



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16 ნოემბერი, 2018წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ზაალ მარუაშვილი
სხდომის მდივანი - ნინო ართილაყვა

მხარეები:

მოსარჩელე - შპს „გო-----ია“

წარმომადგენლები: გ-----, დ-----

მოპასუხე - შპს „ს-----“

წარმომადგენელი - ე-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე, შპს „სა-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელე, შპს „გო-----ის“ საკუთრებაში არსებული 1515 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ევ-----) და ის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს;

1.2. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ მიყენებული ზიანის სახით

დაეკისროს ზიანის ანაზრაულება, რაც სარჩელის შეტანის დროისათვის შეადგენს 149530.5 აშშ დოლარს (ექვივალენტი ლარში), ხოლო სარჩელის შეტანიდან ყოველთვიურად 2136.15 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში) გადახდა.

სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელის საკუთრებაშია 1515 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ევ-----), საერთო ფართობით 9688 კვ.მ. რომელიც მოსარჩელემ შეიძინა 04/07/2008წ. თბ-----სა და 10/07/2008წ. შპს „დი-----ეს“ შრომით კოლექტივს შორის დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე.

პირველი ხელშეკრულებით, მოსარჩელემ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადაიხადა ამ ქონების საბაზრო ღირებულება 2906400 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ასევე იკისრა ამ ნაკვეთზე 7000 000 ლარის ინვესტირების ვალდებულება.

მე-2 ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელემ შპს „დი-----ის“ შრომითი კოლექტივის წევრებს გადაუხადა კომპენსაცია 1200 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

დასახელებული ქონება მდებარეობს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

2012 წლის 01 იანვრიდან, მოპასუხეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე აქვს დაკავებული ამ ნაკვეთიდან 1515 კვ.მ. და იყენებს მას პირადი დანიშნულებით - მოწყობილი აქვს უკანონო შენობა-ნაგებობები. მოპასუხეს, მოსარჩელისთვის რაიმე ანაზრაულება ქონებით სარგებლობისათვის არ გადაუხდია.

ექსპერტიზის დასკვნით, ამ ნაკვეთის ერთი კვ.მ.-ს იჯარი ფასი შეადგენს თვეში 1.41 აშშ დოლარს. შესაბამისად, სარჩელის შეტანის მომენტისათვის მოპასუხე გამდიდრებულია სულ მცირე 149530.5 აშშ დოლარით.

მოსარჩელის განამრტებით, ხელყოფას აქვს განგრძობითი ხასიათი და მისი ხანგრძლივობის პროპორციულად, ქირავნობის თანხის დაზოგვით, იზრდება მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრების მოცულობა.

ქონების თანამესაკუთრე, მოსარჩელესთან ერთად, არის შპს „ბა-----ი“, რომელიც თანახმაა ამ დავაში მოსარჩელე იყოს მხოლოდ შპს „გო-----ია“.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

შესაგებლის საფუძვლები:

მიწის ნაკვეთის მიტაცებას მოპასუხის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია, ვინაიდან ამ ნაკვეთზე სამუშაოები განხორციელდა 5 წლის წინ, რაზედაც არსებობდა წინა მესაკუთრეების თანხმობა, ამიტომ მოსარჩელეს დღემდე არ გაუპროტესტებია ეს ფაქტი. შესაბამისად, ამით დასტურდება, რომ სადავო ნაკვეთზე სამუშაოები წარმოებდა მხარეთა შეთანხმებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2014 წლიდან მოსარჩელის საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ევ-----), საერთო ფართობით 9688 კვ.მ. რომელიც მოსარჩელემ შეიძინა 04/07/2008წ. თბ-----სა და 10/07/2008წ. შპს „დი-----ეს“ შრომით კოლექტივს შორის დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე.

2016 წლიდან, ამ ნაკვეთიდან 3307 კვ.მ. თანამესაკუთრეა შპს „ბა-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.-ები: 22-23);
- 04/07/2008წ. ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ.-ები: 24-27);
- 10/07/2008წ. ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ.-ები: 28-33);
- საგადახდო დავალებები (ს.ფ.-ები: 34-34);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული დასახელებული მიწის ნაკვეთიდან, მოპასუხის მფლობელობაშია 1515 კვადრატული მეტრი, რომელზედაც განთავსებული აქვს შენობა-ნაგებობები და რომელიც მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული, 40130კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ.0-----) მომიჯნავედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.-ები: 85-86);
- შპს „ბი-----ის“ ტექ. დირექტორის ახსნა-განმარტება (ს.ფ.36);
- მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა (ს.ფ.37-38);
- ორთოფოტო (ს.ფ.-ები: 39-44);
- ელექტრონული წერილის ამონაბეჭდი (ს.ფ. 45);
- ქ. თბილისის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის წერილი თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ.-ები: 46-65);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.3. სადავო მიწის ნაკვეთის ერთი კვადრატული მეტრის გასაქირავებელი საბაზრო ფასი საორიენტაციოდ შეადგენს თვეში 1.41 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;

- ექსპერტიზის დასკვნა(ს.ფ.-ები: 66-75);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.4. შპს „ბა-----მა“, როგორც სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრემ, სრულად დაუთმო მოსარჩელე, შპს „გო-----იას“ მოპასუხის მიერ ამ ქონების მფლობელობიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- 06/11/2017წ. „შეთანხმება მიწის ნაკვეთზე უკანონო ხელყოფიდან გამომდინარე მოთხოვნის დათმობის შესახებ“ (ს.ფ. 76);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად თვლის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხე, შპს „სა-----ს“ არ აქვს მოსარჩელე, შპს „გო-----იის“ საკუთრებაში არსებული 1515 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფლობის უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.-ები: 22-23);
- 04/07/2008წ. ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ.-ები: 24-27);
- 10/07/2008წ. ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ.-ები: 28-33);
- საგადახდო დავალებები (ს.ფ.-ები: 34-34);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.-ები: 85-86);
- შპს „ბი-----ის“ ტექ. დირექტორის ახსნა-განმარტება (ს.ფ.36);
- მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა (ს.ფ.37-38);
- ორთოფოტო (ს.ფ.-ები: 39-44);
- ელექტრონული წერილის ამონაბეჭდი (ს.ფ. 45);
- ქ. თბილისის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის წერილი თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ.-ები: 46-65);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2.2. სასამართლო თვლის, რომ რამდენადაც უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებაში მოპასუხის განზრახ, არამართლზომიერი ჩარევის გამო, მოსარჩელემ დაკარგა ამ ქონებით სარგებლობის უფლება, მოსარჩელეს უფლება აქვს მოპასუხისაგან, როგორც ხელმოყოფისაგან, მოითხოვოს მის

უფლებაში ჩარევის შედეგად მიყენებული ზიანის სახით იმ მოგების დაბრუნება, რითაც მოპასუხე გამდიდრდა - მიიღო სარგებელი ამ მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ გამოყენებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ექსპერტიზის დასკვნა(ს.ფ.-ები: 66-75);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო თვლის, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 199-ე, 312-ე, 982-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცი, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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, განსაზღვრულია, რომ 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: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „რისოვსკი უკრაინის წინააღმდეგ“ (Rysovskyy v. Ukraine) განმარტა, რომ „როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად“.

ასევე, საქმეში „მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ“ (Marx v. Belgium) მიუთითა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები მიიჩნევა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მფლობელია. მან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება.

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

ამდენად, რადგანაც შესრულებულია ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი წინაპირობა, მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს, მფლობელობის შეწყვეტა და ნივთის მისთვის გადაცემა.

6.2. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში, სასამართლო თვლის, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე იყენებს რა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მითითებულ შემთხვევაზე ვრცელდება ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესი, რომელიც განმტკიცებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილით.

დასახელებული ნორმის 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. ამავე კოდექსის 985-ე მუხლით, თუ ხელმოყოფმა განზრახ არ გაითვალისწინა სხვა პირის უფლებამოსილება, მაშინ ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს ის მოგება, რომელიც აღემატება ქონებრივ დანაკლისს. ხელმოყოფმა უნდა წარმოადგინოს ცნობები იმის თაობაზე, თუ რა მოგება მიიღო მან სხვისი ქონების გამოყენებით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე კანონიერი საფუძვლის გარეშე ფლობს სადავო მიწის ნაკვეთს და სადავოდ არ ხდის, რომ ამ ქონებას იყენებს საკუთარი ეკონომიკური ინტერესებისათვის.

სასამართლო თვლის, რომ რამდენადაც სადავო ნივთზე საკუთრების უფლებაში მოპასუხის განზრახ, არამართლზომიერი ჩარევის გამო, მოსარჩელემ დაკარგა ამ ქონებით სარგებლობის უფლება, სახეზეა დასახელებული ნორმებით დადგენილი ფაქტობრივი წინაპირობები და მოსარჩელეს უფლება აქვს მოპასუხისაგან, როგორც ხელმოყოფისაგან, მოითხოვოს მის უფლებაში ჩარევის შედეგად მიყენებული ზიანის სახით იმ მოგების დაბრუნება, რითაც მოპასუხე გამდიდრდა - მიიღო სარგებელი ამ ქონების უსასყოდლოდ გამოყენებით.

საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეზე განმარტა, რომ „უსაფუძვლო გამდიდრების მიზანი არის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეძენილი ქონების (რომელშიც უნდა ვიგულისხმოთ უფლების ან გარკვეული შეღავათის, უპირატესობის) ამოღება, რითაც უნდა უზრუნველყოფილი იქნეს სამართლიანობის აღდგენა ანუ იმ მდგომარეობის აღდგენა, რომელიც იარსებებდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ დაზარალებულის ხარჯზე გარკვეული შეღავათის, უფლების, უპირატესობის მიღებამდე“... უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის ნორმები აღჭურვილია დაცვითი ფუნქციით, უზრუნველყოფს რა არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღებას და მისი უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემას. შედეგობრივი თვალსაზრისით, სამართლისათვის არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს, თუ რა საშუალებით გამდიდრდა პირი – მიიღო, თუ დაზოგა ქონება. ფაქტი ერთია – ვითომ კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდა ქონება, რომელსაც იქ არსებობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია და, აქედან გამომდინარე,

ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას". „ხელყოფის კონდიქცია ჰგავს დელიქტური ვალდებულებიდან წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, მაგრამ იგი წინაპირობად არ აყენებს ბრალეულობას. ხელყოფის მოთხოვნის წამოყენების საფუძველი ხელყოფის არამართლობიერებაში 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 (სუსგ Nას-472-448-2013, 27.01.2015წ. საქმე №ას-308-293-2013, 30.05.2017წ. საქმე №ას-197-186-2017). (იხ. სუსგ. Nას-74-71-2016, 225-215-2016 25.05.2016, Nას-184-171-2015, 20.05.2016; Nას-852-796-2017).

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული 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 ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან. ამდენად, სადავო ფაქტობრივი სიტუაცია არ ითვალისწინებს ზიანის ინსტიტუტს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით (იხ. სუსგ, 05/12/2013წ., საქმე Nას-472-448-2013; 25/05/2015წ. Nას-838-796-2013) (იხ. აგრეთვე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 26/06/2013წ. განჩინება საქმეზე N2ბ/164-13).

მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ქირავნობის სარჩელში მითითებული საბაზრო ფასი - ერთ კვადრატულ მეტრზე საშუალოდ თვეში 1.41 აშშ დოლარი, რაც სარჩელის შეტანამდე შეადგენს 149530.5 აშშ დოლარს, ხოლო 2017 წლის 13 ნოემბრიდან ყოველთვიურად 2136.15 აშშ დოლარს.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლო თვლის, რომ ამ ნაწილშიც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად და მოპასუხე, შპს „სა-----ს“ მოსარჩელე, შპს „გო-----ის“ სასარგებლოდ, მიყენებული ზიანის სახით, უნდა დაეკისროს 149530.5

აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, ხოლო 2017 წლის 13 ნოემბრიდან ყოველთვიურად 2136.15 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, პირველი სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის ე1 ქვეპუნქტით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

მოსარჩელე შუამდგომლობს, გადაწყვეტილება, უძრავი ქონების გამოთხოვნის ნაწილში, მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, იმ საფუძველით, რომ ამ მიწის ნაკვეთზე მას სახელმწიფოს წინაშე აღებული აქვს 7000 000 ლარის ინვესტირების ვალდებულება (იხ. სარჩელის მე-2 ფაქტობრივი გარემოება). შესაბამისად, ამ ნაწილში გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებით ზიანი მიადგება მის კანონიერ ინტერესებს (იხ. შესაგებელი; 02/11/2018წ. სასამართლოს მთავარი ხდომის ოქმი, 11:15:15-11:16:31 სთ).

მოპასუხეს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, როგორც საქმის მომზადების ისე არსებითად განხილვის დროს, საქმეზე სადავოდ არ გაუხდია (იხ. შესაგებელი და 02/11/2018წ. სასამართლოს მთავარი ხდომის ოქმი, 11:16:39-11:18:19 სთ).

როგორც ეს „უფლება-მოვალეობების გადაცემის თაობაზე“ მოსარჩელესა და თბ-----ს შორის 2008 წლის 4 ივლისს დადებული ხელშეკრულებით დგინდება, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მორიგებით იქნა დასრულებული დავა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სააგენტოს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების თბილისის სამმართველოს სარჩელისა გამო შპს „დი-----ეს“ მიმართ (მესამე პირები: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სააგენტო და თბ-----ი), იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების გაუქმებისა და ქონების გამოთხოვის შესახებ. ასევე, განიხილებოდა თბ-----ის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნა შპს „დი-----ესა“ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სააგენტოს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების თბილისის სამმართველოს მიმართ, იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. 28/11/2007წ. და 30/06/2008წ. სასამართლოს მიერ გამოტანილი იქნა განჩინებები მორიგების დამტკიცების შესახებ.

დასახელებული ხელშეკრულებით, თბ-----მა შპს „გო-----იას“ გადასცა ყველა ის უფლება-მოვალეობა, რაც მოიპოვა სასამართლოს დასახელებული განჩინებებით, მათ შორის, 7 000 000 ლარის ინვესტიციის განხორციელება, ამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების

რეგისტრაციიდან 36 თვის ვადაში.

განსახილველ შემთხვევაში, დავა ეხება არა უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის შეცვლას, არამედ არამართლობიერი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასა და მისი მესაკუთრისათვის გადაცემას.

ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტასთან დაკავშირებით, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია მესაკუთრესთან შედარებით მისი უპირატესი ინტერესის არსებობის დადამადასტურებელი განკუთვნილი და დასაშვები მტკიცებულებები.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, ამ ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების არსებობის გამო, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებით მისთვის ზიანის მიყენების შესახებ, რამდენადაც საქმეში არსებული, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტებით დადგენილია სადავო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მიერ შენობა-ნაგებობების უკანონო განთავსების ფაქტი (ს.ფ.-ები: 46-59). შესაბამისად, მოსარჩელის შუამდგომლობა, უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვის ნაწილში, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. სასამართლო 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.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 5050 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 41-ე, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე მუხლებით, 259¹ მუხლის პირველი ნაწილით, 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის ე¹ ქვეპუნქტით, 269-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. შპს „გო-----ის“ (ს.ნ. 2-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე, შპს „სა-----ის“ (ს.ნ.2-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელე, შპს „გო-----ის“ (ს.ნ. 2-----) საკუთრებაში არსებული, ქ.

- თბილისი, ევ-----)
(მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ამავე მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს.კ.0-----) მომიჯნავედ) და ის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე, შპს „გო-----
-----იას“ (ს.ნ. 2-----).
3. მოპასუხე, შპს „სა-----ს“ (ს.ნ.2-----) მოსარჩელე, შპს „გო-----ის“ (ს.ნ. 2-----) სასარგებლოდ, მიყენებული ზიანის სახით, დაეკისროს 149530.5 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, ხოლო 2017 წლის 13 ნოემბრიდან ყოველთვიურად 2136.15 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის ნაწილში გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.
 4. გადაწყვეტილება, სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის ნაწილში, აღსრულდეს დაუყოვნებლივ.
 5. მოპასუხე, შპს „სა-----ს“ (ს.ნ.2-----) მოსარჩელე, შპს „გო-----ის“ (ს.ნ. 2-----) სასარგებლოდ“ დაეკისროს საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სახით 5050 ლარის ანაზღაურება.
 6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
 7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი) 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
მარუაშვილი

ზაალ