



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2/2-----20-8
წელი

28 სექტემბერი, 20-8

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - გიო-----ე.

წარმომადგენელი - ლა-----ი.

მოპასუხე - შპს „ომ----ა“

წარმომადგენელი (დირექტორი) - გიო-----ი.

მოპასუხე - შპს „გლ--ო“

წარმომადგენელი (დირექტორი) - ნი-----ი.

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. შპს „ომ----ა“-ს და შპს „გლ--ო“-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- გამზ. №-- (საკადასტრო კოდი №0-1-1-0--0--0-5--) და ფართი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს გიო-----ეს.

1.2. შპს „ომ----ა“-ს და შპს „გლ--ო“-ს დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლისათვის 3000 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მან 20-----ს შეიძინა უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- გამზ. №--, რომელიც წარმოადგენს კომერციულ ფართს და ყოფილ მესაკუთრეს გაქირავებული ჰქონდა შპს „ომ----ა“-ზე.

მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირა წარმოადგენდა 1000 ლარს ყოველთვიურად, თუმცა იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული იყო 350 ლარი. ფართის შეძენის შემდეგ გიო-----ემ შესთავაზა შპს „ომ---ა“-ს დირექტორს გაეგრძელებინათ საიჯარო ურთიერთობა იმ პირობით, თუ საიჯარო თანხად განისაზღვრებოდა 1000 ლარი და იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაცია განხორციელდებოდა საიჯარო რეესტრში, მაგრამ მხარეთა შორის შეთანხმება მიღწეული ვერ იქნა. ამასთან მოპასუხეები არ ათავისუფლებენ ფართს, რითაც მოსარჩელეს ადგება ზიანი, რადგან მას აღნიშნული ფართის გაქირავება შეეძლო 1000 ლარად, რის შესახებაც არაერთმა პირმა გამოთქვა სურვილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ომ---ა“-ს და შპს „გლ--ო“-ს წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს, მხარი დაუჭირეს წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვეს უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- გამზ. №--, ს-----, ფართით 33,72 კვ. მეტრი (საკადასტრო კოდი №0-1-1-0--0--0-5--), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გიო-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-----ი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საიჯარო რეესტრიდან;

3.1.1. დადგენილია, რომ 20-----ს ერთი მხრივ ლი-----ს და მეორეს მხრივ შპს „ომ---ა“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „ომ---ა“-ს დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- გამზ. №--, ფართით 36 კვ. მეტრი (საკადასტრო კოდი №0-1-1-0--0--0-032). ხელშეკრულებით საიჯარო თანხად განისაზღვრა თვეში 350 ლარი, ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 20-9 წლის 1 იანვრამდე.

იჯარით აღებული ფართი დაკავებული აქვთ შპს „ომ---ა“-ს და შპს „გლ--ო“-ს და ეწევიან სამეწარმეო საქმიანობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იჯარის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 31--312-ე, 572-ე და 581-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 31--ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის

გარემოება, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- გამზ. №--, ს-----
--, ფართით 33,72 კვ. მეტრი (საკადასტრო კოდი №0-1-1-0--.0--.0-5--),
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გიო-----ის სახელზე.
უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-----ი, უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით
მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე
მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ იმ
პერიოდისათვის როდესაც მოსარჩელემ შეიძინა ქ. თბილისი, ჭ----- გამზ. №---
ში მდებარე კომერციული ფართი, აღნიშნული უძრავი ქონება 20-----
-ის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე სარგებლობაში ჰქონდათ
მოპასუხეებს. ასევე დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულების ვადა
იწურება 20-9 წლის 1 იანვარს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის
შესაბამისად ჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს
განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის
განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი
მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით.
მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო
ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს
შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა
საშუალებებზედაც.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი იჯარის ხელშეკრულების მიმართ
გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით
სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ამავე კოდექსის 572-ე მუხლის შესაბამისად თუ გამქირავებელი გაქირავებულ
ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის
შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის
ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე სასამართლო
განმარტავს, რომ გაქირავებული ნივთის გასხვისება დამქირავებლის
სამართლებრივ მგომარეობას არ აუარესებს და ნივთის ახალი მეპატრონე
ისეთივე სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფება მასთან, როგორც
თავდაპირველი მესაკუთრე. მართალია, უძრავ ნივთებზე გარიგების
დადებისათვის ამ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულო
პირობაა, თუმცა ამგვარი რეგისტრაციის არარსებობა ხელშეკრულებას

ავტომატურად იურიდიულ ძალას არ უკარგავს. იგი მოქმედებს ხელშემკვრელ მხარეებს შორის, მაგრამ ძალა ვერ ექნება მესამე პირებთან ურთიერთობაში, თუ, რა თქმა უნდა, მათთვის ცნობილი არ არის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს არათუ მტკიცებულებები არ წამოუდგენია, რომ მან არ იცოდა შპს „ომ---ა“-ს და შპს „გლ--ო“-ს საიჯარო ურთიერთობის შესახებ შეძენილი ნივთის პირვანდელ მესაკუთრეთსთან, არამედ ასეთ ფაქტობრივ გარემოებაზე მითითებაც კი არ გაუკეთებია. ასევე არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ მოპასუხეები ნივთის ყოფილ მესაკუთრეს საიჯარო თანხას უხდიდნენ ყოველთვიურად 1000 ლარის ოდენობით, ხოლო მოპასუხეები თავად აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას არ ადასტურებენ.

შესაბამისად იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ შპს „ომ---ა“ და შპს „გლ--ო“ ჭ----- გამზ. №---ში მდებარე კომერციულ ფართს ფლობდნენ ნივთის ყოფილ მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე, ისინი ასეთივე სამართლებრივ ურთიერთობაში რჩებიან გიო-----ესთან და აქვთ უფლება ეკავოთ იჯარით გადაცემული ფართი 20-----ის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის ამოწურვამდე, ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გათვალისწინებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, მოპასუხეები უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად - 20-----ს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. შესაბამისად მხარეთა შორის არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეზღუდულია მოპასუხესთან მიმართებაში.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 190 ლარის ოდენობით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 20-7 წლის 2 ივნისის №ას-443-415-20-7 გადაწყვეტილებით განმარტა შემდეგი: „მიუხედავად ზემოხსენებულისა, განსახილველი დავის საგნის ღირებულების გამოანგარიშებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმადაც, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით. პალატა დამატებით მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკას, რომლის თანახმადაც, „ქონებრივ-სამართლებრივი დავების დროს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს მას საფუძვლად, საპროცესო მოთხოვნა მიმართულია ფულად თანხაზე, ფულადი ღირებულების მქონე ნივთებზე, ან უფლებებზე. საპროცესო მოთხოვნა განხილულ უნდა იქნეს ქონებრივ-სამართლებრივად იმ შემთხვევებში, როცა მას საფუძვლად ქონებრივი ხასიათის სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სახის სარჩელი იქნა სასამართლოში წარდგენილი (აღიარებითი, მიკუთვნებითი თუ სამართლებრივი ურთიერთობის შეცვლისკენ მიმართული). ქონებრივ-სამართლებრივი ურთიერთობა არის ყველა ის ურთიერთობა, რომლის მიზანს წარმოადგენს მოგების მიღება ფულადი თანხით, ან ფულადი ღირებულების მქონე საგნების შენარჩუნება. არაქონებრივ-სამართლებრივი დავების გამიჯვნა ქონებრივ-სამართლებრივი დავებისაგან ხდება გამორიცხვის მეთოდით და მოიცავს ყველა იმ შემთხვევას, რომელიც ქონებრივ-სამართლებრივ დავას არ წარმოადგენს. არაქონებრივ-

სამართლებრივია ყველა დავა, როდესაც საქმე ეხება მხოლოდ პირად ან მის სოციალურ გარემოსთან დაკავშირებულ უფლებებს ყოველგვარი ეკონომიკური სარჩულის გარეშე (იხ. სუსგ №ას-1-55-1032-20-0, 6 იანვარი, 20-1 წელი)."

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი, შესაბამისად სარჩელზე ამ ნაწილში დავის საგნის ღირებულება განსაზღვრულია საქართველოს სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით (დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა).

რაც შეეხება ზიანის ანაზღაურებას, დავის საგნის ღირებულება განისაზღვრება გადასახდელი თანხით და ამ ნაწილში სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-1- მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მაგისტრი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს. ხოლო ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად მაგისტრეტი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

ყოველივე ზემოთხსენებულთან გამომდინარე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში წინამდებარე სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 60 ლარს, ხოლო ზიანის ანაზღაურების ნაწილში 50 ლარს. ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 1-0 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო 80 ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს როგორც ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გიო-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გიო-----ეს დაუბრუნდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 80 (ოთხმოცი) ლარი (საგადასახადო დავალეზა 0, გადამხდელი ი/მ გიო-----

ე, გადახდილი თანხა 90 ლარი, გადამხდელის ბანკი სს „თიბისი ბანკი“, სახაზინო კოდი 300773150, გადახდის თარიღი 0-----).

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 1- დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს 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:

გენადი მაკარიძე