



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

22 აპრილი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი - ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე - მა-----ძე

წარმომადგენელი - ზუ-----ი

მოპასუხე - ალ-----ან

წარმომადგენელი - მამ-----ი

დავის საგანი - საიჯარო თანხის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ალ-----ანს მოსარჩელე მა-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 6 400 (ექვსი ათას ოთხასი) ლარის ოდენობით;

1.2. მოპასუხე ალ-----ანს მოსარჩელე მა-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს ხუთი თვის მიუღებელი შემოსავალი 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით, 20-- წლის 1-----ან 20-- წლის 1-----ომდე;

1.3. მოპასუხე ალ-----ანს მოსარჩელე მა-----ძის სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის სახით დაეკისროს ყოველთვიურად 600 ლარის გადახდა, 20-- წლის 1-----ან სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებამდე;

1.4. ალ-----ანის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას მა-----
-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქა-----

----ში, საკადასტრო კოდი: №01.1--0-.-.-.0-- და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე მა-----ძეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით, ხელშეკრულების პირობების დაცვით განახორციელა მოპასუხემ კომერციული ობიექტის აშენება მა-----
---ძის მიწის ნაკვეთზე. ამის მიუხედავად, კომერციული ობიექტის ღირებულება მოსარჩელეს არ გადაუხდია. 20-- წლის 5-----ს დაზღვეული წერილით მიმართა მოსარჩელეს სამთვიანი ვადის დაცვით ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე და კომერციული ობიექტის ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნით. წერილი ადრესატს ვერ ჩაბარდა.

მოპასუხე ალ-----ანის განმარტებით, კონ-----ვთან არსებული შეთანხმების მიხედვით, ქირის ნახევარი - 200 ლარი მისთვის უნდა ყოფილიყო გადახდილი, ხოლო დარჩენილ 200 ლარს იგი უხდიდა მა-----ძეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქა-----
-----ი, მე-----, ს/კ №01.1--0-.-.-.0-- რეგისტრირებულია მა-----ძის საკუთრების უფლება (ს.ფ. 15-16).

3.1.2. ერთის მხრივ მა-----ძეს („მესაკუთრე“) და მეორეს მხრივ ი/მ ალ-----
-----ანს („მოიჯარე“) შორის 12.03.2----. დაიდო აღნაგობის მშენებლობის და იჯარის შესახებ ხელშეკრულება. ხელშეკრულების პირველი პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრე გადასცემს მოიჯარეს უფლებას თავისი ხარჯებით ააშენოს მის საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, მე-----
---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე პირველი კლასის დამხმარე ნაგებობა...

ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის შესაბამისად, იჯარის გადასახადი მხარეებს შორის განისაზღვრა 200 ლარით. ხელშეკრულების მე-9 პუნქტით ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 5 წლით (აღნაგობის მშენებლობის და იჯარის შესახებ ხელშეკრულება, ს.ფ. 18-19).

3.1.3. 12.03.2----. აღნაგობის მშენებლობის და იჯარის შესახებ ხელშეკრულების მე-12 მუხლი მოიჯარეს უფლებამოსილებას ანიჭებდა თავისი შეხედულებისამებრ იჯარის ხელშეკრულების ვადებში მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად გადაეცა ნაგებობა მესამე პირებისთვის. 20-----ს ერთის მხრივ ი/მ ალ-----ანს („ქვემოიჯარე“) და მეორეს მხრივ ი/მ კონ-----
-----ვს („ქვემოიჯარე“) შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება №-, რომელიც, 5.1 მუხლის მიხედვით, მოქმედებდა 20-----დე.

ხელშეკრულების 3.1 მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ქირა განისაზღვრა თვეში 400 ლარით (ქვეიჯარის ხელშეკრულება №-, ს.ფ. 20-22).

3.1.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 2017 წლის 25 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით შეწყდა ალ-----ანს და კონ-----ვს შორის დადებული ქვეიჯარის ხელშეკრულება და კონ-----ვს ალ-----ანის სასარგებლოდ დაეკისრა მათ შორის გაფორმებული ქვეიჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების გადახდა 1 600 ლარის ოდენობით. მას ასევე დაეკისრა ზიანის ანაზღაურების სახით 400 ლარის გადახდა ყოველთვიურად, 2-----იდან საიჯარო ქონების დაბრუნებამდე.

დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაზე სასამართლოს მიერ გაცემულ იქნა სააღსრულებო ფურცელი 20-- წლის 2-----ლს, რომლის საფუძველზეც მოვალის მიერ შესრულებულ იქნა ვალდებულება (დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, სააღსრულებო ფურცელი, ქვითარი, ს.ფ. 23-29).

3.1.5. შპს „აუ-----ის“ მიერ 20-- წლის 0-----ს შესრულებული აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, მე-----ში მდებარე უძრავი ქონების (დაზუსტებული მიწის ფართობი 386.00 კვ.მ. მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა №-, ფართობი 47.76 კვ.მ) ქირის ყოველთვიური საფასური შესაძლებელია შეფასდეს 600 ლარის ოდენობით (აუდიტორული დასკვნა, ს.ფ. 17)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს.

3.2.2. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეს მესაკუთრისთვის არ გადაუხდია 12.03.2----. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის თანხა - 200 ლარი 20-----ის თვიდან.

მოსარჩელე განმარტავდა, რომ მას შემდეგ, რაც 2-----ს ალ-----ანს და კონ-----ვს შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, ალ-----ანს მა-----ისთვის აღარ გადაუხდია იჯარის თანხა - 200 ლარი. მოპასუხეს ეს გარემოება არ გაუხდია სადავოდ, თუმცა განმარტავდა, რომ კონ-----ვთან ჰქონდა შეთანხმება, რომ მას უნდა გადაეხადა 200 ლარი მოსარჩელისთვის.

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 იქნას დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი აკისრია მხარეებს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, 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.

სასამართლო უმთავრესად ყურადღებას გაამახვილებს ქვეიჯარის ხელშეკრულების მე-3 მუხლზე, სადაც საიჯარო ქირა განისაზღვრა 400 ლარით, რომლის გადახდაც ევალებოდა ქვემოიჯარეს - კონ-----ვს ქვემოიჯარის - ალ-----ანის სასარგებლოდ. ამ ხელშეკრულების გარდა, რაიმე სხვა მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია, რაც დაადასტურებდა რაიმე სახის შეთანხმებას იჯარის თანხის ნახევრის მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, რამდენადაც მოპასუხემ ვერ შეძლო მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, სასამართლო აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ვერ გაიზიარებს მის განმარტებას.

ამდენად, დგინდება, რომ მა-----ძეს 20-----ის თვიდან არ მიუღია 12.03.2----. აღნაგობის მშენებლობის და იჯარის შესახებ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის თანხა - 200 ლარი.

ხელშეკრულება მოქმედებდა 20-- წლის 1-----დე. ამ ნაწილშიც, მოპასუხე მიუთითებდა ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტზე ვადამდე, წერილზე აპელირებით (ს.ფ. 57), თუმცა მან ვერც ამ ნაწილში შეძლო მტკიცების ტვირთის ჯეროვნად შესრულება და მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადასტურება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო იზიარებს სარჩელს და მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ალ-----ანს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე - 20-- წლის 1-----დე ეკისრებოდა იჯარის თანხის გადახდის ვალდებულება, რაც არ განუხორციელებია და რომლის ოდენობაც შეადგენს 6 400 ლარს, რამდენადაც, გადასახდელი აქვს 32 თვის იჯარის თანხა.

3.2.3. ალ-----ანს მა-----მის სასარგებლოდ ასევე ეკისრება ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვის შემდგომ საიჯარო ქირის გადახდა, მოსარჩელისთვის მიყენებულ ზიანის ასანაზღაურებლად.

მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვითაც, სადავო უძრავი ქონების ქირა, საბაზრო ფასების გათვალისწინებით, შეადგენს თვეში 600 ლარს. სასამართლომ დაადგინა, რომ დღემდე მოპასუხე არამართლზომიერად ფლობს ფართს, მით უფრო იმ პირობებში, რომ მას საიჯარო ქირა არ გადაუხდია 20-----ის თვიდან. ამას მოპასუხე უპირისპირებს იმ მსჯელობას, რომ თავად მოსარჩელეს აქვს გადასახდელი ნაგებობის მშენებლობის ხარჯები.

სასამართლო განმარტავს, რომ წინამდებარე დავა წარმოადგენს ვინდიკაციურ სარჩელს და აქედან გამომდინარე ზიანის ანაზღაურებას ითხოვს მხარე. მის ფარგლებში სასამართლო ვერ იმსჯელებს იმ შემხვედრ მოთხოვნებზე რაც შეიძლება მოპასუხეს გააჩნდეს და რაც ცალკე დავის საგანს წარმოადგენს. მოცემული დავის განხილვისას სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო უძრავი ქონება არის მოსარჩელის საკუთრება, რომელსაც სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დღემდე ფლობს მოპასუხე. ამ მოქმედებით მოსარჩელეს ადგება ზიანი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ ვერ იღებს შემოსავალს, რასაც მიიღებდა მისი სხვა მოიჯარეზე გაქირავების შემთხვევაში.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე, განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანი არის კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა „უნდა-ყოფილიყო“ და „არის მდგომარეობას“ შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა).

სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ მდგომარეობა რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა. ამასთანავე მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რამდენად მაღალია მოვალის ბრალეულობის (განზრახვა თუ გაუფრთხილებლობა) ხარისხი ზიანის დადგომაში. თუმცა ეს წესი იზღუდება, თუ კრედიტორი თანაბრალეულია.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი კიდევ უფრო აკონკრეტებს 408-ე მუხლში მოცემულ ზიანის სრულად ანაზღაურების პრინციპს. სრული ანაზღაურება

ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის ალბა, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოება დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში (იხ., სუსგ-ის 2012 წლის 11 ივნისის განჩინება საქმეზე Nას-630-593-2012). ანალოგიურ დათქმებს შეიცავს ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების 8:101-ე (2) და უნიდრუას სახელშეკრულებო პრინციპების 7.1.7-ე (1) მუხლები.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ზიანის არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად იმ გარემოებაზე აპელირებს, რომ თუ ხელშეკრულების მოქმედების ამოწურვის შემდგომ დაიბრუნებდა ქონებას, მას გააქირავებდა თვეში 600 ლარად და მიიღებდა შემოსავალს. სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკმარის საფუძველს, რამდენადაც სამოქალაქო კოდექსის 40-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება. სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“, რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო.

იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს.

მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ., სუსგ-ის 2011 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე Nას-307-291-2011).

სადავო საიჯარო ფართის გაქირავებიდან შემოსავლის მოთხოვნა აუდიტორის მიერ განსაზღვრული ოდენობით სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია. მით უფრო, რომ მართალია მოპასუხესთან საიჯარო ქირის სახით გათვალისწინებული იყო ნაკლები თანხა - 200 ლარი, მაგრამ მოსარჩელეც მიუთითებდა, რომ აღნიშნულს განაპირობებდა მათ შორის არსებული ხელშეკრულების სპეციფიკა. თუმცა, ამავე ხელშეკრულებაში (მე-5 პუნქტი), მხარეები უშვებდნენ საიჯარო ქირის გადასინჯვის შესაძლებლობას 3 წლის შემდგომ.

ყველა ზემოაღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა არის დასაბუთებული და საფუძვლიანი და მოპასუხე აღ-----ანს უნდა დაეკისროს 600 ლარის გადახდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლიდან - 20-- წლის 1-----ან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე. ამასთან, გადასახდელი თანხა სარჩელის აღძვრამდე (5 თვე, 20-- წლის 1-----ან 20-- წლის 2-----დე) უნდა განისაზღვროს 3 000 ლარით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არის დასაბუთებული, საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 312-ე, 394-ე, 408-ე, 411-ე, 412-ე, 591-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, ვინდიკაციური სარჩელი აღძრას, თუ მისი ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა და არსებობს სამი ელემენტი: 1) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამი პირობის დადგენის შემდეგ სასამართლოს შეუძლია, დაადგინოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. პირველი პირობა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის არის ის, რომ მესაკუთრეობა (თუ დავა უძრავ ნივთს ეხება) უნდა დასტურდებოდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერით. მეორე აუცილებელი ელემენტია, რომ მოპასუხე აუცილებლად უნდა ფლობდეს მესაკუთრის ნივთს და მფლობელობა არ უნდა იყოს კანონიერი.

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 შეთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქა-----ი, მე-----, ს/კ №01.1--0-...0-- რეგისტრირებულია მა-----ძის საკუთრების უფლება. მოპასუხის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი რაიმე სახის რელევანტური მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო ნივთის მართლობიერად ფლობის ფაქტს, მხოლოდ მის ზეპირ ახსნა-განმარტებას სასამართლო ვერ გაიზიარებს. დავის ფარგლებში მოპასუხე აპელირებდა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მის უფლებაზე, მოსთხოვოს აღნაგობის ურთიერთობიდან გამომდინარე თანხის გადახდა მოპასუხეს, თუმცა აღნიშნულზე სასამართლომ განმარტა, რომ არ წარმოადგენს ეს საკითხი დავის საგანს და მასზე ცალკე შეუძლია იდავოს. წინამდებარე სარჩელი კი არის ვინდიკაციური, რაც გულისხმობს, რომ სასამართლო მსჯელობს ზემოაღნიშნული სამი კომპონენტით და აფასებს სარჩელს მხოლოდ ამ ფარგლებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან ერთის მხრივ დგინდება სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების

უფლება, ხოლო მეორეს მხრივ მოპასუხის მიერ მისი ფლობა სახელშეკრულებო ვადის გასვლის მიუხედავად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არის დასაბუთებული, საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის გაფორმებული 12.03.2----. აღნაგობის მშენებლობის და იჯარის შესახებ ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის შესაბამისად, იჯარის გადასახადი მხარეებს შორის განისაზღვრა 200 ლარით. სასამართლომ დაადგინა, რომ ალ-----ანს საიჯარო ქირა მა-----ძისთვის არ გადაუხდია 20-----ის თვიდან. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ 20-- წლის 1-----დე გადასახდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 6 400 ლარს, რომლის გადახდაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. ამდენად, მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ხსენებული ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავლის წინაპირობები, ასევე უნდა შეესაბამებოდეს ზიანის სამართლებრივ კონსტრუქციას და ერთ-ერთი გარემოების არარსებობა გამორიცხავს მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის გამოყენების სფერო მოიცავს, როგორც სახელშეკრულებო, ისე არასახელშეკრულებო ურთიერთობებს. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის არსებობს სახელშეკრულებო-სამართლებრივი ურთიერთობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებული იყო, დაემტკიცებინა ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ ზედგეს შორის. ამდენად, წინამდებარე საქმეზე მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა მისთვის ყოველთვიურად 600 ლარის ოდენობით ზიანის მიყენების ფაქტის და იმ გარემოების დადასტურება, რომ არსებობდა მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის.

მოცემული დავის ფარგლებში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ შეძლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების ნორმების დაცვით, მისი მტკიცების საგანში შემავალი ზემოაღნიშნული გარემოებების დადასტურება, რომლის საპირისპირო გარემოებაზე მოპასუხეს არ მიუთითებია. ამდენად, სასამართლომ ამ ნაწილშიც დასაბუთებულად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ადგენს, რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ, 20-- წლის 1-----ან, მა----- -ძეს ადგება ზიანი ყოველთვიურად 600 ლარის ოდენობით, მისი კომერციული ფართის გაუქირავებლობით, რომლის ანაზღაურებაც სწორედ აღ-----ანს ეკისრება. შესაბამისად, მოპასუხის მიერ მიყენებული ზიანი სარჩელის აღძვრამდე შეადგენს 3 000 ლარს (5 თვე, თვეში 600 ლარი), რომლის დარიცხვაც უნდა გაგრძელდეს სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

6.4. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, თუმცა მიუთითებს მხოლოდ საკანონმდებლო ნორმაზე და არ ასაბუთებს მის აუცილებლობას. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში უნდა ეთქვას უარი.

7. საპროცესო ხარჯები

სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 40- ლარი, რომლის ანაზღაურებაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მის სასარგებლოდ. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ ასევე დაეკისრება მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 300 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლო იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. მა-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ალ-----ანს მოსარჩელე მა-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს 6 400 (ექვსი ათას ოთხასი) ლარის გადახდა.
3. მოპასუხე ალ-----ანს მოსარჩელე მა-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს ხუთი თვის მიუღებელი (საიჯარო) ქირის გადახდა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით, 20-- წლის 1-----ან 20-- წლის 1-----ომდე.
4. მოპასუხე ალ-----ანს მოსარჩელე მა-----ძის სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის სახით დაეკისროს ყოველთვიურად 600 ლარის

გადახდა, 20-- წლის 1-----ან სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

5. აღ-----ანის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას მა-----
---ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქა-----
---ში, საკადასტრო კოდი: №01.1--0-...0-- და გამონთავისუფლებულ
მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე მა-----ძეს.

6. მოპასუხე აღ-----ანს მოსარჩელე მა-----ძის სასარგებლოდ
დაეკისროს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულის ხარჯის - 300
(სამასი) ლარის გადახდა.

7. მოპასუხე აღ-----ნს მოსარჩელე მა-----ის სასარგებლოდ
დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე წინასაწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის
ანაზღაურება 408 ლარის ოდენობით.

8. მა-----ძის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყონებლივ
აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

9. გადაწყვეტილებაზე, დაუყონებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის
თქმის ნაწილში შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა გადაწყვეტილების ასლის
მოსარჩელისათვის გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის
საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების
დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

11. 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.