

საქმე # 340210018002260893

საქმე #2/39-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16.07.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

(შესავალი ნაწილი)

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - რომან კუპატაძე

სხდომის მდივანი - სოფიკო სონღულაშვილი

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - ივ-----ი

წარმომადგენელი - მა-----ი

მოპასუხე (ძირითადი სარჩელით) - ნი-----ი

მოსარჩელეები (შეგებებული სარჩელით) - გი-----ი, ნი-----ი

წარმომადგენელი - ნო-----ი

დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით): უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით): თანხის დაკისრება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითადი სარჩელით (დაზუსტებული):

მოპასუხე ნი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გუ-----ში მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2 500 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქონება დაუბრუნდეს მოსარჩელეს და მოპასუხე ნი-----ს აეკრძალოს უკანონო ხელშეშლა.

(სასამართლოს 29.06.2018 წლის სხდომის ოქმი 13:43:10-13:46:00 სთ)

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: მოსარჩელეს საკუთრებაში აქვს მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება, მდებარე გუ-----ე, საკადასტრო კოდით №5-----. ქონება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაშია.

მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, მოპასუხე არ ათავისუფლებს ქონებას და მოსარჩელეს უძრავი ქონებით სარგებლობაში ხელს უშლის. მოსარჩელემ დახმარების მიზნით პოლიციასაც მიმართა, მაგრამ უძრავი ქონება ამ დრომდე მოპასუხის მფლობელობაშია.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით:

მოპასუხე ივ-----ს დაეკისროს 10 150 ლარის გადახდა.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელებმა შემდეგ გარემოებებზე მიუთითეს: სადავო უძრავი ქონება მოსარჩელებმა მოპასუხის დედისგან 2000 წელს შეიძინეს. უძრავი ქონება ამჟამად საჯარო რეესტრში მოპასუხის სახელზეა რეგისტრირებული. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით მამკვიდრებელს 150 ლარი გადაუხადეს და 1 ტომარა ფქვილი გადასცეს. ნასყიდობის ხელშეკრულება შინაურული ხელწერილით გაფორმდა. მიწის ნაკვეთი იყო ცარიელი და ქვიანი. მოსარჩელებმა მიწის ნაკვეთი გაასუფთავეს და მასზე საფერავის ჯიშის ვენახი გააშენეს. სულ 1100 ძირი ვაზი დარგეს, თითო ნერგის ღირებულება 2.5 ლარი იყო, ჩაყარეს ბეტონის ბოძები და გაჭიმეს მავთული. ამდენად, მოსარჩელებმა მიწის ნაკვეთზე სრული მსხმოიარე 16 რიგი საფერავის ჯიშის ვენახი გააშენეს და უკვე 17 წელია რაც მიწის ნაკვეთით სარგებლობენ. აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, ვენახის ღირებულება 10 000 ლარს შეადგენს. აგრეთვე, გადახდილია ნასყიდობის საფასური 150 ლარი. ამდენად, მოპასუხე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა და მას უნდა 10 150 ლარის გადახდა დაეკისროს.

2. მოპასუხე მხარის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ნი-----ის შესაგებელი (ძირითად სარჩელზე):

2.1.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უძრავი ქონება მოსარჩელის დედისგან 2000 წელს 150 ლარად შეიძინა. შეძენის შემდეგ მიწის ნაკვეთში 1 100 ძირი საფერავის ჯიშის ვაზი დარგეს. მეორე წელს კი 250 ცალი ცემენტის ბოძით და მავთულით ვენახი გააშენეს. მოპასუხე უკვე 18 წელია ამუშავებს მიწის ნაკვეთს და ამ ხნის მანძილზე არავინ შედავებია.

2.2.2. სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის მთავარ სხდომაზე მოპასუხემ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში ცნო.

(იხ. სასამართლოს 29.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 14:06:23-14:09:52 სთ; 14:16:30-14:16:45 სთ)

2.2. მოპასუხე ივ-----ის შესაგებელი (შეგებებულ სარჩელზე):

2.2.1. მოპასუხე ივ-----მა სარჩელი 150 ლარის დაკისრების ნაწილში ცნო, 10 000 ლარის დაკისრების ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა. მოპასუხემ მიუთითა, რომ მოსარჩელების მხრიდან ნივთით

სარგებლობის შედეგად მიღებული ნაყოფით გაწეული ხარჯი კომპენსირებულია და ამიტომ სარჩელი ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

(სარჩელის ცნობა იხ. სასამართლოს 29.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 13:12:10-13:13:00 სთ; 13:47:20-13:47:45 სთ)

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ივ-----ი წარმოადგენს საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რომელიც მემკვიდრეობით დედის - მა-----ისგან მიიღო. უძრავი ქონების მახასიათებლებია - 2500 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე მისამართზე - გუ-----ე. ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მიღება-ჩაბარების აქტი და სამკვიდრო მოწმობა არის მითითებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13);

3.1.2. ივ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით №5-----, შეგებებულით მოსარჩელები ნი-----ი და გი-----ი 2000 წლიდან ფლობენ, ფლობის საფუძველს წარმოადგენს მა-----თან (მოსარჩელე ივ-----ის დედა) დადებული შეთანხმება, რომლის მიხედვით გი-----მა მამკვიდრებელს მიწის ნაკვეთში 150 ლარი გადაუხადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი, შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 1-12; 37-42; 48-60);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლოს 29.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი)
- ხელწერილი (ს.ფ. 110)

3.1.3. ნი-----მა და გი-----მა №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, 2000 წელს, გააშენეს საფერავის ჯიშის კენახი, რომელიც 2003-2004 წლიდან გახდა სრულმოსავლიანი. კენახიდან მიღებული შემოსავალი შეადგენს დაახლოებით 1.5 ტონა ყურძენს. გასულ წელს მოსარჩელებმა 2.5 ტონა ყურძენი მიიღეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის განმარტება (იხ. სასამართლოს 29.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 13:59:41-14:00:10 სთ; 14:03:58-14:04:04 სთ; 14:04:39-14:05:00 სთ)

3.1.4. ივ-----მა კუთვნილი უძრავი ქონების დაბრუნების მოთხოვნით, 17.11.2017 წელს, განცხადებით შსს გურჯაანის რაიონულ სამმართველოს

მიმართა. შსს გურჯაანის რაიონული სამმართველოს 30.1.2017 წლის წერილით მოსარჩელეს განემარტა, რომ დავის გადასაწყვეტად სასამართლოსთვის უნდა მიემართა. მოსარჩელემ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით 2018 წლის 16 იანვარს აღძრა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს.ფ. 15)
- წერილი (ს.ფ. 16);
- სარჩელი (ს.ფ. 1-12).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება სადავო არ ყოფილა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ ივ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ნი-----ის და გი-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სამართლებრივი შეფასება ძირითადი სარჩელის ნაწილში:

6.1.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ

ნივთის ფლობის უფლება.

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

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, გუ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №5-----, მოსარჩელე ივ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს. აგრეთვე დადგინდა, რომ უძრავ ქონებას მოპასუხე ნი-----ი 2000 წლიდან ფლობს. მის მფლობელობაშია მთლიანი მიწის ნაკვეთი და მოსარჩელეს ნივთით სარგებლობის უფლებას არ აძლევს (მიწის ნაკვეთში არ უშვებს).

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ივ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან, უძრავი ქონება მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს, ამავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგონ თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, თავად განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით კი, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე სარჩელი ცნო, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 და 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ივ-----ის სარჩელი მოპასუხე ნი-----ის მიმართ უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და ხელშეშლია აღკვეთის მოთხოვნის თაობაზე, დასაბუთებულია და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.2. სამართლებრივი შეფასება შეგებებული სარჩელის ნაწილში:

6.2.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამავე კოდექსის კოდექსის 328-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

2000 წლის მდგომარეობით მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციაზე განცხადების შეტანა შეეძლო როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენს. ამავე პერიოდში მოქმედი 323-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

სასამართლო განმარტავს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 2000 წლის მდგომარეობით მოქმედი რედაქციით (ასეთი პირობა მოქმედებდა 2007 წლის 15 მარტამდე), უძრავი ქონების შესაძენად სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთის შედგენა და შემდგომ ამ საბუთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულო იყო. საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილი კი, რომელიც შეგებებულით მოსარჩეულების განმარტებით 2000 წელს არის შედგენილი, კანონის ზემოთმითითებულ მოთხოვნებს არ აკმაყოფილებს. შესაბამისად, ხელწერილი დადებულია იმ დროს მოქმედი კანონით დადგენილი სავალდებულო ფორმის დაუცველად. გარიგება, რომელიც სავალდებულო ფორმის დაცვის გარეშეა შედგენილი, წარმოადგენს ბათილ გარიგებას და მას არ შეიძლება რაიმე იურიდიული შედეგი მოჰყვეს.

6.2.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლზე პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია, მოსთხოვოს ვითომ კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშვა ან შეწყდა შემდგომში.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია პირის გამდიდრება მოხდეს სხვა პირის ხარჯზე და გამდიდრება მოკლებული უნდა იყოს იურიდიულ საფუძველს, რომელიც ან თავიდანვე არ უნდა არსებობდეს ან შემდგომში უნდა შეწყდეს. ანუ, უსაფუძვლო გამდიდრებისთვის სახეზე უნდა იყოს ერთი პირის მიერ მეორე პირის ხარჯზე რაიმე სამართლებრივი სიკეთის შეძენა (დაზოგვა) შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე. ამასთან, მნიშვნელობა არ აქვს პირი სხვის

ხარჯზე იძენს რაიმე ქონებას, თუ ხდება საკუთარი ქონების დაზოგვა. მთავარია ეს სხვა პირის ხარჯზე შესაბამისი იურიდიული საფუძვლის გარეშე მოხდეს. აქვე სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის უსაფუძვლო გამდიდრების მარეგულირებელი ნორმების გამოყენებით გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია გამოირიცხოს სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი, რომელთა გამოყენებითაც შესაძლებელი იქნებოდა დავის გადაწყვეტა.

განსახილველ შემთხვევაში შეგებებულით მოსარჩელებმა სასამართლო სხდომაზე განმარტეს, რომ ივ-----ის დედას - მა-----ს 2000 წელს დადებული ხელშეკრულების ფარგლებში 150 ლარი გადასცეს და ვინაიდან მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ფორმალურად უცვლელობის გამო ბათილი გარიგებაა, ამიტომ, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ბათილი ხელშეკრულებით მამკვიდრებელზე გადაცემული 150 ლარის დაბრუნება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. ამავე კოდექსის 1307-ე მუხლის თანახმად, მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ: კანონით მემკვიდრეობის დროს - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის, და აგრეთვე მამკვიდრებლის შვილები, რომლებიც მისი გარდაცვალების შემდეგ ცოცხალი დაიბადებიან.

სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებებით მემკვიდრეებად ითვლებიან: პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მამკვიდრებლის მა-----ის სამკვიდრო ქონება მემკვიდრეობით მისმა შვილმა - ივ-----მა მიიღო და გურჯაანის რაიონის სოფელ ველისცხეში მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც თავის დროზე მა-----მა შინაურული ხელწერილით შეგებებულით მოსარჩელე გი-----ს გადასცა, ამჟამად ივ-----ს ეკუთვნის. შესაბამისად, ივ-----ი წარმოდგენს მემკვიდრეს, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო ის ქონება, რომელიც 2000 წელს გარიგების საგანს წარმოადგენდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. ამავე კოდექსის 1484-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მემკვიდრეები ვალდებული არიან მთლიანად დააკმაყოფილონ მამკვიდრებლის კრედიტორთა ინტერესები, მაგრამ მიღებული აქტივის ფარგლებში

თითოეულის წილის პროპორციულად. სამკვიდრო პასივში ითვლება ის მოთხოვნები, რომლებიც მამკვიდრებლის მიმართ შეიძება მესამე პირებს (კრედიტორებს) გააჩნდეთ.

აღნიშნული მუხლების მიხედვით, მემკვიდრეები სამკვიდროს მიღებით იღებენ ვალდებულებას დააკმაყოფილონ მამკვიდრებლის კრედიტორები მიღებული აქტივების ფარგლებში, და ამდენად, როგორც მამკვიდრებლის უფლებამონაცვლები იკავებენ მამკვიდრებლის ადგილს სამართალურთიერთობაში.

განსახილველ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით დავის საგანს ბათილი ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული 150 ლარის, აგრეთვე სამკვიდრო ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაა. შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ივ-----მა სარჩელი 150 ლარის დაკისრების ნაწილში ცნო და როგორც 6.1.1. პუნქტში აღინიშნა, დისპოზიციურობის და შეჯიბრობითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხე ივ-----ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელების ნი-----ის და გი-----ის სასარგებლოდ 150 ლარის გადახდა.

6.2.3. რაც შეეხება 10 000 ლარის გადახდევინების დაკისრებას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი საფუძველით:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილით მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 163-ე მუხლის თანახმად, 1) კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. ამავე კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობა პირის ფაქტობრივი ნებითი ბატონობაა ნივთზე და იგი ნივთის ფლობის პროცესთან არის დაკავშირებული. სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობის სხვადასხვა სახეს იცნობს, მათ შორისაა კეთილსინდისიერი მფლობელობა, როდესაც პირი ნივთს მართლზომიერად ფლობს ან როდესაც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე. მართლზომიერი მფლობელო ყოველთვის ითვლება კეთილსინდისიერ მფლობელად, ვინაიდან იგი, ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, სამართლებრივი საფუძველით ახორციელებს. მართლზომიერი ფლობისთვის აუცილებელია, რომ მფლობელობა მესაკუთრის ნებიდან მომდინარეობდეს.

დეფინიციის მეორე ალტერნატივის მიხედვით მფლობელის კეთილსინდისიერება საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე განისაზღვრება. შემოწმების შედეგად უნდა დადგინდეს თუ კონკრეტულად რა გარემოება უდევს საფუძველად მფლობელობას. ამ ალტერნატივის მიხედვით არამართლზომიერი მფლობელიც შეიძლება იყოს კეთილსინდისიერი მფლობელი.

სასამართლო განმარტავს, რომ მიუხედავად მფლობელის კეთილსინდისიერებისა, იგი ვალდებულია დააბრუნოს ნივთი, თუ მას თავიდანვე არ ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება, ან დაკარგა იგი. ასეთს წარმოადგენ შემთხვევა, როდესაც ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც პირი მფლობელობას ახორციელებდა არ არის ნამდვილი, ან იგი ბათილად იქნა ცნობილი. ამავდროულად, კეთილსინდისიერი მფლობელის მხრიდან ნივთის დაბრუნების ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს უფლებამოსილი პირის მხრიდან ასეთი მოთხოვნის დაყენება წარმოადგენს, მანამდე კი ნივთის დაბრუნების ვალდებულება არ არსებობს და ნივთისა და უფლების ნაყოფიც მფლობელს ეკუთვნის.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნი-----ი და გი-----ი წარმოადგენდნენ კეთილსინდისიერ მფლობელებს, ვინაიდან მათ მიწის ნაკვეთის ფლობის უფლება მისი წინა მესაკუთრის - მა-----ისგან ჰქონდათ მიღებული. ამას ადასტურებს ხელწერილი, რომელიც მოსარჩეელების განმარტებით 2000 წელს არის შედგენილი. მართალია ხელწერილი თავისი ფორმიდან გამომდინარე ბათილი ხელშეკრულებაა, თუმცა მისი შინაარსი და მფლობელობასთან დაკავშირებული გარემოებები მოსარჩეელების კეთილსინდისიერ მფლობელებად მიჩნევის საფუძველს იძლევა, რადგან ნივთის მფლობელობაში გადაცემის ნება წინა მესაკუთრისგან არსებობდა. მფლობელობის შეწყვეტის და ნივთის დაბრუნების საფუძველს კი ივ-----ის მოთხოვნა წარმოადგენს და ეს უკანასკნელი დადასტურებულად, საქმეში არსებული დოკუმენტების მიხედვით, 2017 წლის 17 ნოემბრიდან უნდა ჩაითვალოს, რადგან სწორედ ამ რიცხვით თარიღდება განცხადება ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის თაობაზე.

ამდენად, ნი-----ი და გი-----ი უძრავ ქონებას 17.11.2017 წლამდე კეთილსინდისიერად ფლობდნენ და მფლობელობის პერიოდში უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯის შედეგად გაზრდილი ღირებულების ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად უნდა მოხდეს, რომლის თანახმად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებაზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი

გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა.

სასამართლოს განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით უძრავი ქონების მდგომარეობის გაუმჯობესების შედეგად გაზრდილი ღირებულების გადახდევენების დაკისრებისათვის შემდეგი წინაპირობა უნდა იყოს სახეზე, ესენია - 1) გაუმჯობესების შედეგად ნივთის ღირებულება გაიზარდა; 2) გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისთვის არსებობს; და 3) ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული შემოსავლით (ნაყოფით) კომპენსირება არ მომხდარა.

განსახილველ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩელებმა 10 000 ლარის გადახდევენების დაკისრება მოითხოვეს და მიუთითეს, რომ მათი შრომის და გაწეული ხარჯის შედეგად სწორედ ამ ოდენობით გაიზარდა უძრავი ნივთის ღირებულება. მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ წლების განმავლობაში მოსარჩელები სარგებლობდნენ ნივთით, მოსავალს იღებდნენ და ამდენად, ღირებულების შესაბამისი შემოსავალი მიღებული აქვთ.

სასამართლო განმარტავს, რომ არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი უნდა განაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნივთის გაზრდილ ღირებულებასა და ამ ნივთით სარგებლობის შედეგად მიღებული შემოსავლით კომპენსირების ფაქტის არარსებობის მტკიცების ტვირთი შეგებებულით მოსარჩელებს ეკისრებათ, ვინაიდან სწორედ მათ შეეძლოთ სასამართლოსთვის წარედგინათ მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდებოდა წლების განმავლობაში ნივთიდან მიღებული შემოსავლის ოდენობა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე უთითებს კომპენსირებაზე, მოსარჩელე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულება, რომლითაც კომპენსირების ფაქტი გამოირიცხება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ ღირებულების შესაბამისი შემოსავალი მოსარჩელე მხარეს უკვე მიღებული აქვს და ხელახლა მისი გადახდევენების დაკისრება ამ პირის უსაფუძვლო გამდიდრებას გამოიწვევს, რაც დაუშვებელია.

როგორც საქმის განხილვის შედეგად დადგინდა, მოსარჩელებმა მიწის ნაკვეთზე კენახი 2000 წელს გააშენეს, რომელიც 2003-2004 წლებიდან სრულმოსავლიანი გახდა. წინა ფრიდონაშვილის განმარტებით, საფერავის ჯიშის ყურძნის ფასი 0.6-0.8 ლარია, კენახიდან მიღებული წლიური შემოსავალი დაახლოებით 1.5 ტონას შეადგენდა. მანვე განმარტა, რომ წინა წელს 2.5 ტონა ყურძენი მიიღეს. ამდენად, ფასის მინიმალური დაანგარიშების პირობებშიც მოსარჩელებს 2004-2016 წლებში შემოსავლის სახით მიღებული აქვთ 11 700 ლარი ($1.5(\text{ტონა}) * 13(\text{წელი}) * 0.6(\text{ლარი}) = 11700(\text{ლარი})$), რასაც ემატება 2017

წელს მიღებული შემოსავალი 1 500 ლარი ($2.5 \text{ (ტონა)} * 0.6 \text{ (ლარი)} = 1500 \text{ (ლარი)}$). მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე, არსებობს იმის ვარაუდი, რომ მოსარჩელებს მიღებული აქვთ იმ ოდენობის შემოსავალი, რა ოდენობითაც უძრავი ნივთის ღირებულება გაიზარდა. ყოველ შემთხვევაში მოსარჩელებმა ამ ნაწილში კვალიფიციური შედავება არ წარმოადგინეს და სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან საუბარია ქონებიდან მიღებული ნაყოფით კომპენსირების ფაქტის არსებობაზე, მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოების უარსაყოფად, მოსარჩელებს შეეძლოთ წარმოედგინათ წლების განმავლობაში ვენახიდან მიღებული მოსავლის და მისი ღირებულების შესახებ მტკიცებულებები, თუმცა მათ წარმოდგენაზე მოსარჩელე მხარემ არ იზრუნა. გამომდინარე იქიდან, რომ მოსარჩელებმა არ წარმოადგინეს კვალიფიციური შედავება, აგრეთვე მათივე განმარტებით ვენახიდან მიღებული მოსავლის ოდენობის და ღირებულების, აგრეთვე შემოსავლის მიღების დაწყების თარიღის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარეს 2003 წლიდან 2017 წლის ჩათვლით მიღებული მოსავლით უკვე მიღებული აქვთ ნივთის გაზრდილი ღირებულების შესაბამისი ოდენობის სარგებელი.

ამდენად, არ არსებობს მოსარჩელების მიერ მოთხოვნილი 10 000 ლარის დაკისრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები და სარჩელი ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი ფულადი გადახდევინების სარჩელებზე გადასახდელი თანხის ოდენობით განისაზღვრება. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს.

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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის თანახმად, 1) თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება; 2) თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში ძირითადი სარჩელით მოსარჩელეს წინასწარ გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით. მოპასუხემ სარჩელი მთავარ სხდომაზე. შესაბამისად, ნინა ფრიდონაშვილს მოსარჩელე ივ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 60 ლარის ანაზღაურება, ხოლო დარჩენილი 60 ლარი მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს.

შეგებებულ სარჩელზე დავის საგნის ფასი 10 150 ლარით განისაზღვრა. მოსარჩელები რეგისტრირებულები არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და სსსკ-ის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გათავისუფლებულები არიან ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოპასუხეს 150 ლარის გადახდა დაეკისრა. მოპასუხემ ამ ნაწილში სარჩელი მოსამზადებელ ეტაპზე ცნო. შესაბამისად, არ არსებობს დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდევინების დაკისრების საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 22.03.2018 წლის განჩინებით ივ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე გუ-----, საკადასტრო კოდი №5----- გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოპასუხეს დაეკისრა მათ სასარგებლოდ 150 ლარის გადახდა. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 49-ე, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ივ-----ის სარჩელი მოპასუხე ნი-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე ნი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გუ-----ში მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2 500 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქონება დაუბრუნდეს მოსარჩელეს და მოპასუხე ნი-----ს აეკრძალოს უკანონო ხელშეშლა.
3. მოპასუხე ნი-----ს მოსარჩელე ივ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟიდან 60 ლარის ანაზღაურება;
4. მოსარჩელე ივ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 60 ლარი (საგადახდო დავალება №1, რეფერენსი 1941621053; გადამხდელი მა-----ი; სახაზინო კოდი 300503150; გადახდის ტარილი 11.12.2017 წელი)
5. მოსარჩელების ნი-----ის და გი-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
6. მოპასუხე ივ-----ს მოსარჩელების ნი-----ის და გი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 150 ლარის გადახდა;
7. მოსარჩელების ნი-----ის და გი-----ის შეგებებული სარჩელი 10 000 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
8. ძალაში დარჩეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 22.03.2018 წლის

გაჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ივ-----
-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე გუ---
-----ე, საკადასტრო კოდი №5----- გასხვისება და
იპოთეკის უფლებით დატვირთვა;

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების
დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

10. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე