



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე

მოსარჩელე ნა-----
წარმომადგენელი ლა-----

მოპასუხე სა-----

წარმომადგენელი ნი-----

სს-----

წარმომადგენელი სა-----

დავის საგანი თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეების სა-----ოსა და სს-----
-----სათვის მოსარჩელე ნა-----ს
სასარგებლოდ 288 000 ლარის გადახდის დაკისრება.

2004 წლის 21 ოქტომბერს ადგილობრივი მმართველი ორგანოს დ-----ის
გამგეობასა და ნა-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის
საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთი, საერთო ფართობით 1500 კვ.მ. მდებარე, ჭ-----ლოში მ-----
-----ის საავტომობილო გზის მე-16 კვ-ზე. საიჯარო ქირის ოდენობა

განისაზღვრა წელიწადში 90 ლარი. ხელშეკრულება დადებული იყო 49 წლის ვადით.

2004 წლის 11 ნოემბერს იმავე მხარეებს შორის დაიდო კიდევ ერთი იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 3000 კვ.მ. მდებარე მ-----ის საავტომობილო გზის მე-16 კმ-ზე. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა წელიწადში 300 ლარს. ხელშეკრულება დაიდო 40 წლის ვადით.

მოსარჩელემ მოიპოვა იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე საკვები ობიექტის აშენების უფლება.

2012 წლის 01 მარტს სხვა რამდენიმე მოიჯარესთან ერთად მოსარჩელეს შეუწყდა იჯარის ხელშეკრულება. N57 იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ის იხდიდა იჯარის საფასურს, რის გამოც ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი არ არსებობდა. სწორედ ამ ხელშეკრულებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზეა აშენებული საკვები ობიექტი.

მოსარჩელემ ააშენა რამდენიმე შენობა-ნაგებობა - რესტორანი, რომლის ღირებულება შეადგენს 288 000 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სა-----ოს წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. **2.1. სამინისტრო არ წარმოადგენს სათანადო მოპასუხეს, რადგან არ დგინდება მისი უსაფუძვლო გამდიდრება; 2.2. სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია; 2.3. არ დგინდება, მოსარჩელის მიერ შენობა-ნაგებობის მოწყობა.**

სს-----ს წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. **2.1. სამშენებლო ნებართვები გაცემულია სხვა პირზე. ამ ნებართვების გაცემის თარიღი წინ უსწრებს მოსარჩელე ნა-----თან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღს, აქედან გამომდინარე, არ დგინდება მოსარჩელის მიერ შენობა-ნაგებობების აღმართვისა და მის მიერ ამ ხარჯების გაღების ფაქტი. 2.2. N7-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, ხოლო მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები მიიჩნევა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. შესაბამისად, შენობა-ნაგებობაზე ვრცელდება ის სამართლებრივი რეჟიმი, რომელიც გააჩნია იმ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია არსებითი შემადგენელი ნაწილი. იჯარის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აღმართვის-აღნაგობის უფლებასაც, რის გამოც, მისი**

აღმართვისათვის გაწეული ხარჯები არ მიიჩნევა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე გაწეულ ხარჯად, რადგან ამ ხარჯების გაღება სწორედ ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2004 წლის 21 ოქტომბერს ადგილობრივი მმართველი ორგანოს დ-----ის გამგეობასა და ნა-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება N50, რომლის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 1500 კვ.მ. მდებარე, ჭ-----ლოში მ-----ის საავტომობილო გზის მე-16 კვ-ზე. საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა წელიწადში 90 ლარი. ხელშეკრულება დადებული იყო 49 წლის ვადით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
ხელშეკრულება N50 (ს.ფ. 22-25).

3.1.2. 2004 წლის 11 ნოემბერს იმავე მხარეებს შორის დაიდო კიდევ ერთი იჯარის ხელშეკრულება N57, რომლის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 3000 კვ.მ. მდებარე მ-----ის საავტომობილო გზის მე-16 კმ-ზე. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა წელიწადში 300 ლარს. ხელშეკრულება დაიდო 40 წლის ვადით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
ხელშეკრულება N50 (ს.ფ. 18-21).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს არ წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვაზე ხარჯის გაღების, ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მისი კანონიერების ფაქტები. შესაბამისად, ამ გარემოებებზე სასამართლო არ მსჯელობს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 976-ე, 128-ე, 130-ე, 131-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ **ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება**, ხოლო ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), **უსაფუძვლო გამდიდრების** ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან საამისოდ არსებული ფორმით.

დადგენილია, რომ **ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს დ-----ის გამგეობასა და ნა-----ს შორის არსებობდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის ფარგლებშიც აღმართული შენობა-ნაგებობის ღირებულების ანაზღაურებასაც ითხოვს მოსარჩელე.**

მოსარჩელის განმარტებით, **ხარჯების გაღება მოხდა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში, რაც გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის აღნიშნულ ურთიერთობაზე გავრცელების სამართლებრივ წინაპირობას.**

**კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე სა-----
-----ოსა და სს-----ს მიმართ, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, შენობა-ნაგებობების საკუთრებაში მიღებაში გამოიხატება.** სასამართლო განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლებრივი ინსტიტუტის მიზანი არის

უსაფუძვლოდ და გაუმართებლად შეძენილი ქონების ამოღება და ამგვარად ქონებრივი მიმოქცევის წონასწორობისა და სამართლიანობის აღდგენა. ქონებრივი შეღავათი იმ პირს უნდა დაუბრუნდეს რომლის ხარჯზეც მოხდა სხვა პირის ქონების გაზრდა ან დაზოგვა, ანუ მისი უსაფუძვლო გამდიდრება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის არსის შესაბამისად, პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული. **შესაბამისად, ერთი პირის გამდიდრება უნდა მოხდეს მეორის ხარჯზე და ასეთი გამდიდრება მოკლებული უნდა იყოს იურიდიულ საფუძველს.** ანაზღაურების მოთხოვნის არსებობისათვის მნიშვნელოვანია მხოლოდ **ობიექტური შედეგი - ერთი პირის მიერ მეორე პირის ხარჯზე რაიმე სამართლებრივი სიკეთის შეძენა (დაზოგვა) შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე.** აუცილებელია, რომ გამდიდრება უნდა მოხდეს სხვის ხარჯზე, რის შედეგადაც ერთი პირის ქონების გაზრდა ხდება მეორე პირის ქონების შესაბამისი შემცირების ხარჯზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება ხდება მოთხოვნის სხვა საფუძვლებთან სუბსიდიალურად, რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ არსებობს **სასარჩელო მოთხოვნის შესაძლო დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო** ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი (მოთხოვნათა კონკურენცია), უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლის ნორმების, როგორც მოთხოვნის საფუძვლის გამოყენება ბოლოს უნდა განხორციელდეს, **ანუ მას შემდეგ რაც გამოირიცხება მოთხოვნის დაკმაყოფილება სახელშეკრულებო** ან სხვა კანონისმიერი საფუძვლებიდან. ამასთან, უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს რამდენიმე პირობა კუმულატიურად, კერძოდ: **მოპასუხის გამდიდრება, მოპასუხის გამდიდრების შესატყვისად მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი, მატერიალურ სიკეთეთა ამგვარი გადანაცვლების უსაფუძვლობა.**

მოცემულ შემთხვევაში, **სასამართლოს მიაჩნია, რომ კონკრეტული ხელშეკრულების ფარგლებში მოსარჩელის ხარჯით აშენებული ნაგებობის ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, ამ ხელშეკრულების სუბიექტებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობისა და მხარეთა უფლება-მოვალეობების შესაბამისი სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში უნდა დარეგულირდეს.**

აქვე საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მოპასუხეები სა-----
-----ო და სს-----
სახელშეკრულებო ურთიერთობის სუბიექტებს არ წარმოადგენენ.

სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული თანხის ანაზღაურების ვალდებულების შეუსრულებლობა ვალდებულებით-სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში უნდა იქნეს განხილული სადავო სახელშეკრულებო ურთიერთობის სუბიექტებს შორის და მასზე ვერ იქნება გავრცელებული უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის ნორმები. აქედან გამომდინარე, სასამართლო არ მსჯელობს კონკრეტულად რა სახელშეკრულებო ურთიერთობა წარმოიშვა მოსარჩელესა და დ-----ას შორის, ასევე სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ დგინდება, სა-----ოსა და სს-----
-----ს მიერ, ნა-----ს ხარჯზე, შენობა-ნაგებობის საკუთრებაში მიღება, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე. აქედან გამომდინარე, ნა----- არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს მოპასუხეებისაგან შენობა-ნაგებობების ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულების შესრულება.

რაც შეეხება მოთხოვნის ხანდაზმულობას უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში ხანდაზმულობა არის დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს შეუძლია უფლების განხორციელება - სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლი). მოთხოვნა გამომდინარეობს უსაფუძვლო გამდიდრებიდან, შესაბამისად, ამ შემთხვევაში, გამოიყენება ხანდაზმულობის საერთო 10 წლიანი ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ პირის უფლება სრული მოცულობით მოახდინოს საკუთარი კანონიერი ინტერესების რეალიზება ან სასამართლო წესით დაცვა, შეზღუდულია

სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ვადებით.

ამავე კოდექსის 131-ე მუხლის მიხედვით, თუ მოთხოვნის წარმოშობა დამოკიდებულია კრედიტორის მოქმედებაზე, **ხანდაზმულობა იწყება იმ დროიდან, როცა კრედიტორს შეეძლო განეხორციელებინა ეს მოქმედება.**

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მოპასუხეების უსაფუძვლო გამდიდრება გამოიხატება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მის ხარჯით აღმართული შენობის საკუთრებაში მიღებაში. მოთხოვნის უფლების არსებობის შემთხვევაში, მისი წარმოშობა უკავშირდება არა მოსარჩელესა და დ-----ას შორის ხელშეკრულების შეწყვეტას, არამედ კვების ობიექტის მშენებლობის დასრულებას, რაც მოსარჩელის განმარტებით, მოხდა 2004 წელს. ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის უფლების არსებობის შემთხვევაშიც, კი მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს უნდა წარმოშობოდა ამ დროიდან, სასამართლოში სარჩელი შემოტანილია 2017 წლის 30 მარტს, 10 წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ.

7. საპროცესო ხარჯები

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

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით, 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს

უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ნა-----ს სარჩელი.
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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

მაკა ჭედია