



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

9ივ----
თბილისი

20-8წელი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე -გ----- (მოპასუხე შეგებებული სარჩელით)
წარმომადგენელი - გ-----

მოპასუხე -ქ. თ-----ა (მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით)
წარმომადგენელი -თ-----

დავის საგანი- ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქ. თ-----ას, გ-----ს სასარგებლოდ, დაეკისროს 1 738 000 აშშ დოლარის ექვივალენტის გადახდა ეროვნულ ვალუტაში (ტომი 2-ე, ს.ფ. 7 დაზუსტებული სარჩელი, 2-18 წლის 2 ივ----ს სასამართლო სხდომის ოქმი)

1.2. ქ. თ-----ას, გ-----ს სასარგებლოდ, დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება 2 600 000 ლარის ოდენობით (ტომი 2-ე, ს.ფ. 7 დაზუსტებული სარჩელი, 2-18 წლის 2 ივ----ს სასამართლო სხდომის ოქმი)

1.3. ქ. თ-----ის საკუთრებაში არსებული #0-.1-.1-.0--.0-- და #0-.1-.1-.0--.0----აკადასტრო კოდეზით მდებარე უძრავი ქონების გ-----ს საკუთრებაში გადაცემით მოპასუხის ვალდებულების გაქვითვა.

1.2.სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებულ სარჩელში:

1.2.1. გ-----ს, ქ. თ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს # 0-1-1-0--0- - საკადასტრო კოდით მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულების 30 000 ლარის გადახდა.

1.2.2. გ-----ს ქ. თ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 20-2 წლის სექტემბრიდან 832 000 ლარის ოდენობით, ასევე 20-7 წლის 15-----იდან ყოველთვიურად 13 000 ლარის გადახდა გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებები:

20-2 წლის 19 აპ-----ს, ქ. თ-----ასა და გ-----ს შორის, გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ თავისი შინაარსით ხელშეკრულება წარმოადგენდა არა უსასყიდლოდ ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებას, არამედ გაცვლის ხელშეკრულებას, რომლის დროსაც დაცული უნდა ყოფილიყო წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობა.

ქონების გაცვლის საჭიროება წარმოიშვა საზოგადოებრივი აუცილებლობიდან გამომდინარე, რადგან მოსარჩელის კუთვნილ ტერიტორიაზე, სადაც მას აწყობილი ჰქონდა ბიზნესი, ქ. თ-----ა გეგმავდა ხიდის მშენებლობას.

გაცვლის ხელშეკრულების გაფორმების დროს კი დარღვეული იქნა სამოქალაქო კოდექსის 521-ე, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლები, რადგანაც 1 800 000 აშშ დოლარად ღირებულ ქონებაში საქართველოს მთავრობამ მოსარჩელეს გადასცა 800 000 აშშ დოლარად ღირებული ცარიელი მიწის ნაკვეთი.

გ-----მ მოითხოვა 1 236 000 აშშ დოლარის და სასამართლო ხარჯების ანაზღაურება.

20-5 წლის 24 ივ---ს, მოსარჩელემ წარმოადგინა დაზუსტებული სარჩელი, სადაც აღნიშნა, რომ გაცვლა მოხდა მოსარჩელისათვის საზიანო პირობებით: იძულებითი მშენებლობის ხარჯების გათვალისწინების გარეშე გადაეცა 800 000 აშშ დოლარით ნაკლები ღირებულების ქონება. მსგავსი ობიექტის აშენების მინიმალური ფასი შეადგენს 1 41- 719 ლარს, გათვალისწინებული არ იქნა ასევე ობიექტის სხვა ტერიტორიაზე გადატანის და მიუღებელი შემოსავლის ზიანი, რამაც ექსპერტიზის დასკვ--- თანახმად შეადგინა 2 600 000 ლარი.

დაზუსტებული სარჩელით მოსარჩელემ მოითხოვა 800 000 აშშ დოლარი ფასთა სხვაობა მიწის ნაკვეთების ღირებულებას შორის, 2 600 000 ლარი მიუღებელი შემოსავალი და 1 181 700 ლარი მორალური ზიანისათვის, სულ 3 781 800 ლარი.

20-6 წლის 4 მარტს, მოსარჩელემ წარმოადგინა ასევე დაზუსტებული სარჩელი,

სადაც აღნიშნა: ქალაქ თ-----ის 20-2 წლის 19 აპ-----ის #1-16.3--
დადგენილების მიღების და გ-----სთან უძრავი ქონების საკუთრებაში
უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმების დროს ქ. თ-----
-----ას არ გააჩნდა უძრავი ქონების შეფასების აქტი. ის შედგენილი იქნა 20-2
წლის 3 აგვისტოს. დასკვ--- მიხედვით, მ-----ის გ-----ში მდებარე
შენობა ნაგებობების, კერძოდ ავტოტექნომსახურების ბოქსების, ავტომალაზიის,
და საოფისე შენობების აშენებაზე, ასევე მიმდებარე ტერიტორიის
კეთილმოწყობისათვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო-სარემონტო და
მოსაპირკეთებელი სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო
ღირებულება შეადგენს 1 41- 719.1 ლარს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 1515 კვმ -ის
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და მასზე განთავსებული შენობა-
ნაგებობების საბაზრო ღირებულება 20-2 წლის 2 აგვისტოს მდგომარეობით
საორიენტაციოდ შეადგენს 1 834 919.1 ლარს

ამავე დასკვ--- მიხედვით, დ-----ში
მდებარე 8085 კვმ მიწის ნაკვეთების ღირებულება შეადგენს საორიენტაციოდ 1
802 955 ლარს.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს მის მიერ
წარმოდგენილი აუდიტორ-შემფასებლის 20-4 წლის 20 ივ-----ს დასკვნით,
რომლის მიხედვითაც # 0-.1-.1-.0--.0-- მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული
არასაცხოვრებელი შენობის საბაზრო ღირებულება 20-2 წლის 19 აპ-----ის
მდგომარეობით, დღგ-ს ჩათვლით, შეადგენდა 2 124 000 აშშ დოლარს.
მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობის ხარჯები 279 000 აშშ დოლარს, ჯამში
უძრავი ქონების და მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობის ხარჯები
შეადგენდა 2 403 000 აშშ დოლარს. #0-.1-.1-.0--.0----აკადასტრო კოდით მდებარე
230 კვმ. ფართის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება კი 1-0 000 აშშ დოლარს.

იმის გამო, რომ გ-----მ მიიღო კატეგორიული წინადადება ქ. თ-----
---ისაგან უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ, ის იძულებული გახდა მის მიერვე
დაფუძნებული საწარმო "მ-----ი" გადაეტანა მისთვის სანაცვლოდ მიცემულ
თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე და აეშენებინა თანამედროვე სტანდარტების
შესაბამისი ობიექტი. შპს "მ-----მა" 20-2 წლის ბოლოსათვის განიცადა 2 600
000 ლარის ზიანი, მოგების სახით, რომელსაც მიიღებდა გ-----, როგორც
მისი ერთადერთი დამფუძნებელი.

საქართველოს იუ-----როს შეფასების
სამსახურის შემფასებლის 20-5 წლის 18-----ის დასკვ--- თანახმად, #0-.1-.1-.0--
.0-- და # 0-.1-.1-.0--.0-- საკადასტრო კოდებით მდებარე უძრავი ქონების
ღირებულება 20-2 წლის 19 აპ-----ისათვის შეადგენს 1 800 000 აშშ დოლარს.

#0-.7--14.0--.4-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთი თბ-----ბო
ბიუროს აღმასრულებლის განკარგულებით, კრედიტორს სს "ს-----ს"

გადაეცა 1 069 200 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, ხოლო #0-.7--14.0--.2-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთი 18 700 ლარად, რაც 20-2 წლის 20 აპ- ---ის მდგომარეობით შეადგენს 666 1-5.6 აშშ დოლარს.

20-2 წლის 20 აპ----ის ხელშეკრულებით სს "ს-----მა" მითითებული მიწის ნაკვეთები მიჰყიდა თბილისის განვითარების ფონდს 765 000 აშშ დოლარად. ეს ორივე ქონება გ-----ს მიეყიდა 1 ლარად.

შესაბამისდ, გ-----ს მიერ მთავრობისათვის გადაცემული ქონების ღირებულება შეადგენდა 2 503 000 აშშ დოლარს, ხოლო მიღებული ქონების ღირებულება 765 000 აშშ დოლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. ქ. თ-----ა სარჩელს არ ცნობს.

შესაგებელში აღნიშნა, რომ გ-----ს სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ აცნობა, რომ სატრანსპორტო მოძრაობის გაუმჯობესების მიზნით, მ-----ის გამზირზე იგეგმებოდა ხიდის მშენებლობა, რომლის ფარგლებში მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული # 0-.1-.1-.0--.0-- და 30-.1-.1-.0--.0----აკადასტრო კოდებით მდებარე მიწის ნაკვეთების გამოყენება.

გ-----მ თანხმობა განაცხადა და მთავრობას მიმართა წერილით სადაც ის მზადყოფნას გამოთქვამდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გადაეცა სახელმწიფოსათვის, სანაცვლოდ ითხოვდა #0-.7--14.0--.2-- და #0-.7--14.0--.4-- საკადასტრო კოდებით მდებარე მიწის ნაკვეთების გადაცემას.

ქ. თ-----ას მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის დადებულია უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის საფუძველსაც წარმოადგენს ქ. თბილისის მთავრობის 20-2 წლის 19 აპ----ის #1-.16.3-- დადგენილება, რომელიც მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია და დაეთანხმა მის პირობებს.

ხელშეკრულების დადებისას მხარეები მოქმედებდნენ ხელშეკრულების დადების და შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის პრინციპით, რის შედეგადაც მიღწეული იქნა შეთანხმება.

თუ ჩავთვლით, რომ მხარეთა შორის დადებულია გაცვლის ხელშეკრულება, მაშინ მხარეთა შეთანხმებით არატოლფასოვანი ქონების გაცვლის შემთხვევაში ქონების ნაწილი შესაძლოა ანაზღაურდეს ფულით. მხარეთა შორის ამგვარი შეთანხმება არ მომხდარა. ხელშეკრულება არ ყოფილა დადებული იძულების ან სხვა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებების შედეგად.

სსიპ ლე-----ი ბიუროს 20-2 წლის 3 აგვისტოს დასკვნით, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ღირებულება განსაზღვრულია 1 834 919.1 ლარით, ხოლო #0-.7--14.0--.2-- და #0-.7--14.0--.4-- საკადასტრო კოდებით მდებარე მიწის ნაკვეთების ღირებულება განსაზღვრულია 1 802 955 ლარით. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საშემფასებლო დასკვნა სასამართლომ არ უნდა გაითვალისწინოს, რადგან თავად დასკვნა ავტორის მითითებით ის აბსოლუტური სიზუსტით ვერ ახდენს შეფასებას.

მოსარჩელე ოთხივე მიწის ნაკვეთით სარგებლობს. მათ შორის # 0-.1-.1-.0--.0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთით და შენობა-ნაგებობებით, შესაბამისად, მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

20-2 წლის 19 აპ-----ის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ქ. თ----- -ამ სრულად შეასრულა, ხოლო გ-----მ არ შეასრულა ვალდებულება უზრუნველყო # 0-.1-.1-.0--.0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი.

შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები;

ქ. თ-----ასა და გ-----ს შორის, 20-2 წლის 19 აპ-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, გ-----ს უნდა განეხორციელებინა # 0-.1-.1-.0--.0-- საკადასტრო კოდით მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი და მისი ქ. თ-----ისათვის გადაცემა.

სსიპ ქო-----ოს მიერ არაერთხელ ეთხოვა გ-----ს მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება, რაც არ განხორციელდა.

20-7 წლის 25-----ის აუდიტორული კომპანია "კ-----ის" დასკვნით, გ-----ს მფლობელობაში მყოფი მიწის ნაკვეთების საიჯარო ქირა განისაზღვრა 13 000 ლარით თვეში. 15.09.20-2 წლიდან 15.12.20-7 წლამდე ინტერვალში საიჯარო ქირა შეადგენს 832 000 ლარს, ხოლო დემონტაჟის ღირებულება 30 000 ლარს.

მოპასუხე გ-----ს პოზიცია შეგებებულ სარჩელზე;

გ-----მ არ ცნო შეგებებული სარჩელი და აღნიშნა შემდეგი:

მიწის ნაკვეთის გადაცემა ემსახურებოდა არა მის საიჯაროდ გამოყენებას, არამედ ხიდის მშენებლობას და საიჯარო ქირის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

გ-----ს მხრიდან სისტემატური მოლაპარაკება მიმდინარეობდა ქალაქის ხელმძღვანელობასთან ფასთა შორის სხვაობის ანაზღაურების, ასევე ამ ანგარიშში ქონების უკან დაბრუნების შესახებ. მისივე განმარტებები სარჩელში გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. თ-----ის 20-2 წლის 19 აპ-----ის #1-16.3-- დადგენილებით, დედაქალაქის ტერიტორიაზე სატრანსპორტო მოძრაობის გაუმჯობესების მიზნით, სატრანსპორტო ობიექტების მშენებლობებთან დაკავშირებული პროექტის ფარგლებში, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება უსასყიდლოდ ქ. თბ-----ი ერთეულის საკუთრებაში გ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის გ-----ში, 1285 კვმ მიწის ნაკვეთის # 0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდით და მ-----ის გამზირის მარჯვენა მხარეს, გ-----ის ქუჩის გადაკვეთის მიმდებარედ არსებული 230 კვმ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით #0-1-1-0--0-- საკუთრებაში მიღების შესახებ.

დადგენილების 3-ე მუხლით აა-----ს დაევალა ქ. თბილისში, #0-7--14.0--2-- და #0-7--14.0--4-- საკადასტრო კოდებით მდებარე მიწის ნაკვეთების გ-----სათვის გადაცემა სიმბოლურ ფასად 1 ლარად.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

- ქ. თ-----ის 20-2 წლის 19 აპ-----ის #1-16.3-- დადგენილება (ს.ფ 83-84 ტომი 1)

3.2.2. 20-2 წლის 19 აპ-----ს "ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის შესახებ" საქართველოს კანონის, "საქართველოს დედაქალაქის -თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის შესაბამისად, ქ. თ-----ის 19.04.20-2 წლის #1-16.3-- დადგენილების საფუძველზე, გ-----ს და ქ. თ-----ას შორის, დაიდო ხელშეკრულება უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

ხელშეკრულების 1.2. მუხლის მიხედვით, გადამცემი ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულს გადასცემს უსასყიდლოდ ქ. თბილისი, მ-----ის გ-----ში მდებარე 1285 კვმ მიწის ნაკვეთს # 0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდით და მ-----ის გამზირის მარჯვენა მხარეს, გ-----ის ქუჩის გადაკვეთის მიმდებარედ არსებულ 230 კვმ, მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით #0-1-1-0--0--.

ხელშეკრულების 3.2. მუხლით განისაზღვრა გადამცემის ვალდებულება განახორციელოს #0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთზე

განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი და მიწის ნაკვეთის განთავისუფლება უზრუნველყოს 20-2 წლის 15 სე-----დე.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-მხარეთა ახსნა-განმარტებები

-უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება (ს.ფ.61-62, ტომი 1)

3.2.3 ქო-----ოს 08/05.20-3 წლის, 23.05.20-3 წლის 24.1-.20-4 წლის და 13.0-.20-4 წლის წერილებით, გ-----ს მიეცა წინადადება 2 კვირის ვადაში უზრუნველყოს #0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი. დემონტაჟი გ-----ს არ განუხორციელებია. მის მფლობელობაში იმყოფება სადაო საკითხთან დაკავშირებული ოთხივე მიწის ნაკვეთი.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

- ქო-----ოს წერილები (ს.ფ.61-64, ტომი 1)

3.2.4 სსიპ ლე-----ი ბიუროს 20-2 წლის 3 აგვისტოს დასკვნით, ქ. თბილისი, მ-----ის გ-----ში მდებარე შენობა ნაგებობების, ავტოტექნომსახურების ბოქსების, ავტომაღაზიის, და საოფისე შენობების აშენებაზე, ასევე ტერიტორიის კეთილმოწყობისათვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო-სარემონტო და მოსაპირკეთებელი სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება განისაზღვრა 1 41-719.1 ლარით, ხოლო 1515 კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების საბაზრო ღირებულება 1 834 919.1 ლარით.

დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-13-ე კმ-ზე საკადასტრო კოდით #0-7--14.0--.4-- და სო-----ში # 0-7--14.0--.2-- საკადასტრო კოდით მდებარე 8085 კვმ. მიწის ნაკვეთების ღირებულება განისაზღვრა საორიენტაციოდ 1 802 955 ლარით.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-სს-----ს 20-2 წლის 3 აგვისტოს ექსპერტიზის დასკვნა (97-140 ტომი1)

3.2.4 20-4 წლის 20 ივ-----ს გ-----ს დაკვეთით, შედგენილი შეფასების მიხედვით, 20-2 წლის 19 აპ-----ისათვის, ქ. თბილისი, მ-----ის გ-----ში საკადასტრო კოდით #0-1-1-0--0-- მდებარე მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული არასაცხოვრებელი შენობის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 2

124 000 აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ნაკვეთის მიმდებარედ ტერიტორიის კეთილმოწყობის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა 279 000 აშშ დოლარით, დღგ-ს ჩათვლით. ჯამში უძრავი ქონების და მიმდებარედ ტერიტორიის კეთილმოწყობის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა 2 403 000 აშშ დოლარით.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- შეფასებითი დასკვნა (28-57 ტომი1)

3.2.5. 20-5 წლის 16 ივ---ის და 20-5 წლის 9 სექტემბრის დასკვნების მიხედვით, შპს "მ-----სის" და გ-----ს მიერ 20-2 წლის ბოლოსათვის განცდილმა ზარალმა შეადგინა 2 600 000 ლარი.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საშემფასებლო დასკვნა (ს.ფ. 231-247, 302-317 ტომი1)

3.2.6. 20-2 წლის 19 აპ-----ისათვის ქ. თბილისი, მ-----ის გამზირი. #2ა-ში საკადასტრო კოდით #0-.1-.1-.0--.0-- მდებარე მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 1-0 000 აშშ დოლარს.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საშემფასებლო დასკვნა (ს.ფ. 325- 346 ტომი1)

3.2.7 აღ-----ოს 20-5 წლის 18-----ის დასკვნით, 20-2 წლის 19 აპ-----ისათვის, ქ. თბილისი, მ-----ის გ-----ში საკადასტრო კოდით #0-.1-.1-.0--.0-- და #0-.1-.1-.0--.0-- მდებარე მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 4 740 000 ლარს.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-აღ-----ოს დასკვნა (ს.ფ. 355-365 ტომი 1)

3.2.8 აუდიტური კომპანია "კ-----ის" 20-7 წლის 25-----ის დასკვნით, #0-.1-.1-.0--.0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის ღირებულება შეადგენს 30 000 ლარს, ხოლო ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა შეადგენს 13 000 ლარს.

მტკიცებულებები, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-მოსარჩელის განმარტება შეგებებულ სარჩელში

-აუდიტური დასკვნა (ს.ფ. 222-2--)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლომ დაასკვნა, რომ გ-----ს სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე, ხოლო ქ. თ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე, 327-ე, 521-523-ე, 41--ე, 412-ე, 394-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის შესაბამისად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ დადონ ნებისმიერი სახის ხელშეკრულება. ამასთან, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ.

ხელშეკრულების დადების თავისუფლება სახელშეკრულებო ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია, იგი გულისხმობს უფლებას, სუბიექტმა საკუთარი ინტერესის მიხედვით დადოს ხელშეკრულება, რისთვისაც ის განახორციელებს შესაბამის მოქმედებებს. ხელშეკრულების დადების თავისუფლება ასევე, მოიცავს პირის უფლებას, უარი ეთქვას სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელებაზეც, თუმცა მან უნდა დაიცვას ხელშეკრულების მოშლისათვის დადგენილი წესი.

კანონი დეტალურად არ აწესრიგებს ყველა ხელშეკრულების შინაარს, მას შეუძლია დაადგინოს თავისუფლების ფარგლები და არა თავისუფლების გამოვლენის ყველა დეტალი, ამიტომ შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლება ანიჭებს მხარეებს შესაძლებლობას, საკუთარი ინტერესის შესაბამისად განსაზღვრონ უფლება-მოვალეობები, კერძოდ, აირჩიონ სასურველი ხელშეკრულების ტიპი და მისი პირობები. ამასთან, მათ შეუძლიათ შეთანხმდნენ კოდექსით გათვალისწინებული დისპოზიციური ნორმისგან განსხვავებულ

შინაარსზე. მართალია, სამოქალაქო კოდექსი მოიცავს თითქმის ყველა გავრცელებული ტიპის ხელშეკრულებას, თუმცა ეს ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი. კანონით აუკრძალავი მოქმედების განხორციელების უფლება კანონით გაუთვალისწინებელი ხელშეკრულების დადებასაც გულისხმობს. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე I მუხლით განმტკიცებული ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი მხარეებს ანიჭებს უფლებას კანონის ფარგლებში დადონ ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც პირდაპირ არ არის მითითებული სამოქალაქო კოდექსში. საკუთარი ნებისა და ინტერესების მიხედვით ინდივიდებს შეუძლიათ განსაზღვრონ იმგვარი სახელშეკრულებო პირობები, რომელთა ანალოგს სამოქალაქო სამართალი არ იცნობს. ეს ე.წ. არატიპიური ხელშეკრულებებია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით არ მიეკუთვნებიან კონკრეტული ხელშეკრულების ტიპს, თუმცა თუ შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, იგი წარმოშობს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნას უფლებას. შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლება მოიცავს მხარეთა უფლებას დადონ შერეული ხელშეკრულებებიც, აგრეთვე, შესაძლებლობას, მხარეებმა განახორციელონ შეთანხმებული პირობების მოდიფიცირება სხვა სახელშეკრულებო პირობებით.

დადგენილია, რომ 20-2 წლის 19 აპრელს, ქ. თბილისისა და გორის შორის, გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რომლის საფუძველზეც გორის მ. ქ. თბილისისა და გორის ქ. თბილისის, მ. თბილისის გამზირზე #0-1-1-0-0- და # 0-1-1-0-0- საკადასტრო კოდეზით მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომელზეც განთავსებულია შპს "მ. თბილისის" საქმიანობისათვის შენობა-ნაგებობები.

ხელშეკრულების გაფორმებას წინ უძღვოდა გარკვეული პროცედურები. კერძოდ, გორის 17.04.20-2 წლის წერილით, ეცნობა, ქ. თბილისში, სატრანსპორტო მოძრაობის გაუმჯობესების მიზნებისათვის მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გამოყენების, მისი სხვა უძრავი ქონებით ჩანაცვლების და ამ მიზნისათვის წინადადებების განხილვის შესახებ (ს.ფ. 80, ტომი 1). აღნიშნულზე გორის თანხმობა განაცხადა, ამასთან მიმართა ქ. თბილისისა და გორის #0-7-14.0-4- და # 0-7-14.0-2- საკადასტრო კოდეზით მდებარე 8085 კვმ. მიწის ნაკვეთების გადაცემა (ს.ფ. 81, ტომი 1)

ქ. თბილისისა და გორის, 20-2 წლის 19 აპრელს მიიღო დადგენილება გორის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში მიღების და სანაცვლოდ, #0-7-14.0-4- და # 0-7-14.0-2- საკადასტრო კოდეზით მდებარე მიწის ნაკვეთების სიმბოლურ ფასად, 1 ლარად გადაცემის შესახებ.

20-2 წლის 19 აპრელს, ქ. თბილისისა და გორის შორის, გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

დადგენილია, რომ გ-----ს დადგენილება არ გაუსაჩივრებია. გ-----ს არც 20-2 წლის 19 აპ-----ის ხელშეკრულების ბათილობა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით არ მოუთხოვია. საქმეში იძულების ან სხვა კანონსაწინააღმდეგო ქმედების შედეგად ხელშეკრულების დადების ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ არსებობს. შესაბამისად, მხარეთა შორის 20-2 წლის 19 აპ-----ს გაფორმებული ხელშეკრულება ნამდვილია და ის მხარეთა უფლება-მოვალეობებს წარმოშობს და მხარეები სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებული არიან შეასრულონ.

სამოქალაქო კოდექსის 521-523-ე მუხლების თანახმად, გაცვლის ხელშეკრულებით მხარეებს ეკისრებათ ქონებაზე საკუთრების უფლების ურთიერთგადაცემა. გაცვლის ხელშეკრულების ყოველი მხარე ითვლება იმ ქონების გამყიდველად, რასაც ცვლის, და იმის მყიდველად, რასაც სანაცვლოდ იღებს. თუ გასაცვლელი ქონება არატოლფასოვანია, მხარეთა შეთანხმებით, ქონების ნაწილი შეიძლება ანაზღაურდეს ფულით. გაცვლის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ნასყიდობის შესაბამისი წესები.

გ-----ს პირველი სასარჩელო მოთხოვნაა: ქ. თ-----ისათვის გადაცემული უძრავი ქონების ღირებულების და მისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთების ღირებულებას შორის ფასთა სხვაობის ანაზღაურება, რაც განსაზღვრულია 1 738 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 20-2 წლის 19 აპ-----ის უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა გ-----ს საკუთრებაში არსებული #0-1-1-0--0-- და # 0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდებით მდებარე მიწის ნაკვეთები. ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, გ----- კისრულობდა ვალდებულებას 20-2 წლის 15 სე-----დე უზრუნველყო მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი და მიწის ნაკვეთის გათავისუფლება. როგორც გ-----მ განმარტა, შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მინის კონსტრუქციას, რომლის დემონტაჟი დასაშვებია, თუმცა შესაძლოა გარკვეული დაზიანებები.

თუ გავიზიარებთ მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ მხარეთა შორის დაიდო გაცვლის ხელშეკრულება, ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებას, რომ გაცვლის ობიექტს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთები, რომელთა ღირებულება ხელშეკრულებაში მითითებული არ არის.

სსიპ ლე-----ი ბიუროს 20-2 წლის 3 აგვისტოს. დასკვ--- მიხედვით, მ-----ის გ-----ში მდებარე #0-1-1-0--0-- და # 0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდებით მდებარე შენობა ნაგებობების, კერძოდ ავტოტექნომსახურების ბოქსების, ავტომაღაზიის, და საოფისე შენობების აშენებაზე, ასევე მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობისათვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო-სარემონტო და მოსაპირკეთებელი

სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება შეადგენს 1 41-719.1 ლარს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 1515 კვმ -ის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების საბაზრო ღირებულება 20-2 წლის 2 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1 834 919.1 ლარს.

ამავე დასკვ--- მიხედვით, დ-----
----- # 0-7--14.0--.2-- საკადასტრო კოდით მდებარე 8085 კვმ. მიწის ნაკვეთების ღირებულება განისაზღვრა საორიენტაციოდ 1 802 955 ლარით, რაც არცთუ მნიშვნელოვნად ნაკლებია #0-1-1-0--.0-- და # 0-1-1-0--.0-- საკადასტრო კოდებით მდებარე უძრავი ქონების მთლიან ღირებულებაზე. ამასთან, გ-----მ სომბოლურ ფასად, 1 ლარად, მიიღო რამოდენიმეჯერ დიდი ფართის მიწის ნაკვეთი, ვიდრე მან ქ. თ-----ას გადასცა. შესაბამისად, მითითება, რომ არატოლფასოვანი ქონების გაცვლა მოხდა დასაბუთებული ვერ იქნა. საქმეში წარმოდგენილი მოგვიანებით (20-4-20-5 წლებში) შედგენილი საშემფასებლო დასკვნები მიწის ნაკვეთების ღირებულებებს შორის სხვაობას არ ადასტურებენ.

6.2. გ-----ს მეორე სასარჩელო მოთხოვნაა ზიანის ანაზღაურება 2 600 000 ლარი, რაც წარმოადგენს გ-----ს მიუღებელ მოგებას. აღნიშნულის დასადასტურებლად წარმოდგენილია "ს-----"-ს 20-5 წლის 16 ივ---ის და 20-5 წლის 9 სექტემბრის დასკვნები.

სამოქალაქო კოდექსის 41--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. 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.

ამასთან, ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლი კი ადგენს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კანონდებლობა ზიანის ანაზღაურების სხვადასხვა საფუძველს იცნობს. ზიანის ანაზღაურება ნიშნავს პირის მიმართ

წარმოშობილი ზიანის კომპენსაციას სხვა პირის მიერ. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება შესაძლოა გამომდინარეობდეს ხელშეკრულებიდან ან სამართლებრივი მოწესრიგებით. კანონით განსაზღვრული ყოველი ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წინაპირობა არის, რომ იგი გამოწვეულია მავალდებულებელი გარემოების შედეგად. ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელ გარემოებასა და ზიანს შორის, ესე იგი, არსებულ მდგომარეობასა და იმ მდგომარეობას შორის, რომელიც იარსებებდა, რომ არ განხორციელებულიყო ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი.

სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევისათვის სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობებია: მხარეთა ნამდვილი შეთანხმება ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, რა დროსაც დაცული უნდა იყოს გარიგების ნამდვილობის ზოგადი პირობები. ადგილი უნდა ჰქონდეს ერთ-ერთი მხარის მხრიდან მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენას ხელშეკრულების დებულებების დარღვევის გზით. სახეზე უნდა იყოს ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი. დამდგარი ზიანი მიზეზობრივ კავშირში უნდა იყოს დამრღვევის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასთან. ვალდებულების დარღვევა ბრალეული უნდა იყოს. ვალდებულების დარღვევის დროს, კრედიტორი უფლებამოსილია, მოვალეს მოსთხოვოს ვალდებულების შესრულება, ზიანის ანაზღაურება, რომელიც წარმოიშვა მოვალის ქმედების გამო, ხელშეკრულების შეწყვეტა.

სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს დელიქტური ვალდებულება. ამგვარი ვალდებულება არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა კატეგორიას მიეკუთვნება, რომელიც ზიანის მიყენების შედეგად წარმოიშობა. დელიქტიდან გამომდინარე საფუძვლით სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობა – ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, პირს დაეკისრება ერთდროულად რამდენიმე პირობის არსებობის შემთხვევაში: 1) უნდა არსებობდეს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება; 2) დამდგარი ზიანი; 3) მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ შედეგსა (ზიანს) და მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებას შორის; 4) ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღოდეს ბრალი.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ ადასტურებს ქ. თ-----ის ქმედებით გ-----სათვის ზიანის მიყენების ფაქტს, შემდეგი გარემოებების გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ

ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის 3-ე პუნქტის თანახმად, გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მითითებული ნორმათა დეფინიციის შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ვალდებულება აკისრია მხარეს, რომელიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებს აღნიშნულ გარემოებას და შესაბამისად, იგი ეთითება მის მიერ.

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.

მტკიცებულების უარყოფა ან გამოყენება მტკიცებულებად არ შეიძლება, თუ იგი არ იქნება შემოწმებული და შეფასებული 1-5-ე მუხლის შესაბამისად, აღნიშნული უნდა შეფასდეს, როგორც ცალკე აღებული, ასევე საქმეზე მოპოვებული ყველა სხვა მტკიცებულებათა ერთობლიობაში. მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით: მათი სარწმუნოობისა თუ არასარწმუნოობის თვალსაზრისით და, ასევე იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ესა თუ ის მტკიცებულება. სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების შეფასება კი გულისხმობს მტკიცებულებათა როგორც ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლიობაში შეფასებას, ამასთან, სასამართლო ვალდებულია, საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებიც შეაფასოს მათი შინაარსის და იურიდიული დამაჯერებლობის კუთხით. სამოქალაქო პროცესში მონაწილეობს ორი ერთმანეთისადმი დაპირისპირებული მხარე - მოსარჩელე და მოპასუხე. შესაბამისად, ერთი ნაწილი მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტებისა ივარაუდება მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხოლო დანარჩენი ნაწილი - მოპასუხის სასარგებლოდ. ის, რაც მოსარჩელის სასარგებლოდ ივარაუდება უნდა გააქარწყლოს მოპასუხემ, ხოლო ის, რაც მოპასუხის სასარგებლოდ ივარაუდება პირიქით, უნდა გააქარწყლოს მოსარჩელემ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება საპროცესო კოდექსის 1-5-ე მუხლით დადგენილი წესით.

მოსარჩელის განმარტებით, იმის გამო, რომ გ-----მ მიიღო კატეგორიული წინადადება ქ. თ-----ისაგან უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ, ის იძულებული გახდა მის მიერვე დაფუძნებული საწარმო "მ-----ი" გადაეტანა მისთვის სანაცვლოდ მიცემულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე და აეშენებინა თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისი ობიექტი. შპს "მ-----მა" 20-2 წლის ბოლოსათვის განიცადა 2 600 000 ლარის ზიანი, მოგების სახით, რომელსაც

მიიღებდა გ-----, როგორც მისი ერთადერთი დამფუძნებელი.

დადგენილია, რომ გ-----ს მფლობელობაში იმყოფება როგორც ქ. თ-----
-----ისათვის გადაცემული, ისე მისგან მიღებული ოთხივე მიწის ნაკვეთი,
რომელზედაც ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას. საქმეში მოპასუხის ბრალეულობის
ან ვალდებულების დარღვევის შედეგად ზიანის მიყენების დამადასტურებელი
მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

ზიანის დასადასტურებლად წარმოდგენილი "ს-----"-ს 20-5 წლის
16 ივ---ის და 20-5 წლის 9 სექტემბრის დასკვნებში აღნიშნულია, რომ ქ. თ-----
-----ასთან 20-2 წლის 19 აპ-----ის ხელშეკრულების გაფორმების შედეგად, შეწყდა
მოლაპარაკებები მსხვილ ავტომწარმოებლებთან, დაიბლოკა კრედიტები.
აღნიშნულმა და სხვა ფაქტორებმა მნიშვნელოვნად შეაფერხა კომპანიის არა
მხოლოდ განვითარება, არამედ მიმდინარე საქმიანობა. დასკვნაში მითითებული
გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში წარმოდგენილი არ
არის. შესემფასებლო დასკვნა არ ადასტურებს ფაქტობრივი გარემოებების იმ
ლოგიკურ ბმას, რაც ზიანის ანაზღაურების საფუძვლებში მოიაზრება.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მსჯელობა მიუთითებს, რომ მოსარჩელემ
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ დაადასტურა
მისთვის სარჩელში მითითებული გარემოებები, ზიანის მიყენების ფაქტი,
სარჩელი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და ის სასამართლომ არ
დააკმაყოფილა.

რაც შეეხება გ-----ს მოთხოვნას ქ. თ-----ის საკუთრებაში
არსებული #0-1-1-0--.0-- და #0-1-1-0--.0---აკადასტრო კოდეზით მდებარე
უძრავი ქონების გ-----ს საკუთრებაში გადაცემით მოპასუხის
ვალდებულების გაქვითვის თაობაზე, ამ მოთხოვნაზე მოსარჩელემ უარი თქვა,
რის გამოც შეწყდა საქმის წარმოება.

6.2. ქ. თ-----ის შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი პუნქტით, ვალდებულების
ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების
შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის
შეკავებაშიც.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი პუნქტით, ვალდებულების
წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა
იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების
(დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა
საფუძვლებიდან.

ქ. თ-----ა მოითხოვს გ-----ს, მის სასარგებლოდ, დაეკისროს # 0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდით მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულების 30 000 ლარის გადახდას.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის შესაბამისად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის. მოვალის მიერ ვადის გადაცილებისას კრედიტორს შეუძლია დაუნიშნოს მოვალეს ვალდებულების შესრულებისათვის აუცილებელი დრო. თუკი მოვალე ამ დროშიც არ შეასრულებს ვალდებულებას, მაშინ კრედიტორს უფლება აქვს ვალდებულების შესრულების ნაცვლად მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის 20-2 წლის 19 აპ-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, გ-----მ იკისრა ვალდებულება 20-2 წლის 15 სე-----დე უზრუნველყო # 0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდით მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი და გამოტავისუფლებულ მდგომარეობაში მიწის ნაკვეთის ქ. თ-----ისათვის გადაცემა.

გ-----ს ქო-----ოს 08/05.20-3 წლის, 23.05.20-3 წლის 24.1-20-4 წლის და 13.0-20-4 წლის წერილებით, მიეცა წინადადება 2 კვირის ვადაში უზრუნველყო #0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი. დემონტაჟი არ განხორციელებულა.

დადგენილია, რომ #0-1-1-0--0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის ღირებულება შეადგენს 30 000 ლარს. სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 394-ე მუხლების შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს მითითებული ხარჯების ანაზღაურება.

დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთების ქ. თ-----ისათვის გადაცემის მიზანს წარმოადგენდა ხიდის მშენებლობა. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნას ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის 13 000 ლარის ანაზღაურებას 20-2 წლიდან გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე, რადგანაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-1-5-ე მუხლების შესაბამისად საიჯარო ქირის, როგორც მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების საფუძველი დადასტურებული ვერ იქნა.

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 მოთხოვ--- პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

გ-----ს სარჩელზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება მოპასუხეს ვერ დაეკისრება, რადგანაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქ. თ-----ა განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, რის გამოც და შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი არ არის სახელმწიფო ბაჟი. სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის შესაბამისად, გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, უნდა დაეკისროს 1-2.5 ლარის გადახდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის შესაბამისად, 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 4 მარტის განჩინებით, გ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე.

სასამართლოს 20-6 წლის 1 აპ-----ის განჩინებით, გ-----ს საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: ქ. თ-----ას აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება.

სასამართლოს 20-6 წლის 8 აპ-----ის განჩინებით, ქ. თ-----ას აეკრძალა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, ს/კ #0-1-1-0--0-- და ს/კ #0-1-1-0--.206 განთავსებული, შპს "მ-----ი"-ს სარგებლობაში არსებული საწარმოო შენობა-ნაგებობების (სადემონსტრაციო დარბაზი და ავტომობილების სარემონტო ბოქსები) დემონტაჟი და ამ ტერიტორიაზე რაიმე სახის ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-8 წლის 27 მარტის განჩინებით, ქ. თ-----

-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო გ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ-მოძრავ ქონებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-8 წლის 15 ივ---ის განჩინებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა გ-----ს საჩივარი და გაუქმდა უზრუნველყოფის ღონისძიება გ-----ს კუთვნილ მოძრავ ქონებასა და წილებზე ყადაღის დადების ნაწილში, ხოლო უძრავ ქონებაზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გაუქმებულა. აღნიშნული განჩინება გასაჩივრებელია ქ. თ-----ის მიერ და გადაგზავნილია სააპელაციო სასამართლოში.

ვინაიდან ქ. თ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი ამ ეტაპზე არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 38-39-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 2---ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. გ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 1 აპ-----ის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც;
ქ. თ-----ას აეკრძალა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის გა-----ა, ს/კ №0-1-1-0--0-- და ქ. თბილისი, მ-----ის გამზირის მარჯვენა მხარეს, გ-----ის ქუჩის გადაკვეთის მიმდებარედ, ს/კ №0-1-1-0--206 გასხვისება.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 8 აპ-----ის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც;
ქ. თ-----ას, აეკრძალა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს/კ #0-1-1-0--0-- და ს/კ #0-1-1-0--206 განთავსებული, შპს "მ-----ი"-ს სარგებლობაში არსებული საწარმოო შენობა-ნაგებობების (სადემონსტრაციო დარბაზი და ავტომობილების სარემონტო ბოქსები) დემონტაჟი და ამ ტერიტორიაზე რაიმე სახის ინფრასტრუქტურის მოწყობა.
4. გ-----ს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს

სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5. ქ. თ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს:

6. გ-----ს, ქ. თ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 30 000 ლარის გადახდა.

7. .გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 1-2.5 ლარის გადახდა.

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

9. 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე