



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

08 მაისი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვინაძე

სხდომის მდივანი - ნატია გაგელიძე

მოსარჩელე - იუ-----ი

წარმომადგენლები - გო-----ი

მოპასუხეები - ნე-----ლი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნე-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი მდებარე: ქა-----
----- (ს/კ №01.1--0-.-0--) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე იუ-----ს.

1.2. მოპასუხეებს ნე-----ს, შო-----, გი-----სა და მა-----ს - მოსარჩელე იუ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სამი წლის ბინის ქირის გადახდა, 15 660 ლარის ოდენობით.

1.3. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქა-----
----- (ს/კ №01.1--0-----0--) რეგისტრირებულია იუ-----
-----ის საკუთრების უფლება.

3.2.2 მოპასუხეები სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარე სადავოდ ხდიდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, თუმცა, მას არ წარმოუდგენია მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება. ამასთან, მოპასუხეთა მიერ არც საჯარო რეესტრის ამონაწერი გამხდარა სადავოდ, კანონით განსაზღვრული წესით.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე სათანადო წესით ადასტურებს სადავო ქონებაზე მისი, როგორც მესაკუთრის სტატუსს, ხოლო, ამის საპირისპიროდ, მოპასუხე მხარემ ვერ დაასაბუთა მათი მხრიდან სადავო ფართის მართლობიერად ფლობა.

3.2.3. მოსარჩელე ვერ ადასტურებს ვერც ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის და ვერც ზიანის მიყენების ფაქტს. მით უფრო, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება ყოველთვიური ქირის ოდენობა.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია საქსტატის მიერ გაცემული ცნობები (ს.ფ. 26-29), რომელიც ეხება ქ. თბილისში, სამომხმარებლო კალათის მიხედვით საშუალო საცალო საბაზრო ქირის ფასებს ბინებზე. სასამართლო განმარტავს, რომ როდესაც მხარე ითხოვს თანხის დაკისრებას მოპასუხეზე მისაღები ქირის თანხის ოდენობით, მის მიერ უნდა დასტურდებოდეს მოთხოვნილი თანხის

სიზუსტე. მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილია საქსტატის ზოგადი ინფორმაცია, რაც ვერ იქნება სასამართლოს მიერ გაზიარებული, რამდენადაც, ვიდრე სასამართლო იმსჯელებს სამართლებრივად რამდენად დასაბუთებულია მოთხოვნა, მანამდე უნდა ირკვეოდეს საიდან გამომდინარეობს თანხის ოდენობა. საქსტატის მიერ ვერ იქნება განსაზღვრული კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის მახასიათებლების გათვალისწინებით ქირის ოდენობა, ისე, როგორც, მაგალითად შესაბამისი კომპეტენტური პირის/ორგანოს მიერ გაცემული ექსპერტიზის დასკვნით. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება ქირის საბაზრო ღირებულება.

რაც შეეხება სამართლებრივად მოთხოვნას, სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელე თანხის დაკისრებას მოპასუხეზე ითხოვს ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე, თუმცა, ფაქტობრივ გარემოებებშიც არ მიუთითებს იმაზე, რომ მოპასუხეებთან არსებობდა აღნიშნული სამართალურთიერთობა, გარკვეული პირობებით. მეორეს მხრივ, თუ სასამართლო მოსარჩელის განმარტებას მიიღებს იმდაგვარად, რომ მოსარჩელე ითხოვს ქირის თანხას მიუღებელი შემოსავლის სახით, ამ შემთხვევაშიც, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთია იმ გარემოების დადასტურება, რომ იგი ნამდვილად გააქირავებდა სადავო ქონებას და მიიღებდა სწორედ მის მიერ მითითებული ოდენობით შემოსავალს. ყველა შესაძლო შემთხვევაში, სასამართლოს მოსაზრებით, მოთხოვნა თანხის დაკისრების ნაწილში არის დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 168-ე, 312-ე, 531-ე, 411-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: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი, 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.

ხოლო, 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქა-----

----- (ს/კ №01.1--0-.-0--0--) რეგისტრირებულია იუ-----

---ის საკუთრების უფლება. მოპასუხის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი რაიმე სახის რელევანტური მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო ნივთის მართლზომიერად ფლობის ფაქტს, მხოლოდ მის ზეპირ ახსნა-განმარტებას კი სასამართლო ვერ გაიზიარებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან დადგენილია სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არის დასაბუთებული, საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი ავალდებულებს მოსარჩელეს, სარჩელში მიუთითოს იმ სამართლებრივ საფუძვლებზე, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს, თუმცა ასეთის მიუთითებლობა ან ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი სამართლებრივი შეფასება არ შეიძლება იყოს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. მხარის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების კონკრეტულ მატერიალურ-სამართლებრივ ნორმასთან შესაბამისობის დადგენა სასამართლოს უფლებაცაა და ვალდებულებაც. დავის სამართლებრივი შეფასებისას მოსამართლე სრულიად დამოუკიდებელია, განსხვავებით პროცესის ფაქტობრივ საფუძვლებზე მუშაობისაგან და არ არის შებოჭილი დისპოზიციურობის ან

შეჯიბრებითობის პრინციპებით.

აღნიშნული კუთხით მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განმარტება სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივად მოსარჩელისაგან განსხვავებულად შეფასების შესაძლებლობისა და ამ შესაძლებლობის რეალიზების პირობებში ორივე მხარის ინტერესების დაცვის აუცილებლობის თაობაზე (Nას-1350-1275-2012).

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე და აღნიშნა, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების გამოყენებით აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში და მხარის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითება არ შეიძლება გახდეს სარჩელზე უარის თქმის საფუძველი, თუმცა სასამართლოს აღნიშნული დისკრეცია უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ მოპასუხეს არ შეეზღუდოს კონკრეტულ საკითხზე შესაგებლის წარდგენის კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებამოსილება. საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვდა 3 წლის ქირის დაკისრებას მოპასუხეზე და მიუთითებდა, რომ მასთან მოპასუხეები შეთანხმდნენ ქირის სანაცვლოდ ბინაში ცხოვრებაზე. ამ განმარტების მიღმა, მოსარჩელეს არ მიუთითებია არც ქირავნობის ურთიერთობის ვადა, არც დათქმული ქირის ოდენობა და არც რაიმე პირობა მის ფარგლებში. სწორედ ამიტომ, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს მიუღებელი შემოსავლის მარეგულირებელი ნორმებით.

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.

ზემოთ მოყვანილი ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავალის 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 არასახელშეკრულებო-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 შედეგს შორის. ამდენად, წინამდებარე საქმეზე მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა მისთვის ყოველთვიურად 435 ლარის ოდენობით ზიანის მიყენების ფაქტის და იმ გარემოების დადასტურება, რომ არსებობდა მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხეების ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის.

მოცემული დავის ფარგლებში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების ნორმების დაცვით, მისი მტკიცების საგანში შემავალი ამ გარემოებების დადასტურება. ამდენად, მოთხოვნა ამ ნაწილში არის დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ 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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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. ამავ კოდექსის 54-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან ვინაიდან მოსარჩელე მხარე განთავისუფლებული იყო სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან და სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 60 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 364-ე 369-ე, 268-269-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. იუ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. ნე-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი მდებარე: ქა----- (ს/კ №01.1--0-.-0--) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე იუ-----ს.

1.2. იუ-----ის მოთხოვნა თანხის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეებს- ნე-----ს, შო-----, გი-----სა და მა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე გადასახდელი

სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარი.

3. მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
4. გადაწყვეტილებაზე, დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის თქმის ნაწილში შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა გადაწყვეტილების ასლის მოსარჩელისათვის გადაცემიდან 12 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 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

მაია სვიანაძე