



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

15 იანვარი, 2019 წელი
ი

თ-----

შესავალი ნაწილი

თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე - მ----- გ-----ლი
წარმომადგენელი - ს----- მ-----ე

მოპასუხე - ბ----- ფ-----ა
წარმომადგენელი - დ----- გ-----ა

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩე--- საკუთრებაში არსებული ქონების (მდებარე: ქ.თ-----ი, დ---ი დ-----ი, ი.პ-----ს ქ.N2-, ბ.N--, მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი NO-----1-) 2010 წლის 14 მაისიდან - 2016 წლის 14 დეკემბრამდე უკანონო ფლობისა და სარგებლობის გამო მიყენებული მატერიალური ზიანის (მიუღებელი შემოსავლის) - 7--0 აშშ დოლარის მოსარჩე--- - სასარგებლოდ გადახდა.

სარჩელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელემ უძრავი ქონების გაქირავებისა და გაქირავების შედეგად შემოსავლის მიღების მიზნით 2010 წლის 14 მაისს მოპასუხისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება (მდებარე: თ-----ი, დ---ი დ-----ი, ი. პ-----ს ქ.N2-, ბ.N--, მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----1-). ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე ბ----- ფ-----ამ დაიტოვა ნასყიდობის საგნის გამოსყიდვის უფლება და ამ უფლების რეალიზაციისათვის მას განესაზღვრა 3 თვის ვადა, რაც ამოიწურა 2010

წლის 14 აგვისტოს. ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული 3 თვიანი გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოხსნილი იქნა შეზღუდვა. მოპასუხემ არ გაათავისუფლა და ნებაყოფლობით არ გადასცა მოსარჩელეს ამ უკანასკნე--- საკუთრებაში არსებული ქონება.

თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მოსამართლე: ე-----ო ტ-----ე) 0-----1-წ. გადაწყვეტილებით (საქმე N2/3----1-) დაკმაყოფილდა მ----- გ-----ლის სარჩელი, ხოლო 1-06.2014წ. გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით გაცემული იქნა სააღსრულებო ფურცელი. 1-----წ. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელდა სასამართლოს 0-----1-წ. გადაწყვეტილების აღსრულება, რის შედეგადაც მოპასუხე გამოსახლებული იქნა მოსარჩე--- საკუთრებაში არსებული ქონებიდან (მდებარე: თ-----ი, დ---ი დ-----ი, ი.პ-----ს ქ.N2-, ბ.N--, მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N0-----1-).

მოპასუხის მიერ მოსარჩე--- საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონების უკანონო ფლობისა და სარგებლობის გამო მოსარჩელემ ვერ ისარგებლა საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლებით, მან ვერ განკარგა მის საკუთრებაში არსებული ქონება, მათ შორის მოსარჩელემ ვერ მიიღო ის შემოსავალი, რასაც იგი მიიღებდა უძრავი ქონების გაქირავების შედეგად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის მიერ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ მხარეთა შორის თ-----ის სააპელაციო სასამართლოში მიმდინარეობს დავა, სადაც მ----- გ-----ლმა გაასაჩივრა თ-----ის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ----- ფ-----ას დაეკისრა 25 000 აშშ დოლარის გადახდა. მიმდინარეობს მოლაპარაკება დავის მორიგებით დასრულების მიზნით. მოპასუხე არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2010 წლის 14 მაისს მ----- გ-----ლსა და ბ----- ფ-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის საგნის, მდებარე თ-----ი, დ---ი დ-----ი, ი. პ-----ს ქ.N2-, ბ.N--, მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----1- გამოსყიდვის უფლება გამყიდველს ჰქონდა 3 თვის ვადაში, 2010 წლის 14 აგვისტომდე.

მესაკუთრედ საჯარო რეესტრი 2010 წლის 20 მაისიდან აღირიცხა მ----- გ-----
ლი. უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ვალდებულება უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, გამყიდველი ბ----- ფ-----ა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2010 წლის 14 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის
უფლებით (ს.ფ. 19-22).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23-24).

3.1.2. თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 201-
წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილებით (საქმე N2/3----1-) დაკმაყოფილდა მ----- გ-----
---ლის მოთხოვნა ბ----- ფ-----ას უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების,
მდებარე, მდებარე თ-----ი, დ---ი დ-----ი, ი. პ-----ს ქ.N2-, ბ.N--, მიწის/უძრავი
ქონების საკადასტრო კოდი 0-----1- გამოთხოვისა და მ----- გ-----
ლისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ.

2014 წლის 1- ივნისს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით გაცემული იქნა
სააღსრულებო ფურცელი.

2016 წლის 14 დეკემბერს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელდა
სასამართლოს 201- წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილების აღსრულება, რის
შედეგადაც მოპასუხე გამოსახლებული იქნა მოსარჩე--- საკუთრებაში
არსებული ქონებიდან (მდებარე: თ-----ი, დ---ი დ-----ი, ი.პ-----ს ქ.N2-, ბ.N--,
მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N0-----1-).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

201- წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება (საქმე N2/3----1-) (ს.ფ. 27-32).

სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 33).

2016 წლის 14 დეკემბრის ოქმი სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების
შესახებ (ს.ფ. 34-36).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 04 ოქტომბრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, უძრავი
ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----1-, 74 კვ.მ ფართი) ერთი თვის
საიჯარო ქირის ღირებულებაა 100 აშშ დოლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით,
მტკიცების ტვირთი ერთნაირად ეკისრება მხარეებს და ეს ტვირთი თანაბრად
ნაწილდება მათ შორის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები,
რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ - გარემოებები,
რომლებზედაც იგი ამყარებს შესაგებელს. მოპასუხეს ეკისრება ისეთი ფაქტების

დადასტურების ტვირთი, რომლებსაც შეუძლიათ გააქარწყლონ მოსარჩე--- მოთხოვნის საფუძვლიანობა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით კი მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის 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 საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოსარჩე--- მიერ ზიანის ოდენობის დასადასტურებლად წარმოდგენილია აუდიტორული ფირმა „ბ-----ი და კ-----ის“ მიერ N----- აქტი „მ----- გ-----ლის საკუთრებაში არსებული ქონების საიჯარო ქირის ღირებულების განსაზღვრის შესახებ“, რომლითაც განსაზღვრულია უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----1-, 74 კვ.მ ფართი) ერთი თვის საიჯარო ქირის ღირებულება 100 აშშ დოლარით.

მოპასუხეს 2017 წლის 04 ოქტომბრის აუდიტორული დასკვნის საწინააღმდეგოდ რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. სასამართლოს შემაჯამებელი დასკვნა:

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ მ----- გ-----ლის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 164-ე, 982-ე მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება

წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდ---რების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მ----- გ-----ლი არის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე. სადავო არ არის გარემოება, იმის შესახებ, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, ასევე არ არსებობს კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის. ამასთან სადავო არ არის, რომ მოპასუხე ფლობდა მოსარჩელე--- ქონებას უკვე 2010 წლის 14 მაისიდან, გამოსახლებამდე, 2016 წლის 14 დეკემბრამდე.

სასამართლო განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდ---რების ინსტიტუტი სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ ამ ინსტიტუტის გამოყენება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში თუ არ არსებობს ურთიერთობის სპეციალური მომწესრიგებელი ნორმა, როდესაც იკვეთება უსაფუძვლო გამდ---რების ინსტიტუტის გამოყენების უპირატესობა.

ზემომოთხილული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებისას, ინტერესს იწვევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, რომლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს, როგორც ნივთი, ასევე, მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი.

მ----- გ-----ლის მოთხოვნასთან მიმართებით არ იკვეთება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის გამოყენების უპირატესობა, რადგან „მიღებული სარგებლის“ დაბრუნება შეუძლებელია, რადგან ამ შემთხვევაში „მიღებულ სარგებელს“ წარმოადგენს ამ ფართით სარგებლობა, რაც შესაძლებელია გამდ---რების გათანაბრების ოდენობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი დანაწესების გამოყენებით.

სამოქალაქო კოდექსი მიჯნავს უსაფუძვლო გამდ---რებიდან გამომდინარე კონდიქციური მოთხოვნების ჯგუფებს: შესრულების კონდიქცია და არა შესრულების კონდიქცია, რაც ხელყოფის კონდიქციასაც გულისხმობს. შესრულების კონდიქცია (976-ე მუხლი) გულისხმობს შემდეგი წინაპირობების არსებობას: (1) შესრულების საფუძველზე გადაცემა - პირი სხვას გადასცემს რაიმეს შესრულების გზით. (2) შესრულების საფუძველზე შეძენა - პირი რაიმეს იძენს სხვა პირის მიერ შესრულების საფუძველზე. (3) სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობა - შესრულება განხორციელდა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე (რომელიც ან თავიდანვე არ არსებობდა, ან მოგვიანებით მოისპო). ხელყოფის კონდიქცია (სსკ 982-ე მუხლი) გულისხმობს პირის სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფას მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით;

განსახილველ შემთხვევაში სამართლებრივ ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესით, რომელიც მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლით, კერძოდ, განსახილველი 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.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩე--- საკუთრებაში არსებული ბინის უკანონო მფლობელობის გამო, ამ უკანასკნელმა დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი მას უფლებას აძლევს, ამოიღოს ეს ქონება ხელყოფისაგან.

განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდ---რების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდ---რების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდ---რებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. (იხ, სუსგ № ა---, 5 დეკემბერი, 201- წელი).

უსაფუძვლოდ სხვისი ქონებით სარგებლობის ან სხვის ხარჯზე რაიმე მომსახურების მიღების შემთხვევაში დაზარალებულს უნდა აუნაზღაუროდეს დაზოგილი ხარჯების ტოლფასი თანხა. მესაკუთრე მისი ნების საწინააღმდეგოდ წლების განმავლობაში ვერ სარგებლობდა ან/და ვერ სარგებლობს თავისი საკუთრებით. ასანაზღაურებელი ზიანის ოდენობის განსაზღვრისათვის დაზოგილი ხარჯების გათანაბრების მიზნით, მოსარჩელეს წარმოდგენილი აქვს 2017 წლის 04 ოქტომბრის აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმად, მოსარჩე--- -- საკუთრებაში არსებული ბინის ერთი თვის საიჯარო ქირის ღირებულებამ შეადგინა 100 აშშ დოლარი, შესაბამისად, 2010 წლის 14 მაისიდან 2016 წლის 14 დეკემბრის ჩათვლით 7-----00 აშშ დოლარი. ამდენად, მ----- გ-----ლის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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.

მოპასუხეს მოსარჩე--- სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 635,87 ლარის, სარჩე--- უზრუნველყოფის ბაჟის 50 ლარისა და აუდიტის დასკვნის მომზადებისთვის 100 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩე--- მიღებაზე უარის თქმის, სარჩე--- დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩე--- 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- გ-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ბ----- ფ----ას მოსარჩე--- სასარგებლოდ დაეკისროს 7-----00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.
3. მოპასუხე ბ----- ფ----ას მოსარჩე--- სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 635,87 ლარის, სარჩე--- უზრუნველყოფის ბაჟის 50 ლარისა და აუდიტის დასკვნის მომზადებაზე გაწეული ხარჯის 100 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ-----ის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თ-----ი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ-----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თ-----ი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
5. 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 თ-----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე