



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ოხოლაშვილი

მოსარჩელე - ვ-----ე

წარმომადგენელი - შ-----ე

მოპასუხე - შპს „ჯ-----“

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება, უძრავი ქონების გამიჯვნა, მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ქალაქ თბილისში, მ----- კორპუსის მიმდებარედ არსებულ უძრავ ქონებაზე (გაუქმებული ს-----ის (ს/კ 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება - გამიჯვნა და ცალ-ცალკე საკადასტრო კოდით რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რაც უნდა განხორციელდეს სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად;

1.2. მოპასუხე შპს „ჯ-----სთვის“ 2016 წლის 13 ივნისიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 1250 ლარის დაკისრება.

(მოსარჩელემ მოთხოვნა 06.07.2018 წლის მოსამზადებელ სხდომაზე დააზუსტა და უარი თქვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან 12 კვ.მ. უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნაზე).

სასამართლო მოთხოვნები შემდეგ გარემოებებს ეფუძნება:

მოსარჩელებ 2013 წელს საკუთრების უფლება შეიძინა უძრავ ნივთზე, კერძოდ ქ. თბილისში, მ----- კორპუსის მიმდებარედ გაუქმებული ს-----ის ნაწილზე, რომლის დარჩენილ ნაწილსაც საკუთრების უფლებით ფლობს მოპასუხე მხარე. შპს „ჯ-----“ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდა მოსარჩელის კუთვნილი ფართის ნაწილს - 12 კვ.მ.-ს, რაც მას გამოყოფილი ჰქონდა ტიხრით და მოქცეული იყო მის მხარეს. იმის გამო, რომ ადგილი ჰქონდა მოსარჩელის საკუთრების უკანონო ფლობას, ვ-----ემ მიიღო მნიშვნელოვანი ზიანი. მოპასუხის მხრიდან ამგვარ ხელშეშლას ადგილი, რომ არ ჰქონოდა, ფართის იჯარით გაცემის შემთხვევაში ყოველთვიური შემოსავალი 1250 ლარი იქნებოდა.

უძრავი ქონება წარმოადგენს მხარეთა საერთო საკუთრებას. მოპასუხე მხარე უარს აცხადებს ქონების გამიჯვნაზე, რაც შესაძლოა განხორციელდეს სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების ფუნქციური ღირებულების შეუცვლელად.

2. მოპასუხის პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით

მოპასუხემ გამორიცხა მოთხოვნის დაკმაყოფილება, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

არ იყო სწორი მოსარჩელის მითითება, თითქოს შპს „ჯ-----“ უარს აცხადებდა ქონების გამიჯვნაზე. შენობა-ნაგებობები ფაქტობრივად გამიჯნული იყო, ხოლო მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ერთად გამიჯვნა ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელი იყო. აღნიშნულ ფაქტს კი მოსარჩელის მოთხოვნასთან მიმართებაში არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა.

რაც შეეხება ფართის უკანონოდ ფლობის ფაქტს, მოპასუხეს სადავო ტიხარი უკანონოდ არ აუშენებია. მთლიანი ნაგებობა სახელმწიფოსგან მოპასუხეს 2008 წელს საკუთრებაში გადაეცა. შესაბამისად, უფლება ჰქონდა მის საკუთრებაში არსებულ ფართში ნებისმიერ ადგილას მოეწყო ტიხარი და აეშენებინა კედელი. ამდენად, უსაფუძვლო იყო უკანონო მფლობელობაზე მითითება. გარდა ამისა, მოსარჩელეს შეეძლო გაექირავებინა მის მფლობელობაში არსებული ფართი და მისგან მიეღო შემოსავალი, რაც მან ვერ მოახერხა არა მოპასუხის ბრალით, არამედ იმის გამო, რომ აღნიშნული ფართი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ჰქონდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ არსებულ უძრავი ქონების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მახასიათებლებია, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, დაზუსტებული ფართობი: 216 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი: 180,50 კვ.მ. აქედან ვ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს შენობა-ნაგებობიდან 145 კვ.მ. ფართი და მიწის ნაკვეთი - 173,52 კვ.მ. ხოლო შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებას წარმოადგენს შენობა-ნაგებობიდან 35,5 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი - 42,48 კვ.მ.

მოსარჩელემ და მოპასუხემ სხვადასხვა დროს სახელმწიფოსგან შეიძინეს უძრავი ქონებები, თუმცა საკუთრების უფლების **ამ პუნქტში** აღნიშნული ფორმით რეგისტრაცია საბოლოოდ განხორციელდა 2017 წლის 6 თებერავლს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (24.09.2018 წლის სხდომის ოქმი)

3.1.2. შპს „ჯ-----ს“ მხრიდან ადგილი ჰქონდა ვ-----ის კუთვნილი ფართიდან 12კვ.მ. ფართის ფლობას, რაც გამოყოფილი იყო ტიხრით და მასში განთავსებული იყო წ-----ისთვის აუცილებელი ტ-----დანადგარები. ტიხრის დემონტაჟი და ფართის გამოთავისუფლება მოპასუხემ 2018 წლის 6 ივლისამდე განახორციელა.

არც სარჩელის აღძვრის და არც სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროისთვის ვ-----ის მიერ კუთვნილი ფართი გარემონტებული არ არის და წარმოადგენს შავ კარკასულ მდგომარეობაში მყოფ შენობა-ნაგებობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (06.07.2018 წლის სხდომის ოქმი);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე ვ-----ის მიერ შემოთავაზებული სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 27.04.2017 წლის დასკვნის შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, „ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გამიჯვნა (მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების ერთად) საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების მიხედვით სრული იზოლირებით, ფუნქციური

ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მთლიან ფართზე განთავსებული შენობა N1 (ჩასასვლელი კიბის ჩათვლით) წარმოადგენს ერთ კონსტრუქციულ ნაგებობას, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი დარჩება საერთო სარგებლობაში, შენობა N1-ის გამიჯვნა ტექნიკური თვალსაზრისით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართ N3-ზეა ნაჩვენები”.

ამდენად, დასკვნაში პირდაპირ არის აღნიშნული, რომ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების ერთად გამიჯვნა სრული იზოლირებით, შეუძლებელია, ვინაიდან გაყოფის შემთხვევაში ადგილი ექნება ქონების ფუნქციური ღირებულების შემცირებას. სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, კი საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისას აღნიშნული პირობის დაცვა სავალდებულოა. საზიარო უფლების ნატურით გაყოფის გზით გაუქმებისას ხდება თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლა, რაც უნდა განხორციელდეს მესაკუთრეებს შორის, ისე, რომ არ შეილახოს არცერთი მესაკუთრის ინტერესი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- 27/04/2017 წლის ექსპერტიზის დასკვნა N-----.

3.2.2. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ არსებულ უძრავი ქონება წარმოადგენს ყოფილ ს-----ეს და მისი გამოყენება შესაძლებელია კომერციული დანიშნულებით. შენობა-ნაგებობიდან მოსარჩელის კუთვნილი 145 კვ.მ. ფართის შეფასებისას, ვ-----ის მოთხოვნით, გათვალისწინებული იქნა პირობა, რომ ფართი არის გარემონტებული და ამ დაშვებით, ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა განისაზღვრა 1250 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- 02.11.2017 წლის ექსპერტიზის დასკვნა N-----.

3.2.3. სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 6 თებერვლიდან 2018 წლის 6 ივლისამდე პერიოდში (ამ რიცხვისთვის მოპასუხემ განახორციელა მოსარჩელის კუთვნილ ფართში 12 კვ.მ ფართის. გამოთავისუფლება და არსებული ტიხრის დემონტაჟი), შპს „ჯ-----ს“ მხრიდან ადგილი ჰქონდა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობას. ხოლო 2017 წლის 6 თებერვლამდე პერიოდზე მოპასუხის მხრიდან უკანონო მფლობელობა საქმის მასალებით არ დასტურდება. სასამართლო სხდომაზე გაკეთებული ახსნა-განმარტებებით ირკვევა, რომ საკუთრებასთან დაკავშირებით მხარეებსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგარდი განვითარების სამინისტროს შორის მიმდინარეობდა საკითხის გარკვევა. რამაც საბოლოო სახე 06.02.2017 წლისთვის მიიღო. ამდენად, საკუთრების საკითხის გარკვევა დამოკიდებული

იყო მესამე პირის (სამინისტროს) გადაწყვეტილებაზე და ამ პერიოდამდე შპს „ჯ-----ს“ მხრიდან სადავო 12 კვ.მ. ფართის მფლობელობა ვერ ჩაითვლება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობად.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 6 თებერვლის მდგომარეობით ვ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა 145 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა და 173,52 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, ხოლო შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებას - 35,5 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა და 42,48 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მხარეთა შორის არ არის სადავო, რომ ტ-----, რომლითაც სარგებლობდა შპს „ჯ-----“ განთავსებული იყო მოპასუხის კუთვნილ ფართში, დაკავებული ჰქონდა 12 კვ.მ. , რაც გამოყოფილი იყო ტიხრით. ხოლო ტიხრის დემონტაჟი და ფართოს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა მოპასუხის მხრიდან განხორციელდა 2018 წლის 6 ივლისისთვის. ამ პერიოდის განმავლობაში კი მხარეებს შორის რაიმე შეთანხმება 12 კვ.მ. ფართით სარგებლობის შესახებ არ არსებობდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ვ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 173-ე, 953-ე, 961-ე, 963-ე, 964-ე და 982-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საზიარო უფლების გაუქმება და უძრავი ქონების გამიჯვნა.

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. მესაკუთრე თავის ქონების ფლობა-განკარგვის დროს თავისუფალია, მაგრამ მისი ეს უფლებამოსილება შესაძლოა, შეზღუდული იყოს ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები. მოცემულ შემთხვევაში საზიარო საკუთრებიდან გამომდინარე, ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

ამავე კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და **საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია.** მოსარჩელე შუამდგომლობს ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მოთხოვნა, რომ ნივთი უნდა გაიყოს ღირებულების შემცირების გარეშე, გულისხმობს ღირებულების იმგვარ შემცირებას, როდესაც ნივთი არ კარგავს სამეურნეო დანიშნულებას, რაც მას გააჩნდა გაყოფამდე. შესაბამისად, ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებდა გაყოფამდე, ე.ი არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა, რაც გააჩნია ნივთს;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: 1. საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამასთან, ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის

დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას. ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა. (სუსგ ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014; სუსგ ას-1653-1550-2012, 15 აპრილი, 2013; სუსგ ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012; სუსგ ას-932-875-2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ ას-1665-1562-2012, 4 თებერვალი, 2013, სუსგ 19.03.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014)

ამდენად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ ასეთი გაყოფით ადგილი ექნება ქონების ღირებულების შემცირებას. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში კი პირდაპირ აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონების გამიჯვნა (მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ერთად) სრული იზოლირებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მთლიან ფართზე განთავსებული შენობა N1 წარმოადგენს ერთ კონსტრუქციულ ნაგებობას.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

6.2. უკანონო მფლობელობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მიზნით 2016 წლის 13 ივნისიდან გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე ყოველთვიურად 1250 ლარის დაკისრება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოსარჩელე მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებას ითხოვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის საფუძველზე, რომლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლებრივი ნორმის მისადაგება სასამართლოს პრეროგატივაა, ამ

შემთხვევაში მთავარია სარჩელში მითითებული ფაქტობრივ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარება, რაც მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მიუთითებლობის შემთხვევაშიც ან არასწორად მითითების დროსაც კი, მოწინააღმდეგის პოზიციისა და საქმეზე მტკიცებულებათა ერთობლიობით გაანალიზებისა და შეჯერების შედეგად, სასამართლოს კვლევისა და იურიდიული შეფასების საგანია (იხ. სუსგ-ები # ას-1224-1149-2015, 20.05.2016წ.; #ას-920-870-2015, 09.06.2016წ.; #ას-101-97-2016, 15.07.2016წ.; #ას-195-183-2014, 21.10.2016წ.).

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სხვისი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობა დელიქტური ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნად ვერ იქნება განხილული, რადგანაც მხოლოდ სარგებლობის ფაქტი და შესაძლო ქონებრივი დანაკლისის არსებობა არ ქმნის დელიქტური ვალდებულების გენერალური დათქმის შემადგენლობის არსებობას. იმ ვითარებაში, როდესაც მხარეები სამართლებრივ ურთიერთობაში არმყოფი პირები არიან (სახელშეკრულებო ურთიერთობა არაა სახეზე) და მოპასუხე ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდა მოსარჩელის ფართს, მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი კონდიქციური ვალდებულებითი ურთიერთობით უნდა მოწესრიგდეს, კერძოდ ხელყოფის კონდიქციის 982-ე მუხლის სპეციალური წესი.

სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

“ხელყოფის კონდიქცია გავს დელიქტური ვალდებულებიდან წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, მაგრამ იგი წინაპირობად არ აყენებს ბრალეულობას. ხელყოფის მოთხოვნის წამოყენების საფუძველი ხელყოფის არამართლზომიერებაში მდგომარეობს, რადგან თავად მოქმედება აკრძალული არ არის (ამ შემთხვევაში საქმე გვექნებოდა დელიქტთან და ზარალის ანაზღაურების მოთხოვნასთან), არამედ გადამწყვეტი გარემოება არის ის, რომ მოპოვებული ქონებრივი შეღავათი სხვას ეკუთვნოდა. საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში

ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ამ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება, მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისი ღირებულების ანაზღაურება (იხ. სუსგ # ას-852-796-2017, 22.09.2017წ; შდრ: სუსგ-ებს: # ას-472-448-2013, 05.12.2013წ; # ას-308-293-2013, 30.05.2017წ; # ას-197-186-2017 - 30.05.2017წ.).

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა დამოკიდებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობაზე: უნდა დგინდებოდეს სამართლებრივ სიკეთეზე მესაკუთრის უფლება, ამ სიკეთის ხელყოფა - მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განკარგვა.

სარჩელის მიხედვით მოსარჩელე ითხოვს მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, რაც გამოიხატება იმ თანხაში, რომელსაც მოსარჩელე მისი კუთვნილი ფართის გაქირავების შემთხვევაში მიიღებდა და რაც ვერ მიიღო იმ ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მოპასუხის მხრიდან ადგილი ჰქონდა მისი საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლას. საიჯარო ქირის დაკისრებას მოსარჩელე ითხოვს 2016 წლის 13 ივნისიდან გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 6 თებერვლამდე შპს „ჯ-----ს“ მხრიდან ადგილი არ ჰქონია მოსარჩელის კუთვნილი ფართის უკანონო მფლობელობას, შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე მხარეთა საკუთრების უფლების საკითხის გარკვევამდე ადგილი ვერ ექნებოდა მოპასუხის მხრიდან ქონების დაზოგვასთან.

რაც შეეხება, 06.02.2017 წლიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე პერიოდს, სასამართლო განმარტავს, რომ, თუკი მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, მას უფლება აქვს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოყოფისაგან. სწორედ აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება სსკ-ის **982-ე** მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. გათანაბრების ოდენობის განსაზღვრის საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა: საყურადღებოა შესრულების კონდიქციის რეგულირების მექანიზმი, კერძოდ, სსკ-ის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით... იმის გათვალისწინებით, რომ „შესრულების დაბრუნება“ (მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, ზემოხსენებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირმა (მოსარჩელემ) შეიძლება გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება დადგინდეს მსგავსი უძრავი ქონების ქირის ოდენობით (იხ. სუსგ #**ას-472-448-2013 05.12.2013წ.**).

მოსარჩელე ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით ითხოვს ყოველთვიურად 1250 ლარის დაკისრებას, სადაც საიჯარო ქირის შეფასება მოხდა იმ დაშვებით, რომ ფართი არის გარემონტებული. აღნიშნულის საპირისპიროდ დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 145 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა დღეისათვისაც შავ კარკასულ მდგომარეობაშია. ამდენად, აღნიშნულ დოკუმენტზე დაყრდნობით მოსარჩელე ვერ ადასტურებს, რომ მოპასუხის მხრიდან ფართის უკანონო მფლობელობით მის მიერ მისაღები სარგებელი იქნებოდა თვეში 1250 ლარი. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწილშიც დაუსაბუთებელია.

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 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი კანონით გათვალისწინებული ოდენობით. ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება სასამართლოს არ გამოუყენებია.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 52-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.

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

ივერი აბაშიძე