთაც, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი (იხ.სუსგ № ას-827-791-2014, № ას-592-560-2015; № ას-895-845-2015; № ას-58-56-2016, № ას-1199-1159-2016; № ას-824-790-2016).

მოცემულ შემთხვევაში თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობდა უძრავი ქონების მოვლა პატრონობისა და გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესახებ შეთანხმება, რომლის გადახდის შემდგომ სამი დღის ვადაში უძრავი ქონება გადაეცემოდა უ-----ს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში. შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის სხვა რაიმე სახის ვალდებულებითი ურთიერთობები არ გააჩნიათ, რასაც შეეძლო გამოეწვია სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

ამავე კოდექსის 412-ე მუხლით, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

მოსარჩელის განმარტებით მ-----ს მოქმედებით (რომ მან 2010 წელს არ

გამოათავისუფლა მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი), მან განიცადა ზიანი 8300 ლარის ოდენობით, მიუღებელი შემოსავლის სახით, რასაც მიიღებდა საცხოვრებელი სახლის გაქირავებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, სავარაუდო შემოსავლის მიღების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს ეკისრება.

სარჩელის მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული ძირითადი გარემოება (საცხოვრებელი სახლის გაქირავების მიზანი) მოსარჩელე მხარემ ვერ დაამტკიცა. თავისი პოზიციის დასადასტურებლად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იქნა მხოლოდ დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის მიერ 2018 წლის 30 აპრილს გაცემული #10 ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად, წ----- რაიონის სოფელ ა----- უ-----ს სახელზე არსებული უძრავი ქონების კერძოდ 988,00 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ერთსართულიანი 88,90 კვმ სახლთმფლობელობის გაქირავების შემთხვევაში ერთი თვის ქირის ღირებულება დღევანდელი მოქმედი საბაზრო ფასების მიხედვით შეიძლება განისაზღვროს 100-დან 120 ლარით. აღნიშნული დასკვნა წარმოადგენს ნივთიდან, სავარაუდოდ, მისაღები ნაყოფის ან შემოსავლის ოდენობის დამდგენ მტკიცებულებას. სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადად, ნაყოფის ანდა შემოსავლის მოტანის უნარი ყველა ნივთს აქვს, თუმცა ნივთის ეს თვისება შემოსავლის მიღების დასადასტურებლად, ყველა შემთხვევაში, საკმარისი არ არის. თავისი განსაკუთრებული ბუნებიდან გამომდინარე, ნაყოფს ან შემოსავალს, თავისთავად, მხოლოდ ფული ან, სპეციალურად, ამისთვის გამიზნული ნივთი გულისმობს. ყველა სხვა შემთხვევაში, კრედიტორმა შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა, ე.ი. ქონებრივი დანაკლისის ფაქტი უნდა ამტკიცოს. „საკასაციო პალატის განმარტებით ზიანი არის კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა „უნდა-ყოფილიყო“ და „არის მდგომარეობას“ შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა)“.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიუღებელი შემოსავლის სახით, დამდგარი ზიანის ანაზღაურების დაკისრებისათვის აუცილებელ სამართლებრივ ასპექტებთან დაკავშირებით. უზენაესმა სასამართლომ 2017 წლის 07 ოქტომბრის #ას-459-438-2015 გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ „სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ

იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება. სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოა დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის ის არგუმენტი, რომ 459,000 აშშ დოლარის საკრედიტო დაწესებულებაში ანაბარზე განთავსების შემთხვევაში, იგი მიიღებდა შემოსავალს წლიურ 5%-ს პროცენტის სახით, საკასაციო პალატამ, ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკმარის საფუძვლად არ მიიჩნია და განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება (*lucrum cessans*). სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შეესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (*pure economic loss*), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს. მოცემული საქმის მასალებით დგინდებოდა, რომ მყიდველს 459,000 აშშ დოლარი გადახდილი ჰქონდა უძრავი ქონების შეძენის მიზნით, შესაბამისად, მის ინტერესს წარმოადგენდა უძრავი ქონების შეძენა და არა ნასყიდობის საფასურის ბანკში ანაბარზე განთავსება და ამ გზით, სარგებლის მიღება. შესაბამისად, არ დადასტურდა მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანის დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა.“

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე უ————ს მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობას და/ან იმ გარემოებას, რომ მისი მიზანი იყო უძრავი ქონების გაქირავება და სარგებელის მიღება. მის მიერ წარმოდგენილ სარჩელში ნათლად და გარკვევით არის

მითითებული, რომ სადავო სახლში უნდა ეცხოვრა მის დედამთილს და ნათესავს. რაც ნიშნავს, რომ მის ოჯახს უძრავი ქონება უნდა გამოეყენებინა საცხოვრებლად და არა შემოსავლის მისაღებად, შესაბამისად არ დასტურდება მიუღებელი შემოსავლის სახით სავარაუდო შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა, რაც წარმოდგენს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ვინაიდან მოსარჩელის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელე გათავისუფლებული არაა სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 249-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. უ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თეთრიწყაროს 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 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თეორიწყაროს რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

სოფიო გაგნიძე