



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22.03.2019 წ.

ქ. ზუ-დიდი

შესავალი ნაწილი

ზუ-დიდის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელის მოპასუხე) გა-----ია
წარმომადგენელი რე-----ა

მოპასუხე შო-----ე

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე) ზა-----ძე
წარმომადგენელი ბა-----ი

დავის საგანი:

თანხის დაკისრება ან აღნაგობის უფლების ვადის გაგრძელება (სარჩელით)

თანხის (საიჯარო ქირის) გადახდა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1. 1. გა-----იას სარჩელის მოთხოვნა: ზა-----ძისთვის გა-----
---იას სასარგებლოდ 2-----8 წ აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ზუ-
-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა ნაგებობის
2/3-ის 22450 ლარის გადახდა ან ანაზღაურების სანაცვლოდ აღნაგობის
უფლების გაგრძელება ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით

1.2. ზა-----ძის სარჩელის მოთხოვნა: გა-----იასთვის 22400 ლარის დაკისრება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. შო-----ის პოზიცია: არ ცნობს სარჩელს.

2.2. ზა-----ძის პოზიცია: არ ცნობს სარჩელს.

2. 3. გა-----იას პოზიცია: არ ცნობს სარჩელს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2-----8 წ გა-----იას და შო-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება აღნაგობის უფლებით.

შო-----ემ აღნაგობის უფლებით 10 წლის ვადით გადასცა გა-----იას 135 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდ-----ში.

3.2. აღნაგობის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

3.3. 2008 წ აღნაგობის უფლებით გადმოცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენდა ერთსართულიანი ნაგებობა.

3.4. აღნაგობის ხელშეკრულება სასყიდლიანია. მესაკუთრისთვის უნდა გადაეცათ აღნაგობის უფლებით გაცემული მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობის გაქირავებიდან (კომერციული საქმიანობიდან) შემოსული თანხის მოგების 50%-ს, რომელსაც გა-----ია გარკვეული პერიოდის განმავლობაში უხდიდა შო-----ეს.

3.5. 15-----3 წ-დან გა-----იას იჯარის ხელშეკრულებადებული აქვს შპ-----თან, რომლის საფუძველზეც 01----- წ-მდე სადავო ქონება გადაცემულია იჯარით. იჯარის გადასახადმა შეადგინა 2800 ლარი.

3.6. აღნაგობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გავიდა 2-----8 წ.

3.7. აღნაგობის უფლებით გაცემულ მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობის ღირებულება შეადგენს 33675,1 ლარს.

3.8. 08.09.201- წ შო-----მ ქ. ზუ-დ-----ში მდებარე უძრავი ქონება აჩუქა ზა-----ს.

3.9. მხარეებს შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვაზე, თუმცა შეთანხმება ვერ მოხერხდა.

3.10. ზა-----ძის მტკიცებით გა-----იას არ გადაუხდია 20 თვის იჯარის ქირა, რამაც საბოლოო ჯამში შეადგინა 22400 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შეგებებული სარჩელი
- შესაგებელი, შეგებებული სარჩელის შესაგებელი
- მხარეთა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- ხელშეკრულება აღნაგობაზე
- იჯარის ხელშეკრულება
- ექსპერტიზის დასკვნა
- მოწმეთა ჩვენებები, სხდომის ოქმი

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი საფუძვლიანია.

შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანია.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე, 234-ე, 236-ე, 237-ე, 238-ე, 239-ე, 31-ე, 317-ე, 327-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე-103-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის პირველი ნაწილით მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება), ხოლო 234-ე მუხლით 1. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენის წესები. 2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად. 3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი.

დასახელებული კოდექსის 236-ე მუხლის შესაბამისად 1. აღნაგობის უფლების მქონეს შეიძლება ხელშეკრულებით დაეკისროს საზღაურის გადახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების

უფლებისაგან. 2. აღნაგობის უფლება მესაკუთრის მხრიდან ცალმხრივად შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ ორი წლის გადასახადის გადაუხდელობის გამო. 3. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის მხარეებმა შეიძლება ათი წლის შუალედით განსაზღვრონ. თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად იცვლება, მხარეები ვალდებული არიან თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 239-ე მუხლით 1. თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანი იყო, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურებად არ ჩაითვლება თანხა, რომელიც არ შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც. 2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ აღნაგობის უფლების მქონეს გაურძელოს აღნაგობის უფლება ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით. თუ აღნაგობის უფლების მქონე უარს იტყვის ამ გაგრძელებაზე, მაშინ იგი კარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც. 3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები.

იმავე კოდექსის 241-ე მუხლით აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე.

გა-----იას მოთხოვნა აღნიშნული მუხლის დათქმებიდან გამომდინარეობს და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საფუძვლიანია ასევე ზა-----ძის მოთხოვნა. გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში აღვნიშნეთ, რომ გა-----იას მესაკუთრისთვის უნდა გადაეხადა აგებული შენობის იჯარის შედეგად მიღებული შემოსავლის 50 %. მან კერ დაამტკიცა, რომ ბოლო 20 თვის განმავლობაში ასეთი გადახდა ხორციელდებოდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე-103-ე მუხლების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მხარეები თვითონ არიან ვალდებული წარუდგინონ მტკიცებულებები სასამართლოს. მოპასუხე ვალდებულია დაამტკიცოს, რომ მან განახორციელა გადახდები და ამ გზით შეასრულა ვალდებულება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება.

დადგენილია, რომ ასეთი ხელშეკრულება მხარეებს შორის არსებობს. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 31-ე მუხლის საფუძველზე

ვალდებულების ძალით კრედიტორი (მოსარჩელე) უფლებამოსილია მოვალეს (მოპასუხეს) მოსთხოვოს ხელშეკრულების პირობების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და დათქმულ ადგილას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 248-ე, 250-ე, 259¹-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. გა-----იას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. ზა-----ძეს გა-----იას სასარგებლოდ დაეკისროს:

2.1. შენობის ღირებულების 2/3 –ის 2240 ლარის

2.2. სახ. ბაჟის – 780 ლარის

2.3. ადვოკატის ჰონორარის – 300 ლარის

2.4. ექსპერტიზის ხარჯის – 350 ლარის გადახდა.

3. ზა-----ძის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

4. გა-----იას ზა-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს:

4.1. აღნაგობის საფასურის – 22400 ლარის

4.2. სახ. ბაჟის – 672 ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზუ-დიდის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

6. 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 უვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ზუ-დიდის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
აბშილავა**

ირაკლი