



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: ივ-----ი, პ/ნ 4-----

წარმომადგენელი: ლა-----ი

მოპასუხე: შპ-----ი“, ს/ნ 2-----

წარმომადგენლები: გრ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, თანხის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. შპ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ხ-----

----- და აღნიშნული უძრავი ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ივ-----ს.

1.2. შპ-----ის“ მოსარჩელე ივ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2016 წლის 5----- დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ზედმეტად გადახდილი საფასური 600 აშშ დოლარის ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2016 წლის 5----- დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის (1 აშშ დოლარი - 2.5599 ლარი) მიხედვით - 2 100 ლარის ოდენობით.

1.3. შპ-----ის“ მოსარჩელე ივ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2016

წლის 5----- დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ივ-----ის მიერ მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის ანაზღაურება 56 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის განმარტებით, მან მოპასუხისგან 2016 წლის 5----- შეიძინა მშენებარე ბინა საკადასტრო კოდით NO-----, იმავე დღეს სრულად გადაიხადა ნასყიდობის საგნის საფასური და 2016 წლის 9-----, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ აღირიცხა. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელს სადავო ბინა მფლობელობაში 2017 წლის 31 დეკემბერს უნდა გადასცემოდა. სახლის მშენებლობა დასრულებულია და ყველა მობინადრე, მოსარჩელის გარდა, საცხოვრებელ კორპუსში უკვე გადასულია. მოპასუხე მოსარჩელეს არ აძლევს მოსარჩელის კუთვნილი სადავო ბინით სარგებლობის შესაძლებლობას, მიიჩნევს, რა, რომ სადავო ბინის მიღებამდე, მოსარჩელე ვალდებულია, ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტსა და მომსახურების ხელშეკრულებას. მოსარჩელე არ არის თანახმა, ხელი მოაწეროს აღნიშნულ ხელშეკრულებებს, რადგან არ ეთანხმება მოპასუხის მიერ დადგენილ პირობებს, რომლებიც, მოსარჩელის შეფასებით, უკიდურესად არასახარბიელო მდგომარეობაში აყენებს მოსარჩელს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტისა და მომსახურების ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარი არ შეიძლება გახდეს მისი საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი და, შესაბამისად, მოსარჩელე სადავო ბინის მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას ითხოვს. მოსარჩელე ასევე მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს როგორც მოსარჩელის მიერ გაღებული სადავო უძრავი ნივთის გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯი 56 ლარის ოდენობით, ასევე 600 აშშ დოლარი, რადგან სადავო ბინის ფართი ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართზე ნაკლებია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო. მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოსარჩელეს სადავო ბინა გადაეცემა, როგორც კი მოსარჩელე მოპასუხის მიერ შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტსა და მომსახურების ხელშეკრულებას მოაწერს ხელს. მოპასუხის წარმომადგენელმა მიიჩნია, რომ არ არსებობს მოპასუხე საწარმოზე არც 600 აშშ დოლარის და არც 56 ლარის დაკისრების საფუძველი და, შესაბამისად, სარჩელს, როგორც უსაფუძვლოს, უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ბ-----, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ხ-----

-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ივ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 5----- დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 209).

3.1.2. დადგენილია, რომ სადავო ბინა საკადასტრო კოდით N0----- მოპასუხე შპ-----ის“ მფლობელობაშია, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება (მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

3.1.3. დადგენილია, რომ მხარეებს შორის 2016 წლის 5----- დაიდო სადავო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელისთვის ნასყიდობის საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრებაში გადაეცა სადავო მისამართზე, მ-----ზე მდებარე ბ----- ფართით 50.3 კვ.მ. (ს.ფ. 197-206).

დადგენილია და მოპასუხე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ მოსარჩელემ ნასყიდობის დღესვე სრულად გადაიხადა სადავო ბინის ნასყიდობის ფასი (მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

მხარეებს შორის 2016 წლის 5----- დადებული ხელშეკრულების მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს გამყიდველი (ს.ფ. 200).

დადგენილია და მოპასუხე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი გადახდის ქვითარი ადასტურებს მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯის გაღებას 56 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 207, მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

3.1.4. ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან დადგენილია, რომ შპ-----ი“ არის შე-----ა, რომელიც 2005 წლის 5-----დან რეგისტრირებულია მეწარმეთა რეესტრში საიდენტიფიკაციო ნომრით 2-----. საზოგადოების 100% წილის მე-----ი ირ-----ე (ს.ფ. 365).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებებისა და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისგან 2016

წლის 5-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი სადავო ბინის კოლონის და ბინის შემომზღუდავი კედლების ღერძებს შორის არსებული საერთო ფართი აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 48.01 კვ.მ.-ს, ნაცვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 50.3. კვ.მ.-ისა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო ბინის ფართი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართზე ნაკლებია და ამ გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელემ წარმოადგინა ლე-----
-----ოს 2018 წლის 2----- ექსპერტიზის დასკვნა N5-----, რომლის თანახმადაც, სადავო ბინის საერთო ფართი შიდა ტიხრების, რკინაბეტონის კონსტრუქციების (კოლონების) და აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 48.09 კვ.მ.-ს; კოლონის და ბინის შემომზღუდავი კედლების ღერძებს შორის არსებული საერთო ფართი აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 48.01 კვ.მ.-ს; ხოლო საერთო ფართი შიდა ტიხრების, კოლონების და საკანალიზაციო სისტემების (დგარი) ფართის გარეშე და აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 45.51 კვ.მ.-ს (ს.ფ. 113).

მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილია არ-----
ის მიერ 2018 წლის 1-----ს შესრულებული დასკვნა, რომლის თანახმადაც, სადავო ბინის აზომვა, ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, უნდა განხორციელდეს არა ლე-----
ოს 2018 წლის 2----- ექსპერტიზის დასკვნა N5-----ში გამოყენებული მეთოდის შესაბამისად, არამედ - ნასყიდობის საგნის ღერძებში. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის თანახმად, ნასყიდობის საგნის ღერძებში აზომვის შედეგად დგინდება, რომ ბინის ფართი 50 კვ.მ.-ის ტოლია (ს.ფ. 429-430).

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულია დასახელებული კოდექსის 105-ე მუხლში. აღნიშნულის მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით დადგენილია, რომ სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა; სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა ან არარსებობის შესახებ. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნეს სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება შინაგანი რწმენა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის

თაობაზე.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის 2016 წლის 5----- დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის აზომვა უნდა მოხდეს ღერძებში. ამასთან, როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები შესრულებულია სადავო ფართის ღერძებში აზომვით, თუმცა, განსხვავებულია აზომვის შედეგები.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ ლე-----ოდან წარმოდგენილი დასკვნა შედგენილია სამშენებლო მექანიკის, სეისმომდეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრის საინჟინრო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტის მიერ, რომელსაც სპეციალობით მუშაობის 6 წლის სტაჟი აქვს, ხოლო მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი დასკვნა შედგენილია შპს-----ის“ თანამშრომლის, არ-----ად მუშაობის 7 წლიანი გამოცდილების მქონე არ-----ის, და არა - საინჟინრო ექსპერტის მიერ. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ დასკვნასთან შედარებით არის მეტად სარწმუნო, რადგან ის შესრულებულია კონკრეტულად საინჟინრო ექსპერტიზის ნეიტრალური სპეციალისტის მიერ და, ამასთან, მოპასუხე მხარეს არ მიუთითებია რაიმე გარემოებაზე, რომლის გათვალისწინებითაც შესაძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დაკვნის მართებულობის კითხვის ნიშნის ქვეშ დაყენება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისგან 2016 წლის 5-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი სადავო ბინის კოლონის და ბინის შემომზღუდავი კედლების ღერძებს შორის არსებული საერთო ფართი აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 48.01 კვ.მ.-ს,

ნაცვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 50.3. კვ.მ.-ისა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

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

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, ვინდისკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა

მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იმ უძრავი ნივთის მესაკუთრედ აღრიცხული პირია, რომლის მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასაც მოსარჩელე ითხოვს. ამასთან, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. მოპასუხის მოთხოვნა, რომ მოსარჩელემ ჯერ ხელი მოაწეროს მოპასუხის მიერ ერთპიროვნულად, მოსარჩელის აზრის გათვალისწინების გარეშე შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტსა და მომსახურების ხელშეკრულებას, რომელთა პირობებსაც მოსარჩელე არ ეთანხმება, ვერ მიიჩნევა მოსარჩელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის საკმარის საფუძვლად, შესაბამისი სახელშეკრულებო, ან კანონისმიერი საფუძვლის არარსებობის გამო. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია, სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლით დადგენილია, რომ მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ითხოვს მოპასუხის მფლობელობიდან თავისი უძრავი ნივთის გათავისუფლებას და ნივთის მესაკუთრისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემას. მოსარჩელის მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს

ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხეს ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო ბინის მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვნის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს - შპ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს სადავო უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N0----- და ის თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრე ივ-----ს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის გარეშე, მოსარჩელე კვლავაც იქნება სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ მხოლოდ ფორმალურად აღრიცხული პირი, ხოლო მოპასუხე, როგორც სადავო ბინის კორპუსის მშენებელი და ბინის გამყიდველი, რომელსაც მოსარჩელისაგან სრულად აქვს მიღებული ნასყიდობის საგანი, კვლავაც იქნება სადავო ბინის უსაფუძვლოდ მფლობელი, რაც შეუთავსებელია საკუთრების უფლების არსთან. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. მხარეებს შორის 2016 წლის 5----- დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-9 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის საგნის მიღება-ჩაბარებისას მოხდება ნასყიდობის საგნის აზომვა, რომლის დროსაც დასაშვებია ცდომილება 2%-ის ფარგლებში; ნასყიდობის საგნის აზომვა მოხდება ღერძებში; ნასყიდობის საგნის შიდა ტიხრები, კოლონები და აივნები/ტერასები (არსებობის შემთხვევაში) შედის ნასყიდობის საგნის დაანგარიშებაში; ცდომილება დაშვებულია ფარგლებში არ ანაზღაურდება. ხელშეკრულების ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგნის აზომვის დროს აღმოჩნდება, რომ ცდომილება აღემატება 2%-ს, განხორციელდება ფასის ანაზღაურება ფართობის ცვლილების პროპორციულად - დაშვებულზე (2%) მეტი ცდომილების ერთი კვადრატული მეტრისთვის 530 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda“-ს (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები.

შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა და იწვევს მოთხოვნის უფლებას იმ მხარისათვის, რომლის მიმართაც და რომლის ინტერესთა საზიანოდაც დაირღვა შეთანხმების პირობა.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისგან 2016 წლის 5-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი სადავო ბინის კოლონის და ბინის შემომზღუდავი კედლების ღერძებს შორის არსებული საერთო ფართი აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 48.01 კვ.მ.-ს, ნაცვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 50.3. კვ.მ.-ისა, რაც ნიშნავს, რომ ცდომილება 3%-ით აღემატება მხარეთა შორის ხელშეკრულებით შეთანხმებულ, 2%-იან დასაშვებ ცდომილებას ($50,30-48,01=2,29$ კვ.მ., $2,29:50,30 \times 100=0,05 \times 100=4,55268389=5\%$).

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ, განსახილველ საქმეში, მოპასუხე მხარემ სადავოდ გახადა მხოლოდ სადავო ბინის ფართის აზომვის დროს გამოსაყენებელი მეთოდი და არ შედავებია ფართის ცდომილების გამო მოსარჩელის მიერ მოთხოვილი თანხის ოდენობას. ამასთან, ზემომითითებული კალკულაციის თანახმად, ცდომილება ხელშეკრულებით მხარეთა შორის შეთანხმებულზე 3%-ით მეტია, ე.ი. მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო ბინის ნასყიდობისას ზედმეტად გადახდილი თანხის 600 აშშ დოლარის ოდენობით ანაზღაურების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად ($50,30:100 \times 3=1.509$ კვ.მ.)

6.3. მხარეებს შორის 2016 წლის 5----- დადებული ხელშეკრულების მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს გამყიდველი (ს.ფ. 200).

დადგენილია და მოპასუხე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ საქმეში

წარმოდგენილი გადახდის ქვითარი მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯის 56 ლარის ოდენობით გაღებას ადასტურებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 479-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავი ნივთის გაყიდვის ხარჯთან დაკავშირებულ წესს და ადგენს, რომ მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ნივთის გამყიდველს ეკისრება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისთვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები, თუ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის 2016 წლის 5 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტით არის დადგენილი, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გამყიდველი გაიღებს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე სადავო ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის მოსარჩელის მიერ გაღებული 56 ლარის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. პროცესის 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. 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 სირთული გათვალისწინებით, 2000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს. ამავე კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი ფულის გადახდევენების შესახებ სარჩელზე განისაზღვრება გადახდელი თანხით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვას, ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი 600 აშშ დოლარის ეკვივალენტი თანხისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციისთვის გადახდილი 56 ლარის ანაზღაურებას.

უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნაზე მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა. თანხის დაკისრების ნაწილში მოთხოვნების შეჯამების შედეგად, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია 100 ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (ტომი I, ს.ფ. 124-125, 126-127). ამასთან, მოსარჩელე სასამართლოსგარეშე ხარჯების მოპასუხეზე დავისრების თაობაზე შუამდგომლობს.

სასამართლოსგარეშე ხარჯების ანაზღაურების მიზნით, მოსარჩელე მოპასუხეზე შემდეგი თანხების დაკისრებას ითხოვს: 1) ადვოკატის დახმარებისათვის - 2 450 ლარის; 2) საექსპერტო მომსახურებისათვის - 200 ლარის; 3) მინდობილობის სანოტარო წესით დამოწმებისათვის - 50 ლარის; 4) სარჩელის წარდგენის, საქმის განხილვისას სხდომაზე მოსარჩელის/წარმომადგენლის გამოცხადებისა და გადაწყვეტილების ჩაბარების მიზნით გადაადგილების გამო ტრანსპორტირებაზე გაღებული ხარჯის - 150 ლარის; 5) მტკიცებულებათა მოძიება-მოპოვებაზე გაღებული ხარჯის, რაც აუცილებელი გახდა წერილობითი და სხვაგვარი მტკიცებულებების მისაღებად - 20 ლარის; 6) სარჩელისა და სხვა წერილობითი დოკუმენტების (განცხადებების, შუამდგომლობების) მომზადებაზე დახარჯული ცელულოზის ქაღალდის ფურცლების ხარჯის - 70 ლარის; 7) სარჩელისა და სხვა დოკუმენტების (მტკიცებულებების) ასლების მომზადებაზე გაწეული ხარჯის - 40 ლარის; 8) დოკუმენტების აკინძვაზე გახარჯული ლითონის ამკინძვით შეკვრაზე გაღებული ხარჯის - 0.50 ლარის; 9) საქმის მასალების სასამართლოში გაგზავნისას, მოპასუხესთან და საქმესთან კავშირში მყოფ სხვა პირებთან კომუნიკაციისას საფოსტო კავშირით მომსახურებაზე გაღებული ხარჯის - 120 ლარის; 10) საფოსტო კავშირისას მასალების საფოსტო კონვერტით შესაფუთად გაწეული ხარჯის - 10 ლარის; 11) მოსარჩელის/წარმომადგენლის სასამართლოში გამოცხადებისას მათი გამოცხადების პერიოდში აუცილებელ კვებაზე გაწეული ხარჯის - 300 ლარის და 12) გადაწყვეტილების სააღსრულებო ორგანოში აღსრულების უზრუნველსაყოფად სააღსრულებო ხარჯის - 200 ლარის დაკისრებას.

მოსარჩელეს წარმოდგენილი აქვს შემდეგი ხარჯების გაწევის დამადასტურებელი დოკუმენტები: 1) ექსპერტიზის ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც გადასახდელი თანხის ოდენობად მითითებულია 96 ლარი (ტომი I, ს.ფ. 119, 306); 2) საქმეში არსებული რწმუნებულებით დასტურდება, რომ გადახდილია მოსაკრებელი ჯამში 12 ლარის ოდენობით (ტომი I, ს.ფ. 123, 350); 3) საფოსტო მომსახურებისათვის გადახდილი ქვითრები ჯამში 26.80 ლარის ოდენობით (ტომი I, ს.ფ. 319, 335, 356); 4) საჯარო რეესტრიდან ინფორმაციის გამოთხოვისათვის გადახდილი ქვითარი 10.50 ლარის ოდენობით (ტომი I, ს.ფ. 398 ლარი) და 5) ტრანსპორტირებისთვის (საწვავის შესაძენად) გაწეული ხარჯის დამადასტურებელი ქვითარი 33.30 ლარის ოდენობით (ტომი I, ს.ფ. 425).

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაღებული სასამართლოსგარეშე ხარჯის ანაზღაურება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი ხარჯის გაღების დამადასტურებელი ქვითრების შესაბამისად. იმ ხარჯების ანაზღაურება კი, რომელთა გაწევის დამადასტურებელი დოკუმენტები მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია, მოპასუხეს

უნდა დაეკისროს გონივრულ ფარგლებში. კერძოდ, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ ადვოკატის ხარჯის ანაზღაურება, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს დავის საგნის ღირებულების 4%-ს (მოცემულ შემთხვევაში დავის საგნის ღირებულება საერთო ჯამში შეადგენს 5 592 ლარს, რომლის 4% არის 223 ლარი). მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ასევე ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯის, რწმუნებულების გაფორმების ხარჯის, მოსარჩელე მხარის სასამართლოში გამოცხადებისათვის ტრანსპორტირებაში გაწეული ხარჯის, მტკიცებულებათა მოძიებისათვის, სარჩელისა და სხვა დოკუმენტების მომზადებისათვის გახარჯული ფურცლებისათვის გაწეული ხარჯის, ქსეროასლებისათვის გაწეული ხარჯის, დოკუმენტების აკინძვისათვის გაწეული ხარჯის, საფოსტო მომსახურებისა და საფოსტო კონვერტებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. ზემოაღნიშნული ხარჯები გაანგარიშებულ უნდა იქნეს როგორც ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ჯამის, ასევე სავარაუდოდ გაწეული ხარჯების გონივრული ოდენობის გათვალისწინებით, რაც მოცემულ შემთხვევაში საშუალოდ უნდა განისაზღვროს 500 ლარის ოდენობით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოსარჩელის/წარმომადგენლის სასამართლოში გამოცხადების პერიოდში აუცილებელ კვებაზე გაწეული ხარჯისა და სააღსრულებო ორგანოში გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველსაყოფად გასაწევი ხარჯის ანაზღაურებაზე, უსაფუძვლოების გამო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოპასუხეს ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 500 ლარის ანაზღაურება მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯების ასანაზღაურებლად. მოსარჩელის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 259¹-ე, 268-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ივ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. შვ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს უძრავი ნივთი,

მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ხ-----
----- და აღნიშნული უძრავი
ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ივ-----ს.

3. შპ-----ის“ ივ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს უძრავ ნივთში
საკადასტრო კოდით NO----- მოსარჩელის მიერ ზედმეტად
გადახდილი 600 აშშ დოლარის ანაზღაურება 1 535.94 ლარის ოდენობით,
საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2016 წლის 5----- დადგენილი
ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად (1 აშშ დოლარი - 2.5599 ლარი).

4. შპ-----ის“ ივ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს უძრავი ნივთის
საკადასტრო კოდით NO-----, მოსარჩელის საკუთრებად
რეგისტრაციისთვის უსაფუძვლოდ გადახდილი თანხის ანაზღაურება 56
ლარის ოდენობით.

5. შპ-----ის“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო
ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით უკანონო მფლობელობიდან სადავო
უძრავი ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამო.

6. შპ-----ის“ ივ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ
სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით.

7. შპ-----ის“ ივ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 500 ლარის
ანაზღაურება მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გაწეული სასამართლოსგარეშე
ხარჯების ასანაზღაურებლად.

8. ივ-----ის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე
გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო
ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

9. ივ-----ს უარი ეთქვას სასამართლოში გამოცხადების პერიოდში
კვებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაზე 300 ლარის ოდენობით.

10. ივ-----ს უარი ეთქვას გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულების
უზრუნველყოფის ხარჯის ანაზღაურებაზე 200 ლარის ოდენობით.

11. გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის
ნაწილში გადაეცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

12. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის ნაწილში
შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან

12 დღის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით. განემარტოს მოპასუხეს, რომ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ სასამართლოს განჩინებაზე საჩივრის შეტანა არ შეაჩერებს ამ განჩინების შესრულებას.

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

14. 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:
დობორჯაგინიძე

ვერა