



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

01/08/2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ი

წარმომადგენელი - დ-----

მოპასუხე - შპს „ტ-----“

წარმომადგენელი - ს-----

დავის საგანი - ფართის საკუთრებაში გადაცემა და საჯარო რეესტრის მონაცემებში ცვლილების შეტანა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ი სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ქ.ბათუმში თ-----
-----ის ქ. №69-ში მდებარე შენობის მესამე სართულზე (მანსარდის) არსებული
140 კვ.მ. ფართი გადაეცეს საკუთრებაში და საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მის
სახელზე.

**მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი
არგუმენტებით:**

ქ. ბათუმში თ-----ში მდებარე სამსართულიანი შენობა-ნაგებობა
საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია შპს „ტ-----ს“ საკუთრებად.
თავდაპირველად სასტუმროს შენობა შედგებოდა ორი სართულისაგან. 2013
წლის 20 ივნისს ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ი და შპს „ტ-----“ შეთანხმდნენ მასზედ,
რომ შპს „ტ-----“ კუთვნილ სასტუმროს ერთი წლის ვადით იჯარით გადასცემდა
მოსარჩელეს. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ მასზედ, რომ ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----
ი თავის ხარჯით სასტუმროს გაუკეთებდა რეკონსტრუქციას და ჩაატარებდა
კაპიტალურ სარემონტო, სამონტაჟო სამუშაოებს. მანსარდში მოაწყობდა
სართულს. შეთანხმების შემდეგ მოსარჩელემ საკუთარი ხარჯით მოიწვია
ხელოსნები და განახორციელა სასტუმროს კაპიტალური რემონტი. სასტუმროს
მანსარდში მოაწყო შვიდი ნომერი, სველი წერტილები, ნომრები აღჭურვა
შესაბამისი ავეჯით. სამივე სართულზე განახორციელა იატაკისა და ჭერის, ასევე

სახურავის მთლიანი დემონტაჟი და ხელახალი მოწყობა. ხელახლა მოაწყო ყველა სართულის ფოიე და ასასვლელი კიბის უჯრედები. მთლიანად გამოცვალა კარ-ფანჯარა, მთლიანი სასტუმრო აღჭურვილი იქნა ახალი ავეჯით, შეძენილი იქნა ტელევიზორები, ფარდები, ჭაღები და სხვა ნივთები. შენობა-ნაგებობა მოპირკეთებული იქნა გრანიტის და მარმარილოს ფილებით, ასევე სასტუმრო შენობა თანამედროვე სტილში შედგება, როგორც შიგნით, ასევე გარეთ. სარემონტო სამუშაოებისა და ავეჯის შეძენაში მოსარჩელემ დახარჯა 56 808 ლარი. ნარდობის ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმებული არიან მასზედ, რომ იჯარის საგანზე ისეთი გაუმჯობესება, რომლის იჯარის საგნისაგან გამოყოფა შესაძლებელია ზიანის მიყენების გარეშე, უნდა ჩაითვალოს მოიჯარის საკუთრებად. მოცემულ შემთხვევაში სასტუმროს მე-3 სართულზე, მანსარდში მოწყობილი ფართი წარმოადგენს ისეთ გაუმჯობესებას, რომლის გამოყოფაც ზიანის მიყენების გარეშე შესაძლებელია. შესაბამისად იგი მოსარჩელეს ეკუთვნის. მიუხედავად ამისა მოპასუხე უარს ამბობს მანსარდში მოწყობილი 140 კვ.მ ფართის მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემაზე. მოითხოვს დასახელებული 140 კვ.მ ფართი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის საკუთრებად.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენელი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----თან 2013 წლის 20 ივნისს დადო იჯარის ხელშეკრულება, მაგრამ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელემ თავისი ხარჯით შეასრულა ყველა სარემონტო სამუშაოები და შეიძინა სასტუმროს ნომრებისა და რესტორნის ავეჯი. იჯარის ხელშეკრულების დადებისას სასტუმროს ძირითადი სამუშაოები დასრულებული იყო და ავეჯიც შეძენილი ჰქონდა. შესაბამისად არარსებოდა სამუშაოთა ჩატარებისა და ავეჯის შეძენის საჭიროება. გარიგების დადებამდე მოსარჩელემ დაათვალიერა შენობა და ფართის იჯარით აღების სურვილი გამოთქვა, მაგრამ მოითხოვა სასტუმროს ჰქონოდა უფრო მეტი ნომერი. ერთად გადაწყვიტეს, რომ მანსარდში დაემატებინათ ნომრები. ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----მა მზად ყოფნა გამოხატა სასტუმროში ჩატარებინა 10 000 აშშ დოლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები და ფართი იჯარით აელო 10 წლის ვადით. მისი წინადადება შპს „ტ-----სათვის“ მისაღები იყო, რის გამოც მათ საკუთარი ხარჯებით ჩაატარეს სარემონტო სამუშაოები, მანსარდში მოაწყვეს სასტუმროს ნომრები და შეცვალეს სახურავი, კარ-ფანჯარა და ავეჯი. ამ ყველაფერში შპს „ტ-----მ“ დახარჯა 125 000 აშშ დოლარი. სარემონტო სამუშაოებში მონაწილეობდა ს----- ქ-----იც, მან მოიყვანა მუშები და გარკვეული სამუშაოები მათაც შეასრულეს. მათ მიერ შესრულებულმა სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა დაახლოებით 7000 აშშ დოლარი. მოპასუხე ასევე ადასტურებს შეთანხმებას, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ შეეძლო სასტუმროდან წაეღო ყველა ის ნივთი, რომელიც მისი შეძენილი იყო და რომლის მოხნა და გატანაც იქნებოდა შესაძლებელი, მაგრამ ასეთი ქონება არ არის მანსარდში მოწყობილი ფართი. ამ ფართზე მოსარჩელეს საკუთრების უფლება მოპოვებული არ აქვს, შესაბამისად მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქ. ბათუმში თ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია შპს „ტ-----ს“ საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ტ.1. ს.ფ. 63-64

3.1.2. თავდაპირველად შპს „ტ-----ს“ შენობა შედგებოდა ორი სართულისაგან. კუთვნილ შენობაში შპს“ტ-----ს“ მოწყობილი აქვს სასტუმრო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები

3.1.3. 2013 წლის 20 ივნისს შპს “ტ-----ს“ და ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს “ტ-----მ“ კუთვნილი სასტუმრო იჯარით გადასცა ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ს. იჯარის გადასახადი მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა ყოველთვიურად 3000 აშშ დოლარით. ხელშეკრულების 8.3 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ იჯარის საგანზე ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის მიერ განხორციელებული ისეთ გაუმჯობესებები, რომლის იჯარის საგნისაგან გამოყოფა ზიანის მიყენების გარეშე შეიძლება, ითვლება ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის საკუთრებად. ამავე ხელშეკრულების 8.4 მუხლით ისეთი სახის გაუმჯობესებანი, რომელთა იჯარის საგნისაგან გამოყოფა შეუძლებელია, გაიქვითება საიჯარო ქირიდან. ხელშეკრულება დადებულია 1 წლის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 20 ივნისის იჯარი ხელშეკრულება ტ.1. ს.ფ.17-22

3.1.4. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, ის რომ თავდაპირველად მანსარდში სასტუმროს ნომრები არ იყო მოწყობილი. იგი მეოწყო 2012 წლის შემოდგომისა და 2013 წლის გაზაფხულზე. იმავდროულად სასტუმროში ჩატარდა კაპიტალური რემონტი, ნომრები აღიჭურვა შესაბამისი ავეჯით. სამივე სართულზე განხორციელდა იატაკისა და ჭერის, ასევე სახურავის მთლიანი დემონტაჟი. ხელახლა მოეწყო ყველა სართულის ფოე, ასასვლელი და კიბის უჯრედები. მთლიანად გამოიცვალა კარ-ფანჯარა, სასტუმრო აღჭურვილი იქნა ახალი ავეჯით, შეძენილი იქნა ტელევიზორები, ფარდები, ჭალები და სხვა ნივთები. შენობა-ნაგებობა მოპირკეთებული იქნა გრანიტის და მარმარილოს ფილებით, ასევე სასტუმრო შენობა თანამედროვე სტილში შეიღება, როგორც შიგნით, ასევე გარეთ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები

- შემოსავლების სამსახურიდან გამოთხოვილი მტკიცებულებები. ტ.2. ს.ფ. 80-276

3.1.5. იჯარის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, დაახლოებით ერთ წელიწადში მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს შორის ძირითადი სადავო გარემოებია:

- სარემონტო სამუშაოების ჩატარებაში ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის მიერ გაწეული ხარჯები;
- იჯარის ხელშეკრულების 8.3. და 8.4 მუხლების შინაარსის გაგება;
- ქ. ბათუმში დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე სასტუმროს მე-3 სართულზე მანსარდში მოწყობილი 140 კვ.მ. ფართზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დადგენის საფუძვლები.

3.2.2. სარემონტო სამუშაოების ჩატარებაში ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის მიერ გაწეული ხარჯების დადგენას დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა არ აქვს. სასამართლო ამ დასკვნამდე მივიდა შემდეგი საკითხების ანალიზით:

3.2.3. ინდ მეწარმე ს----- ქ-----მა 2016 წლის 11 ნოემბერს სარჩელი აღძრა შპს „ტ-----ს“ მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა:

- შპს „ტ-----ს“ დირექტორი ს----- ქ-----ი დავალდებულდეს სამართლებრივ რეგისტრაციაში გაატაროს ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე, შპს „ტ-----ს“ საკუთრებაში რიცხული სასტუმროს მანსარდში არსებული ფართი.
- მანსარდში მოწყობილი 140 კვ.მ. ფართი სრული აღჭურვილობით გადასცეს საკუთრებაში.

იხ. სარჩელი ტ.1.ს.ფ. 1-17

3.2.4. მოსარჩელის წარმომადგენელმა საქმის განხივლის მოსამზადებელ ეტაპზე სასარჩელო მოთხოვნას: - „შპს „ტ-----ს“ დირექტორი ს----- ქ-----ი დავალდებულდეს სამართლებრივ რეგისტრაციაში გაატაროს ქ. ბათუმში თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე სასტუმროს სხვენში არსებული ფართი“, მხარი აღარ დაუჭირა. შესაბამისად სასამართლოს შესამოწმებელი დარჩა არსებობს თუ არა სამართლებრივი საფუძველი ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ს საკუთრებაში გადაეცეს ქ. ბათუმში დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე სასტუმროს მე-3 სართულზე მანსარდში მოწყობილი 140 კვ.მ. ფართი.

იხ. მოსამზადებელი სხდომის ოქმი

3.2.5. მთავარ სხოდმაზე ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის წარმომადგენელმა შეცვალა სასარჩელო მოთხოვნა. ჩამოყალიბებული მოთხოვნების ნაცვლად, მოითხოვა შპს „ტ-----ს“ დაეკისროს სარემონტო სამუშაოზე გახარჯული 56 898 ლარის გადახდა.

იხ. მოსამზადებელი სხდომის ოქმი

3.2.6. მოპასუხე სასარჩელო მოთხოვნის შეცვალს არ დაეთანხმა.

იხ. მოსამზადებელი სხდომის ოქმი

3.2.7. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ დავის საგანი და საფუძველი შეცვალა მთავარ სხდომაზე, რის გამოც მოპასუხის პოზიციის გათვალისწინებით მოსარჩელეს არ მისცა უფლება ნაცვლად მე-3 სართულის საკუთრებაში გადაცემისა, მოეთხოვა სარემონტო სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაწეული

ხარჯის ანაზღაურება. საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქ. სსკ-ის 83-ე მუხლის მესამე ნაწილით, რომლის მიხედვითაც საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების შემდეგ სარჩელის საფუძვლის ან საგნის შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ მოპასუხის წინასწარი თანხმობით. ასეთი თანხმობის შემთხვევაში მოპასუხეს შეუძლია მოითხოვოს სასამართლო სხდომის გადადება სხვა დროისათვის. მოსარჩელის წარმომადგენლები მიიჩნევენ, რომ ისინი სარჩელს აზუსტებენ და არ ცვლიან, რის გამოც სასამართლომ საქ. სსკ-ის 83-ე მუხლის მესამე ნაწილის ნაცვლად, უნდა იხელმძღვანელოს ამავე მუხლის მეოთხე ნაწილით, რომლის მიხედვითაც სარჩელის შეცვლად არ ჩაითვლება მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებების დაზუსტება, დაკონკრეტება და დამატება, აგრეთვე სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობის შემცირება, ან ერთი ნივთის ნაცვლად მეორე ნივთის მიკუთვნება მისთვის, ანდა ამ ნივთის ღირებულების ანაზღაურება.

საკითხის სწორად გადაწყვეტის მიზნით სასამართლომ შეადარა თავდაპირველი და შემდგომი მოთხოვნები. თავდაპირველ მოთხოვნად მოსარჩელემ დაასახელა შემდეგი მოთხოვნა:

- მანსარ დში მოწყობილი 140 კვ.მ. ფართი აღიარებული იქნას მის საკუთრებად და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის საკუთრებად. ასევე საკუთრებაში გადაეცეს ფართში განთავსებული ნივთები.

ამ დავის გადაწყვეტისათვის აუცილებელია დადგინდეს ისეთი საკითხები, როგორიცაა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენი ელემენტები. ანუ უნდა შემოწმდეს მოსარჩელემ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა თუ არა უფლების დამდგენი საბუთის საფუძველზე. სხვა წესით უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენას კანონი არ იცნობს. ამ მოთხოვნაში მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს, რომ გარიგება დადო უძრავ ქონებაზე და მოიპოვა მისი საკუთრების უფლება. ან კიდე საკუთრების უფლება მოიპოვა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, ან მოიშველოს სხვა საფუძველი. ასევე უნდა ამტკიცოს მოძრავ ნივთებზე მისი საკუთრების უფლებაც.

მთავარ სხდომაზე აღნიშნული მოთხოვნა შეცვალა შემდეგი მოთხოვნით:

- მოპასუხემ აუნაზღაუროს სასტუმროს რემონტზე და ავეჯის შეძენაში გაწეული ხარჯი 56 898 ლარი.

ამ მოთხოვნის დასაბუთებისათვის მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს, რომ მოსარჩელის დაკვეთით, ან მასთან შეთანხმებით შეიძინა სამშენებლო მასალა, მოზიდა სამშენებლო ობიექტზე, დაიქირავა ხელოსნები, ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები, შეიძინა ავეჯი და ამ ყველაფრის ღირებულებაა 56 898 ლარი. სწორედ აღნიშნულის გამო მოპასუხე ვალდებულია აუნაზღაუროს იგი. ამ შემთხვევაში, დავის დარეგულირებისათვის სავარაუდოდ გამოსაყენებელი იქნება ნარდობის ხელშეკრულების ან უსაფუძვლო გამდიდრების რეგულაციისათვის დადგენილი ნორმები.

პირველ შემთხვევაში სარჩელს სჭირდება მეორე მოთხოვნისაგან განსხვავებული ფაქტები და გარემოებები. ერთი და იგივე ფაქტები და გარემოებები არ გამოდგება

ბოლო მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დასაბუთებისათვის. პირველ მოთხოვნას აქვს სხვა დავის საგანი და საფუძველი, თავის მხრივ მეორე მოთხოვნას აქვს სხვა დავის საგანი და საფუძველი. სწორედ ამიტომაც სასამართლომ მისი მოთხოვნა არ მიიჩნია სარჩელში მითითებული გარემოებების დაზუსტებად, დაკონკრეტებად და დამატებად, აგრეთვე ერთი ნივთის ნაცვლად მეორე ნივთის მიკუთვნებად, ანდა ამ ნივთის ღირებულების ანაზღაურებად. მოსარჩელე მესამე სართულის საკუთრებაში აღიარების ნაცვლად, რომ ითხოვდეს მის ღირებულებას, მაშინ ეს შეიძლება მიჩნეული იქნას 83-ე მუხლის მეოთხე ნაწილით განსაზღვრულ სარჩელის იმდაგვარ დაზუსტებად, რომელიც არ იქნება განხილული დავის საგნის და საფუძვლის შეცვლად. თუ მოსარჩელეს მთავარ სხდომაზე მიეცემოდა ამდაგვარი დაზუსტების უფლება, მაშინ ამ გზით დაირღვეოდა შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპი. მოპასუხეს მოესპობოდა თავის დაცვის საშუალება. ის შესაგებლით თავს იცავს, არა რემონტის ხარჯების ანაზღაურებისაგან, არამედ თავს იცავს მესამე სართულზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნისაგან, რაც სავსებით განსხვავებული საკითხია. სწორედ აღნიშნული მსჯელობით სასამართლო არ მიიჩნევს საჭიროდ სარემონტო სამუშაოების ჩატარებაში ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის მიერ გაწეული ხარჯების კვლევას. ამ ფაქტის დადგენა წინამდებარე დავის გადაწყვეტისათვის არაა მნიშვნელოვანი. რემონტის ღირებულება ვერ წარმოშობს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებას. იგი შეიძლება სხვა დავისათვის იყოს მნიშვნელოვანი.

3.2.8. იჯარის ხელშეკრულების 8.3. და 8.4 მუხლების შინაარსის გაგება, სამართლებრივი შეფასების კატეგორიისა და მასზე სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

3.2.9. ამდენად სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით გამოსაკვლევია დარჩა ერთი საკითხი - მოსარჩელეს აქვს თუ არა ქ. ბათუმში დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე სასტუმროს, მე-3 სართულზე, მანსარდში მოწყობილი 140 კვ.მ. ფართის საკუთრების უფლების დამდგენი საბუთი. აღნიშნული ფაქტის მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს ეკუთვნის. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულება და დაამტკიცოს, რომ შეძენილი აქვს ქ. ბათუმში დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე სასტუმროს მე-3 სართულზე მანსარდში მოწყობილი 140 კვ.მ. ფართი. ამ ფაქტის დამტკიცება შეიძლება მხოლოდ ხელშეკრულებით.

3.2.10. თავისი არგუმენტების დადასტურების მიზნით მოსარჩელემ წარმოადგინა აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვითაც ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ს სარემონტო სამუშაოების ჩატარებაზე და აკვეჯის შეძენაზე დახარჯული აქვს 56 898 ლარი.

ინ. აუდიტის დასკვნა ტ.1.ს.ფ. 24-30

3.2.11. საქმეში ასევე წარმოდგენილია თ----- ჯ-----ის და ლ----- ქ-----ის ხელწერილები, რომლითაც მათ დაადასტურეს მოპასუხის კუთვნილ სასტუმროს სარემონტო სამუშაოებზე მუშაობა. ხელწერილში ნათქვამია, რომ მათ 2013 წლის ზაფხულში ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----მა გადაუხადა გასამრჯელო 3600 ლარი და 4100 ლარი.

3.2.12. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუდიტის დასკვნა და ხელოსნების ხელწერილი არაა უძრავ ქონებაზე უფლების დამდგენი საბუთი და მათ დავასთან კავშირი არ აქვს.

3.2.13. მოსარჩელემ სასტუმროს მე-3 სართულზე (მანსარდში) მდებარე ქონების ცალკე ქონებად გამოყოფის დასამტკიცებლად ჩაატარა საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა. კვლევების შედეგად ექსპერტმა შეადგინა ექსპერტიზის დასკვნა, სადაც მითითებული, რომ სასტუმროს შენობის ფართობიდან 1-ლი, მე-2 ან მე-3 სართულის ფართობის საინჟინრო ტექნიკური თვალსაზრისით გამოყოფა შესაძლებელია. მისი გამოყოფა შესაძლებელია მხარეების ურთიერთ შეთანხმებით, სასტუმროს შენობაში არსებული საერთო კიბისა და კორიდორის გამოყენებით.

იხ. ექსპერტიზის დასკვნა ტ.1.ს.ფ. 31-45

3.2.14. შემდეგი მნიშვნელოვანი გარემოებაა, ექსპერტიზის დასკვნა გამოდგება თუ არა ხელშეკრულების 8.3 პუნქტის დასაბუთებისათვის. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მესამე სართულის მთლიანი ქონებისაგან გამოყოფა შესაძლებელია. სწორედ ამიტომ მასზე უნდა გავრცელდეს მისი საკუთრების უფლება. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს ექსპერტიზის დასკვნა არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც შეიძლება დადგინდეს მესამე სართულის პირველი და მეორე სართულისაგან გამოცალკევების შესაძლებლობა. სამშენებლო და საინჟინრო-ტექნიკური თვალსაზრისით სასამართლო შეუძლებლად მიიჩნევს შენობის მესამე სართული გამოეყოს პირველ და მეორე სართულს ისე, რომ არ დაზიანდეს შენობის მთლიანობა. ხელშეკრულების 8.3 პუნქტის მიზნებისათვის გამოყოფა გულისხმობს ისეთი ნივთის მოხსნას და წაღებას, რომლის მოხსნა და წაღებაც არ დააზიანებს შენობის მთლიანობას. შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს იმ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს, რომელზეც ის დგას და რომლის საკუთრების უფლებაც მოპოვებული აქვს შპს „ტ-----ს“. დასახელებული პუნქტი არ გულისხმობს უძრავი ქონების საკუთრების გადაცემას და თუ ასეთი განზრახვა ჰქონდათ მხარეებს, მაშინ ხელშეკრულებაში კიდევაც უნდა ჩაეწერათ მისი შინაარსი. დასახელებული იჯარის ხელშეკრულება არ შეიცავს შეთანხმებას უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, ამიტომ ის არ გამოდგება უფლების დამდგენ საბუთად. სხვა უფლების დამდგენი საბუთი კი მოსარჩელეს არ აქვს.

3.2.15 მოსარჩელე მოითხოვს უძრავ ქონებასთან ერთად მასში განთავსებული აღჭურვილობაც გადაეცეს საკუთრებაში, მაგრამ ვერ დაამტკიცა მოპასუხის კუთვნილი სასტუმროს მესამე სართულზე განთავსებული რომელი ნივთები შეიძინა და ასევე არ მიუთითა რომელი ნივთების დაბრუნებას მოითხოვს. ზოგადი, აბსტრაქტული ფორმით ნივთების დასახელება სასამართლოს არ აძლევს მათი იდენტიფიცირების საშუალებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების სედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- _ საქართველოს კონსტიტუცია
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა, სასამართლომ საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა, მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული. წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის ნიშვნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს 2013 წლის 20 ივნისის უძრავი ქონების იჯარის შესახებ ხელშეკრულება არის თუ არა ქ. ბათუმში დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე სასტუმროს მე-3 სართულზე განლაგებული 140 კვ.მ. ფართის საკუთრების უფლების დამდგენი. დავის გადაწყვეტისათვის სწორედ ეს საკითხებია მნიშვნელოვანი. დანარჩენი ფაქტობრივი გარემოებები საქმეზე დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი არაა (მაგ. ვინ ჩაატარა რემონტი, რა გარემონტდა, რა ტიპის სახურავი მოეწყო, ვინ იმუშავა მასზე და ა.შ.) რათქმაუნდა ყველა გარემოებას მნიშვნელობა აქვს, მაგრამ წინამდებარე დავაში მთავარია მოსარჩელეს აქვს თუ არა უფლების დამდგენი საბუთი. სწორედ ამ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასებით უნდა დადგინდეს გარიგების ნამდვილობა.

6.2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესს ადგენს კანონი.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. დასახელებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა შეთანხმება ნასყიდობის არსებით პირობებზე. არსებით პირობებში მოიაზრება მხარეთა შეთანხმება უძრავი ქონების ფასზე, გადახდის დროზე, პერიოდზე, ქონების გადაცემაზე და სხვა მნიშვნელოვან საკითხებზე. ეს შეთანხმება შემდეგ ასახული უნდა იქნას შესაბამის ხელშეკრულებაში. ნასყიდობის თაობაზე მხარეთა შეთანხმება უნდა იყოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის პრინციპების შესაბამისი. დასახელებული ნორმების მიხედვით მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს. ამ მოთხოვნათა დაცვით შედგენილი გარიგება წარდგენილი უნდა იქნას საჯარო რეესტრში, რის შემდეგაც შემდეგის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება იმ წესით, რა წესიც დადგენილია საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონითა და შესაბამისი ინსტრუქციით. უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების სხვა წესიც არსებობს (მაგ. ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის საფუძველზე და ა.შ.) მაგრამ წინამდებარე დავაში სხვა წესზე მოსარჩელე არ მიუთითებს. ის საკუთრების უფლების მოპოვებას ამტკიცებს გარიგების საფუძველზე, ამიტომ დავის გადაწყვეტისას უნდა ვიხელმძღვანელოთ საქ. სკ-ის 183-ე მუხლით დადგენილი წესით.

6.3 სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2013 წლის 20 ივნისის შპს “ტ-----სა“ და ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, არ წარმოადგენს ქ. ბათუმში დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე სასტუმროს მე-3 სართულზე 140 კვ.მ. ფართის საკუთრების უფლების დამდგენ საბუთს. მასში არაა მოცემული მყიდველი და გამყიდველი, გასაყიდი და შესაძენი ქონება, ფასი, გადახდის წესი და ა.შ. ნასყიდობაზე დადებული გარიგების ერთერთი მთავარი პირობაა გამყიდველის ნება უძრავი ქონების გაყიდვაზე. 2013 წლის 20 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება ქონების ასხვისებაზე ნების გამოვლენას არ შეიცავს. ტექსტიდან ასეთი რამ არ იკითხება. მცდარია მოსარჩელის შეხედულება ხელშეკრულების 8.3 პუნქტთან მიმართებაში. ხელშეკრულების 8.3 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ იჯარის საგანზე ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის მიერ განხორციელებული ისეთ გაუმჯობესებები, რომლის იჯარის საგნისაგან გამოყოფა ზიანის მიყენების გარეშე შეიძლება, ითვლება ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის საკუთრებად. აღნიშნული არ ნიშნავს სარემონტო სამუშაოების ღირებულებით

უძრავი ქონების შეძენას. ასეთ რამეზე მხარეები შეთანხმებულნი არ არიან. 8.3 მუხლი საჭიროებს სწორ განმარტებას. ის მოსარჩელეს იცავს ქონებრივ დანაკარგებისაგან, იმავდროულად მოპასუხეს უზღუდავს უსაფუძვლო გამდიდრების შესაძლებლობას. საკითხის უკეთ განმარტებისათვის მოვიშველიოთ მაგალითი: - შესაძლებელია მოიჯარემ სასტუმროში დაამონტაჟა ტელევიზორი, წყლის გამაცხელებელი, სარეკლამო აბრა, ან სხვა ნივთი. ამ ნივთების შეძენაში მოპასუხეს ხარჯი არ გაუღია. ისინი მოიჯარემ იყიდა და ითვლება მოიჯარის საკუთრებად. გარიგების შეწყვეტის შემდეგ მას უფლება აქვს მოხსნას დასახელებული ნივთები და წაიღოს. დასახელებული ნივთები მისი საკუთრებაა და მას, როგორც მესაკუთრეს ამ ნივთებზე ბატონობისათვის ვინემს თანხმობა არ სჭირდება. მათი მოხსნითა და წაღებით შენობა არ დაზიანდება და მისი მთლიანობა არ დაირღვევა. სწორედ ასეთ შემთხვევას არეგულირებს ხელშეკრულების 8.3 პუნქტი. ამავე ხელშეკრულების 8.4 პუნქტი განსხვავებულ, 8.3 პუნქტის საწინააღმდეგო შემთხვევას არეგულირებს. შესაძლებელია მოიჯარემ იჯარის ფართში ისეთი ნივთი დადგას, რომლის გამოცალკევებაც დააზიანებს სასტუმროს მთლიანობას. მაგალითად ფოეში მოაწყოს, გააკეთა თაღვანი შემოსასვლელი, გააკეთა შეკიდული ჭერი, გადახურა სახურავი. ბუნებრივია მათი მოშლა და წაღება დააზიანებს სასტუმროს მთლიანობას, ამიტომ მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ასეთი გაუმჯობესების ღირებულება გამოიქვითოს იჯარის ქირიდან. თუ იჯარის ქირიდან ეს თანხა გამოქვითულია, მაშინ მოიჯარეს ანაზღაურებულად ჩაეთვლება მისი ღირებულება. წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ექნება მათი ღირებულების მოთხოვნის უფლება.

ამდენად, იჯარის ხელშეკრულების არცერთი პუნქტი არ შეიცავს დათქმას ნასყიდობაზე, ამიტომ დასახელებული ხელშეკრულება არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ საბუთს, რის გამოც სარჩელი ქ. ბათუმში თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე შენობის მესამე სართულზე (მანსარდის) არსებული 140 კვ.მ. ფართის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემისა და საჯარო რეესტრში მის სახელზე აღრიცხვის თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.4. გარდა აღნიშნულისა, უძრავი ქონების საკუთრების უფლების აღიარებაზე სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს სხვა საფუძვლებითაც. კერძოდ:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. დასახელებული ნორმით დადგენილია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებების სამართლებრივი თვალსაზრისით შეფასება-გამოკვლევის სტანდარტი, რომლის შესაბამისად გამოკვლეულ და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დამყარებით სასამართლომ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება მხარის მოთხოვნის საფუძვლიანობის თაობაზე, თავის მხრივ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მე-3 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნაა, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში მოკლედ მიეთითოს მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხის პოზიცია მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით,

სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებანი, მტკიცებულებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას, კანონის ეს დათქმა ორიენტირებულია მართლმსაჯულების მიზნის მიღწევაზე - ერთი მხრივ, გადაწყვეტილება იყოს ზუსტი და ამომწურავი პასუხი მოსარჩელის მოთხოვნაზე და, მეორე მხრივ, ის უნდა შეიცავდეს იმ გონივრული განსჯის პროცესის ზუსტ ასახვას, რაც საფუძვლად უდევს უფლების დამდგენ მართლმსაჯულების აქტს - გადაწყვეტილებას, რადგან მისი ერთ-ერთი დანიშნულებაა, დაარწმუნოს მხარე მოთხოვნის საფუძვლიანობასა თუ უსაფუძვლობაში. აღნიშნული მიდგომის ფარგლებში სასამართლო მიიჩნევს, რომ გარდა ზემოთ აღნიშნული საფუძვლებისა წინამდებარე აღიარებით სარჩელს არ აქვს იურიდიული ინტერესი. სასამართლო ამ მოსაზრებამდე მივიდა შემდეგი არგუმენტების გათვალისწინებით:

სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე სარჩელი აღიარებითია, ამ ტიპის სარჩელებზე ვრცელდება საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მოთხოვნები, ანუ სარჩელი უნდა აკმაყოფილებდეს ამ მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნას. კერძოდ: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიზნებისათვის აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია თუ მასში გამოკვეთილია იურიდიული ინტერესი, რაც უფლებასა თუ სამართლებრივ ურთიერთობასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არსებულ დავასთანაა დაკავშირებული. მოპასუხე მოსარჩელეს უნდა ეცილებოდეს უფლებაში და ასეთი დავა მომავალში უნდა ქმნიდეს დარღვეული უფლების აღდგენის ან უფლების დარღვევის თავიდან აცილების წინაპირობას. ამასთან აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ამ გადაწყვეტილებას მოსარჩელისათვის გარკვეული სარგებელის მოტანა უნდა შეეძლოს.

აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა ისიც, რომ აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის დადგეს რეალური სამართლებრივი შედეგი. მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომლიც კანონიერად დადგება სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში და რომლითაც აღსდგება მისი კანონით დაცული ინტერესი. დავის ზოგადი ინტერესი არაა აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობა. ზოგადად მოსარჩელეს სარჩელში აღძრული მოთხოვნის ინტერესი გააჩნია (და ეს ბუნებრივიცაა), მაგრამ ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონისმიერი. იურიდიულ ინტერესში დარღვეული უფლების აღდგენის კანონისმიერი გზა იგულისხმება (მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი), ამასთან აღიარებითი სარჩელი უფლების დაცვის გამონაკლისი და ერთადერთი გზა უნდა იყოს.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის ინტერესში შედის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება. მიიჩნევს, რომ თუ სასამართლო აღიარებს, რომ იჯარის ხელშეკრულება უფლების დამდგენი საბუთია და მის საფუძველზე მოსარჩელე მესაკუთრეა, მაშინ ის ზედმეტი სირთულეების გარეშე დარეგისტრირდება ქონების მესაკუთრედ. ამ გზით აღსდგება მისი საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის კანონი არ ითვალისწინებს სასამართლოსათვის მიმართვას. ამისათვის სულაც არაა საჭირო სასამართლოსათვის მიმართვა და გადაწყვეტილების მიღება. საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის დაინტერესებულმა პირმა საჯარო რეესტრში უნდა წარადგინოს უფლების დამდგენი საბუთი და მისი გამოყენებით მოითხოვოს შეძენილ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამას განმარტავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი და ასეთივე სახელწოდების ინსტრუქცია. საჯარო რეესტრი შეამოწმებს უფლების დამდგენი საბუთის ვარგისიანობას და თუ დაადგენს, რომ დაინტერესებული პირი უძრავი ქონების შემძენია, უფლების დამდგენი საბუთის გამოყენებით უძრავ ქონებაზე დაარეგისტრირებს დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო მის უფლებას არ დაარეგისტრირებს. თუ დაინტერესებული პირი მიიჩნევს, რომ მას შეენილი აქვს უძრავი ქონება, ნამდვილად აქვს უფლების დამდგენი საბუთი და მარეგისტრირებელი ორგანო მართლსაწინააღმდეგოდ არ ღებულობს გადაწყვეტილებას უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მაშინ მან დავა უნდა წამოიწიოს ადმინისტრაციული წესით და ადმინისტრაციული წესით უნდა მოითხოვოს მარეგისტრირებელი ორგანოს დავაღებულება გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი მისი უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. სწორედ ამ გზით იქნება მიღწეული დაინტერესებული პირის უფლება. სხვა წესით სასამართლოსათვის მიმართვა მასზედ, რომ უძრავ ქონებაზე ამათუ იმ პირის საკუთრების უფლება სასამართლომ აღიაროს, არ შეესაბამება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების კანონით განსაზღვრულ ზესს და სწორედ ამიტომაც ამ ტიპის სარჩელებს არ აქვს იურიდიული ინტერესი. შესაბამისად წინამდებარე სარჩელი ამ ნაწილში დასაშვებიც კი არარის.

6.5. მოსარჩელე მოითხოვს უძრავი ქონება საკუთრებაში გადაეცეს მასში განთავსებული ნივთების ერთად. მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მოძრავი ნივთების მოსარჩელისათვის გადაცემისათვის უნდა დადგინდეს, რომ ნივთები მოსარჩელის საკუთრებაა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლით ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი ასახავს იმ შემთხვევებს, როდესაც ბრუნვის მონაწილეთათვის უცნობია მფლობელობის უკან არსებული უფლება. ხშირ შემთხვევაში უცნობია მფლობელის უფლებები, მაგრამ სამართლებრივი წესრიგი მოითხოვს დავეყრდნოთ მფლობელის კეთილსინდისიერებას და მიღებული იქნას იგი, როგორც ნივთის მესაკუთრე.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ნივთის გადაცემად ითვლება შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში.

სასამართლო გამარტავს, რომ საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. იმისათვის, რომ მესამე სართულზე განთავსებული ნივთები მოსარჩელეს გადაეცეს, პირველ რიგში აუცილებელია დადგინდეს რა ნივთებზეა საუბარი და ასევე დადგინდეს, რომ ეს ნივთები მოსარჩელის კუთვნილებაა. ამ გარემოებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში არ მოიპოვება, რაც ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც, ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახ. ბაჟის ოდენობა გაიანგარიშება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით. დასახელებული ნორმის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

წინამდებარე საქმეზე სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას საქ. სსკ-ის

39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტისა და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „ა“ პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 1780 ლარს. სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოსარჩელეს. მას ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით 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.

საქმის მასალებით დგინება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „ტ-----ს“ აკრძალა ქ. ბათუმი, დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ინდ. მეწარმე ს----- ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს და შპს „ტ-----ს“ გათავისუფლდეს ქ. ბათუმში, დ. თ-----ის ქ. №69-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისების აკრძალვისაგან (ს.კ. 05.28.05018.01.0--).
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) მეშვეობით.
5. 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 ბათუმის

საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ№30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე