



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 აპრილი 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე: შ-----“
წარმომადგენლები: პ-----ე, გ-----ი

მოპასუხე: შ-----ი“
წარმომადგენლები: შ-----ი

დავის საგანი: უსაფუძვლო გამდიდრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელის შ-----ს“ სასარგებლოდ შ-----ს“ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების მიზნით 881 688 ლარი.

(მოსარჩელემ მოთხოვნა და მოთხოვნის ოდენობა დააზუსტა მოსამზადებელ ეტაპზე. იხ. 15.11.2018 წლის სხდომის ოქმი)

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

შ-----ს“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონებები, მდებარე ქ. თბილისში, უ-----, საკადასტრო კოდით 0----- ლიტერ „ა“, ფართობით 152 კვ.მ. და საკადასტრო კოდით 0-----, ლიტერ „ბ“ და ლიტერ „გ“, ფართობით 132 კვ.მ.

2009 წლიდან მოპასუხე უკანონოდ ფლობდა ქონებას, რითაც შ-----ს“ ზიანი მიადგა.

მოსარჩელის უძრავი ქონება შედგება ქვედა და ზედა სართულის ფართებისგან,

რომელთა გამოყენებაც იყო შესაძლებელი კომერციული დანიშნულებით, ქვედა სართულის ფართს უკანონოდ ფლობდა მოპასუხე, ხოლო ზედა სართულის ფართის ოფისად გამოყენება გახდა შეუძლებელი რადგან მოპასუხეს ამ ფართის ქვემოთ და გასწვრივ ქონდა დამონტაჟებული ისეთი მოწყობილობები, რომ ფართის გამოყენა დანიშნულებით ხმაურის, სუნის და ტემპერატურული რეჟიმის გათვალისწინებით იყო შეუძლებელი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შ-----ს“ მოთხოვნა უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ და შ-----ს“ დაევალა მის უკანონო მფლობელობაში არსებული მოსარჩელის კუთვნილის ქონების მხარისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა, თუმცა მოპასუხე გადაწყვეტილების გამოტანის შემდგომაც აგრძელებდა უკანონო ფლობას.

ქონებით უკანონო სარგებლობით შ-----ი“ უსაფუძვლოდ გამდიდრდა და ამით გამოწვეული ზიანი უნდა გამოიხატოს გაქირავებული ნივთის დაბრუნების დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის ოდენობაში.

2009 წლიდან 2018 წლის მარტამდე პერიოდზე კომერციული საიჯარო ქირის ოდენობა 132 კვ.მ. ფართობის შემთხვევაში შეადგენს 568656 ლარს. მოთხოვნის გაზრდის საფუძველზე მოსარჩელემ დამატებით მოითხოვა 2018 წლის მარტიდან 2018 წლის 1 ივლისამდე პერიოდზე 31680 ლარის დაკისრება, ანუ საერთო ჯამში 132 კვ.მ ფართზე- 600366 ლარი.

ხოლო 152 კვ.მ ფართობის ქონების შემთხვევაში 2009 წლიდან 2017 წლის 1 აგვისტომდე პერიოდზე კომერციული საიჯარო ქირის ოდენობა უნდა განისაზღვროს 281352 ლარით.

2018 წლის 15 ნოემბერს გამართულ მოსამზადებელ სხდომაზე 152 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონების მიმართებით მოთხოვნის ნაწილში მოსარჩელემ დააზუსტა მოთხოვნის ფაქტობრივი გარემოებები და მიუთითა, რომ მართალია მოპასუხე არ ფლობდა აღნიშნულ ფართს, თუმცა შ-----ს“ ფართით სარგებლობაში შ-----ის“ კუთვნილ ფართში დამონტაჟებული ტექნიკის ზეგავლენა უშლიდა ხელს. ამიტომ, აღნიშნული ფართი გამოუსადეგარი იყო და უკანონო ხელშეშლა სწორედ აღნიშნულში მდგომარეობდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ გამორიცხა მათი მხრიდან მოსარჩელის კუთვნილი ფართით სარგებლობა და მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

სასამართლოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით რაიმე ფაქტობრივი

გარემოება არ დაუდგენია, მოსამზადებელ სხდომაზე შ-----მა“ დააფიქსირა პოზიცია, რომ არ სარგებლობდა მოსარჩელის კუთვნილი ფართით და ვინაიდან სადავო არაფერი ჰქონდა, არ გამოცხადდნენ სასამართლო სხდომაზე, რაზედაც სასამართლომ დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მიიღო.

დასახელებული ფართები მდებარეობს პირველ და მეორე სართულზე, შ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ფართის მომიჯნავედ, რაც მოპასუხეს იჯარით ჰქონდა და აქვს გაცემული სხვადასხვა მოიჯარეების სასარგებლოდ. სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებისას, მეორე სართულზე მდებარე ფართი თავად მოსარჩელეს ჰქონდა დაკეტილი, არის სარემონტო და ამ ფართით არავის უსარგებლია აღმასრულებლის მიერ მისი შემოწმების დროსაც, რაც დადასტურებულია სააღსრულებო ბიუროს აქტით. რაც შეეხება პირველ სართულს, სააღსრულებო ბიურომ ვერ შეძლო იმის დადგენა, შ-----ის“ მოიჯარეს ჰქონდა თუ არა სარგებლობაში შ-----ს“ კუთვნილი ფართი. რეალურად ეს ფართები იყო გაუმიჯნავი და აღმასრულებელმა ერთმანეთისგან კედელზე გაკეთებული მონიშვნით გამიჯნა, მოპასუხის მოიჯარის ნივთები ელაგა მხოლოდ მცირე ნაწილში და გადმოიტანეს მოპასუხის მხარეს. მოპასუხემ სადავოდ განადა ასევე საიჯარო შეფასების შესახებ აუდიტის დასკვნა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შ-----ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონებები, მდებარე:

ა) თბილისი, უ----- ლიტ „ა“, ფართობით 152 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი NO-----);

ა) თბილისი, უ----- ლიტ „ბ“ და ლიტ „გ“, ფართობით 132 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი NO-----);

უძრავი ქონებები წარმოადგენენ ერთი შენობის პირველ და მე-2 სართულზე განთავსებულ ფართებს, საიდანაც პირველ სართულზე არსებული ფართის (ფართობით 132 კვ.მ.) მომიჯნავედ მდებარეობს მოპასუხე შ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება და ეს ორი ფართი არ არის ერთმანეთისგან გამიჯნული, არ არის გამყოფი კედელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების 29.06.2018 წლის ოქმი.

3.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 ნოემბრის კანონიერ

ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შ-----ს“ სარჩელი, მოპასუხე შ-----ის“ მიმართ. გადაწყვეტილების თანახმად, შ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ქ. თბილისი, უ----- (ს.კ. 0----- ლიტერი „ა“ ფართი 152 კვ.მ. და 0----- ლიტერი „ბ“ და „გ“ 132 კვ.მ.) მდებარე უძრავი ნივთები, აღეკვეთა მოპასუხეს დასახელებული ქონებით სარგებლობის ხელშეშლა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა შ-----ს“.

დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული სარჩელში მოყვანილი ფაქტები, რომ შ-----ის“ მხრიდან 2009 წლიდან ხდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული დასახელებული უძრავი ქონებებით მესაკუთრის თანხმობის გარეშე უკანონოდ სარგებლობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 16.11.2015 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება.

3.1.3. დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაზე 2015 წლის 21 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რაც აღსასრულებლად წარდგენილი იქნა 2017 წლის 3 მაისს.

სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ 2017 წლის 16 აგვისტოს ოქმის თანახმად, უძრავი ქონებებიდან მე-2 სართულზე მდებარე 152 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება (ს.კ. N0-----) იმყოფებოდა თავად კრედიტორის - შ-----ს“ სარგებლობაში. ამდენად, არ არსებობდა აღნიშნული ფართიდან გამოსახლების ჩატარების აუცილებლობა.

ხოლო 132 კვ.მ. ფართის (ს.კ. N0-----) გამოთავისუფლება და შ-----სთვის“ გადაცემა განხორციელდა 2018 წლის 29 ივნისს. აღმასრულებლის ოქმიდან ირკვევა, რომ პირველ სართულზე არსებული მოსარჩელის და მოპასუხის კუთვნილი ფართები ერთმანეთისგან კედლით გაყოფილი არ ყოფილა, აღსრულების ეტაპზე გამიჯვნა განხორციელდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და კედელზე მოინიშნა გამყოფი ხაზი. მოვალის კუთვნილი მოძრავი ნივთები გადატანილი იქნა მოვალის მხრეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 21.12.2015 წლის სააღსრულებო ფურცელი;
- სააღსრულებო მოქმედებათა განხორციელების შესახებ 16.08.2017 წლის ოქმი;
- სააღსრულებო მოქმედებათა განხორციელების შესახებ 29.06.2018 წლის ოქმი;
- აღსრულების პოლიციის 18.11.2018 წლის პასუხი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ ვინაიდან მთელი სადავო პერიოდის განმავლობაში უძრავი ქონება მას იჯარით ჰქონდა გაცემული მესამე პირების სასარგებლოდ, და თუკი ქვემოიჯარეების მიერ ხდებოდა მოსარჩელის კუთვნილი ფართით სარგებლობა, ეს არ მიუთითებდა შ-----ის“ პასუხისმგებლობაზე და არ ადასტურებდა რომ შ-----ი ფლობდა ფართს. ასევე ვერ გაიზიარებს სასამართლო მოპასუხის მითითებას, რომ იმ შემთხვევაში თუკი დადგინდება პირველი სართულის ფართით სარგებლობა მოპასუხის მიერ ეს უნდა გავრცელდეს მხოლოდ 30 კვ.მ.-ზე, რაც დადასტურებულია მოპასუხის მიერ 2017 წლის სააღსრულებო წარმოების ოქმზე შენიშვნის სახით მინაწერით.

მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი ფართით სარგებლობა დასტურდება თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, რომლითაც დადგენილი არ ყოფილა მხოლოდ ნაწილი ფართით სარგებლობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (სადაც იგივე მხარეები მონაწილეობდნენ, ასევე ადგილი აქვს დავის საგნის თანხვედრასაც - დავის საგანს წარმოადგენს უკანონო მფლობელობიდან ნივთების გამოთხოვა) დადგენილია, რომ შ-----ის“ მხრიდან ადგილი ჰქონდა თბილისში, უ-----ში, 132 კვ.მ. ფართის ლიტერი „ბ“ და ლიტერ „გ“ უძრავი ქონების უკანონო ფლობას, რაც ხორციელდებოდა 2009 წლიდან. სხვა საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ, ესენია - ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებას: „წინასწარ დადგენილი ძალის მქონე ფაქტებად კანონმდებელი განიხილავს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს და მხარეს მათ დასადასტურებლად მტკიცებულებათა წარდგენის ვალდებულებისაგან ათავისუფლებს იმ შემთხვევაში, თუ სამოქალაქო საქმის განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ, ანუ პრეიუდიციული ძალის მქონედ ფაქტობრივი გარემოების მიჩნევისათვის, სავალდებულოა არსებობდეს სამოქალაქო საქმეზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება და ამ გადაწყვეტილების სუბიექტები სხვა სამოქალაქო საქმის მხარეებად უნდა

გვეკლინებოდნენ. თავად პრეიუდიციულ ფაქტებში იგულისხმება ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებითაც განსაზღვრულია მხარეთა მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები, რაც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების გამოტანას. პრეიუდიციულობის შემოწმების დროს მნიშვნელობა ენიჭება როგორც იმ პროცესუალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებს, რომლითაც განისაზღვრება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალური მოთხოვნები, ასევე, ამ გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივი გარემოების შინაარსს.

მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და სავალდებულობას არა მარტო კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის ფარგლებს გარეთაც, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი“ (იხ. სუსგ №ას-824-790-2016, 23.12.2016წ).

კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტების გათვალისწინებით, მიმდინარე დავაში მოსარჩელე თავისუფალია მტკიცების ტვირთისგან, რომ 2009 წლიდან გადაწყვეტილების მიღებამდე პერიოდში ადგილი მოპასუხის მხრიდან ხდებოდა მოსარჩელის კუთვნილი ფართით უკანონო მფლობელობა.

რაც შეეხება შემდგომ პერიოდს, აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის 2018 წლის 18 ნოემბრის აქტით დასტურდება, რომ დაუსწრებელი გადაწყვეტილების აღსრულება 132 კვ.მ ფართის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის ნაწილში 2018 წლის 28 ივნისს განხორციელდა, კერძოდ: კრედიტორის მოყვანილი ამზომველის საშუალებით განხორციელდა საჯარო რეესტრში დაცული გენ-გეგმის მიხედვით კრედიტორის კუთვნილი ფართის აზომვა, სტაფილოსფერი საღებავით მონიშვნა და მონიშნული ფართიდან მოხდა მოვალის კუთვნილი მოძრავი ნივთების გატანა იმავე მისამართზე მოვალის კუთვნილ ფართში.

მოპასუხე მიუთითებს რომ თავად არ ახორციელებდა ფართის მფლობელობას, თავისი ფართი იჯარით ქონდა გაცემული და თუკი მოიჯარე სარგებლობდა უნებართვოდ მოსარჩელის ფართით, აღნიშნული არ ადასტურებს ფართით მოპასუხის მიერ სარგებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ პირი ნივთს ფლობს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას

ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, მაშინ ეს პირი ითვლება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად.

„მფლობელობის მიმართ გამოიყენება ორი სხვადასხვა დონის მფლობელობა: პირდაპირი და არაპირდაპირი. ნივთი შეიძლება ან მარტო პირდაპირი მფლობელის ბატონობაში იმყოფებოდეს, ანდა იმავდროულად არაპირდაპირი მფლობელის ბატონობის ქვეშაც. თუ ნივთის მფლობელობა სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე ხდება (სანივთო, ვალდებულებითი), ამ ურთიერთობაში მესაკუთრე წარმოადგენს არაპირდაპირ მფლობელს, ხოლო ის, ვინც გამოიყენებს ამ ნივთს, პირდაპირ მფლობელს. (იხ. სუსგ, საქმე #3კ/571-01, 8.08.2001წ.).

მოპასუხე მიუთითებს, რომ ფართი, რომელიც შ-----ს“ ფართის მომიჯნავედ მდებარეობდა, მას იჯარით ჰქონდა გადაცემული სხვადასხვა პირებისთვის. შესაბამისად, იგი მისი არაპირდაპირი მფლობელი იყო, ხოლო მოიჯარეები - პირდაპირი მფლობელები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულებები.

3.2.2. სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს, რომ შენობის ზედა სართულზე მდებარე, 152 კვ.მ. ფართობის ფართის მიმართებაში მოპასუხის მხრიდან არსებობდა უკანონო ხელშეშლა და ხელშეშლა გრძელდებოდა 2009 წლიდან 2017 წლის პირველ აგვისტომდე პერიოდში.

მოსამზადებელ ეტაპზე შ-----მ“ ზედა სართულის 152 კვ.მ. ფართის ნაწილში შეცვალა მოთხოვნის საფუძველი და განმარტა. რომ მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებდა არა უკანონო ფლობაზე არამედ ისეთ ხელშეშლაზე მოპასუხის მხრიდან რაც შეუძლებელს ხდიდა ფართის მოსარჩელის მიერ დანიშნულებისამებრ სარგებლობას,

აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელე მიუთითებს სასამართლოს დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაზე და მოწმის ჩვენებაზე, რომლის განმარტებითაც 2004 წლიდან დასაქმებული იყო მოსარჩელის საწარმოში. ზედა სართულზე შ-----ს“ განთავსებული ჰქონდა ოფისი, თუმცა კელარ სარგებლობდნენ, ვინაიდან შ-----ს“ ქვედა სართულზე ისეთი მოწყობილობა ჰქონდა, რომ სამზარეულოდან სუნი და ხმაური ამოდიოდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ცალკე აღებული მოწმის ჩვენება კიდევ, რომ ყველა კრიტერიუმს აკმაყოფილებდეს, შესაძლებელია, კონკრეტული ფაქტის დასამტკიცებელ გარემოებად არ გამოდგეს, თუ იგი საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით/ გარემოებებით გამყარებული არ არის. ამდენად, მხოლოდ

მოწმის ჩვენებით სასამართლო აღნიშნულ გარემოებას დამტკიცებულად ვერ მიიჩნევს, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ეხება მხოლოდ ფართის უკანონო ფლობის ფაქტის დადგენას და არა მოპასუხის მიერ იმგვარი მოწყობილობების დამონტაჟებას და ექსპლუატაციას, რაც მოსარჩელის კუთვნილი ფართის გამოყენებას შეუძლებელს ხდის. ამგვარი არც სარჩელში ყოფილა მითითებული და შესაბამისად სარჩელში მითითებული ფაქტები ითვლება დამტკიცებულად დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაში და ასეთი სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი არ ყოფილა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ხოლო 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მტკიცების ტვირთი კი ამ შემთხვევაში მოსარჩელის მხარესაა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. 132 კვ.მ. ფართის (საკადასტრო კოდი N0-----) უკანონო მფლობელობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მიზნით 2009 წლიდან 2018 წლის ივლისამდე პერიოდზე 600336 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.

სარჩელის მიხედვით შ-----“ ითხოვს მოპასუხის მიერ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მოსარჩელის ქონების ფლობის გამო საკუთრების განკარგვის შეუძლებლობით მიყენებულ ზიანს, რაც გამოხატული აქვს ამ ქონების იჯარით გაცემის შემთხვევაში მისაღებ საიჯარო ქირაში. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა დამოკიდებულია

შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობაზე: უნდა დგინდებოდეს სამართლებრივ სიკეთეზე მესაკუთრის უფლება, ამ სიკეთის ხელყოფა - მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განკარგვა.

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.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მოიშველიებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებს: „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 (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.). „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ - გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევას, რა დროსაც გასათვალისწინებელია, რომ მოხმობილი ნორმა უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტს განეკუთვნება, აღნიშნული კი მიუთითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისთვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოაღნიშნულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან (იხ. სუსგ #ას-838-796-2013, 25.05.2015წ. შდრ. სუსგ #ას-88-843-2014, 02.07.2015წ).

ამდენად, თუკი მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების

შესაძლებლობა, მას უფლება აქვს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოფისაგან. სწორედ აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება სსკ-ის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმოფმა 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.).

132 კვ.მ. ფართის უკანონო მფლობელობით გამოწვეულ ზიანის ოდენობის დადგენის მიზნით მოსარჩელეს წარმოდგენილი აქვს აუდიტის ორი დასკვნა (ს.ფ 36 და ს.ფ 318), გაცემული 2018 წლის 5 მარტს და 2019 წლის 10 იანვარს და ფასები ეხება 2009 წლიდან 2018 წლის ჩათვლით პერიოდს. ორივე დასკვნის თანახმად, (ფასები ეხება 2009 წლიდან 2018 წლის თებერვლის პერიოდს) წლების მიხედვით 1 კვ.მ.-ზე ფასების ზრდის ტენდენცია საშუალოდ 23 ლარიდან იწყება და აღწევს 60 ლარამდე. დასკვნა შეეხება კომერციული დანიშნულებით გამოსაყენებელ ფართს, რომელიც იმყოფება გაურემონტებელ მდგომარეობაში. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ შ-----ის მიერ წარმოდგენილია აუდიტორული დასკვნა (შედგენილი 2018 წლის 3 დეკემბერს ს.ფ 306), სადაც საიჯარო ქირა დადგინდა თვეში 6 აშშ დოლარის ოდენობით, თუმცა აღნიშნული დასკვნით არ ირკვევა, რა პერიოდის საიჯარო ქირაზე არის საუბარი, ეხება იგი 2009 წლიდან დღემდე პერიოდს, თუ მოიცავს მხოლოდ მისი მომზადების დროისთვის არსებულ პერიოდს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ორთავე მხარის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნების გაანალიზების საფუძველზე სამართლიანი და გონივრული იქნება ყოველთვიური მინიმალური მოპასუხისთვის სავარაუდო ანაზღაურების სახით ქირა გაანგარიშებულ იქნას 1კვ.მ ფართზე 20 ლარი, ფიქსირებული თითოეულ საანგარიშო წელზე, რაც 2009 წლიდან 2018 წლის ივნისის ჩათვლით 132 კვ.მ-ზე შეადგენს 269280 ლარს. სწორედ აღნიშნული ოდენობით უნდა დაეკისროს მოპასუხეს შ-----ს“ სასარგებლოთ თანხის ანაზღაურება.

5.2. 152 კვ.მ. ფართით (საკადასტრო კოდი N0-----) სარგებლობაში უკანონო ხელშეშლისათვის 2009 წლიდან 2017 წლის

აგვისტომდე პერიოდზე საიჯარო ქირის სახით 281352 ლარის დაკისრება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ამ ნაწილში ფაქტობრივი გარემოებების დაზუსტების შემდგომ მოსარჩელემ მოთხოვნა დაამყარა მხოლოდ მოპასუხის მხრიდან უკანონო ხელშეშლის ფაქტზე, მიუთითა, რომ შ-----ის“ კუთვნილ ფართში დამონტაჟებული კონდიციონერების სისტემის გამო ხელი ეშლებოდა კუთვნილი ფართით სარგებლობაში. თუმცა მოსარჩელემ ვერ შეძლო აღნიშნული გარემოების დადასტურება, უტყუარი მტკიცებულებებით არ დგინდებოდა მოპასუხის მხრიდან ისეთი ხელშეშლა, რაც მოსარჩელის მიერ შეუძლებელს ხდიდა ფართით სარგებლობას. კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით კი მხოლოდ ის ფაქტი იქნა დადგენილი, რომ შ-----ის“ მხრიდან ადგილი ჰქონდა მოსარჩელის ფართის უკანონო ფლობას.

ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა 281352 ლარის დაკისრების ნაწილში დაუსაბუთებელია და უარი უნდა ეთქვას.

6. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის განჩინებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, ძალაში უნდა დარჩეს.

5. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილია 5000 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე - 150 ლარი. ~

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაწეული სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად (დაკმაყოფილდა მთლიანი მოთხოვნის 30,5%), 1570,75 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შ-----ს“ სარჩელი შ-----ის“ მიმართ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. დაეკისროს მოპასუხეს შ-----ს“ მოსარჩელის შ-----ს“ სასარგებლოდ უძრავი ქონების ლიტ „ბ“ და ლიტ. „გ“ 132 კვ.მ ფართის უკანონო მფლობელობისთვის საიჯარო ქირის -269280 ლარის ანაზღაურება;
3. უარი ეთქვას შ-----ს“ მოპასუხე შ-----ისთვის“უძრავი ქონების ლიტ „ბ“ და ლიტ. „გ“ 132 კვ.მ ფართის უკანონო მფლობელობისთვის დამატებით საიჯარო ქირის სახით -331056 ლარის ანაზღაურებაზე;
4. უარი ეთქვას შ-----ს“ მოპასუხე შ-----ისთვის“ უძრავი ქონების ლიტ „ა“ 152 კვ.მ ფართის უკანონო ხელშეშლისათვის საიჯარო ქირის სახით 281352 ლარის ანაზღაურებაზე;
5. დაეკისროს მოპასუხეს შ-----ს“ მოსარჩელის შ-----ს“ სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 1570,75 ლარი;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
7. 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

ელისო ტუკვაძე