



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

3- აპრილი, 20-- წელი

ქ. თ-----

შესავალი ნაწილი

თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლია ავალიშვილი
სხდომის მდივანი თათია სახელაშვილი

მოსარჩელე - ეთ-----ე

წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხეები - ნა-----ი, თე-----ე

წარმომადგენელი - ნი-----ი

დავის საგანი - მიუღებელი შემოსავლის სახით თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო

მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეებს თე-----ესა და ნა-----ს ეთ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 1/3 წილის საკუთრების, მდებარე თ-----, ა-----ის ქ. N--, საკადასტრო კოდი N0-.1-.0-.0--.0-.0-- მისი თანხმობის გარეშე განკარგვით მიყენებული ზიანის ყოველთვიურად თვეში 108 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში 263 ლარის გადახდა 2--- წლის 07 ივლისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელის განმარტებით მისი და - ნ----- გ-----ე მუშაობდა წინდების ფაბრიკა „კ-----ში“ პროფკომიტეტის თავმჯდომარედ, რომელმაც მიიღო ორი ოთახი. მოსარჩელის დას არ ჰყავდა არც მეუღლე და არც შვილი და იყო მარტო, ეთ-----ე პატრონობდა, ცხოვრობდა მასთან. 2--- წლის 23 ნოემბერს გარდაიცვალა ნ----- გ-----ე, მისი დანაშთი ქონება მიიღეს მეორე რიგის

მემკვიდრეებმა, თე-----ემ, ნა-----მა და ეთ-----ემ. ქ. თ-----ში, ა-----ის ქ. N---ში მდებარე ბინა N- თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა თანამესაკუთრებზე. ეთ-----ის ძმისშვილმა გ--- გ-----ემ, ნ----- გ-----ის გარდაცვალების შემდეგ, დაიწყო ცხოვრება სამკვიდრო ქონებაში. თე-----ემ მისი თანხმობის გარეშე შეცვალა აღნიშნული ბინის კარების საკეტები და აღარ უშვებს მოსარჩელეს საკუთარ ბინაში, რომელსაც ფლობდა და სარგებლობდა წლების მანძილზე. აღნიშნული ქმედებით, მოსარჩელეს, როგორც ბინის ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს, ეზღუდება უფლებები და ვერ ახერხებს საკუთარი ქონებით სარგებლობას. მოსარჩელემ ზემოაღნიშნული პრობლემების გადაჭრის მიზნით რამდენჯერმე მიმართა მ----- რაიონის პოლიციას, მაგრამ მისმა განხორციელებულმა ქმედებებმა ვერ უზრუნველყო ხელშეშლის აღკვეთა და კვლავ ვერ ახერხებს მის საკუთრებაში არსებულ ბინაში შესვლას და სარგებლობას. მოსარჩელის მიერ ჩატარებული იქნა აუდიტორული ექსპერტიზა, რომელმაც დაადგინა საიჯარო ქირის ოდენობა ყოველთვიურად 108 აშშ დოლარი.

მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხეებს თე-----ესა და ნა-----ს ეთ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 1/3 წილის საკუთრების, მისი თანხმობის გარეშე განკარგვით მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებლად ყოველთვიურად თვეში 108 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში - 263 ლარის გადახდა 2--- წლის 07 ივლისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, რაც სარჩელის შემოტანის დროისათვის შეადგენს 8 420,54 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნეს.

მოსარჩელე წარმოდგენილი სარჩელითა და მტკიცებულებებით ვერ სწევს იმ მტკიცების ტვირთს რასაც კანონმდებელი მას აკისრებს. მოსარჩელე ვერ ამტკიცებს ვერც მოპასუხის გამდიდრების ფაქტს და ვერც იმას, რომ მას ქონებრივი დანაკლისი მიადგა. საუბარი აღარ არის მატერიალურ/არამატერიალურ სიკეთეთა ამ გადანაცვლების უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობაზე. რადგან არ არსებობს არცერთი ელემენტი შესრულების კონდიქციისა, გამოირიცხება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაც.

გარდა ამისა, მოპასუხეების განმარტებით, მოსარჩელის წილი შეადგენს 10 კვ.მ. და იმ პირობებში, როცა აღნიშნული ფართი ნატურით გამიჯნული არ არის და მასში ხუთი პიროვნება ცხოვრობს, შეუძლებელია ისაუბრო იმაზე, რომ ფართის (10 კვ.მ.) გაქირავების შემთხვევაში მოსარჩელე შემოსავალს მიიღებდა. ამასთან, სარჩელის აღძვრის მომენტში სადავო ბინა იმყოფებოდა დანგრეულ მდგომარეობაში, რაც განმორიცხავს მისი რაიმე ფორმით

განკარგვის შესაძლებლობას და შესაბამისად, მიღებულ სარგებელს. ვინაიდან სადავო ბინა აღარ არსებობს, აგრეთვე არ დგინდება ზიანის მიყენებისა და საკუთრების რაიმე სახით განკარგვის ფაქტი, რთულია სასამართლომ ისაუბროს სარჩელის დასაბუთებულობაზე, რაც მისი დაკმაყოფილების უმთავრესი წინაპირობაა.

მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი შემოსავლის სახით, მოსარჩელეს იმგვარი მტკიცებულებები უნდა წარმოედგინა, რომელიც შექმნიდა ობიექტურ, რეალურ სურათს ასეთი შემოსავლის მიღებასთან დაკავშირებით და არა ვარაუდს, ალბათობას შემოსავლის მიღების თაობაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე - თ-----, ქუჩა ა-----ი, N--, ბინა N-, ფართი 3-კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №0-1-0-0--0--0-0--) - რეგისტრირებულია ნა-----ის, ეთ-----ისა და თე-----ის თანასაკუთრებად. თითოეული მესაკუთრის წილი უძრავ ქონებაში განსაზღვრულია 2/6 ნაწილით.

დადგენილია ასევე, რომ მითითებულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი განთავსებულია ორსართულიან შენობაში, მეორე სართულზე და საზიარო უფლება გაუქმებული არ არის.

ა(ა)იპ თ----- მუნიციპალური ლაბორატორიის საპროექტო დოკუმენტაციის ანალიზის და ავარიული შენობების ტექნიკური მდგომარეობის კვლევის განყოფილების 2--- წლის დასკვნის თანახმად, ძლიერად არის დაზიანებული ა-----ის ქ. N---ში მდებარე აგურის ორსართულიანი შენობის ფასადის და ტორსული ნაწილის მზიდი კედლები: მზიდ კედლებზე შეინიშნება დიდი სიგანის, გამჭოლი, ჩამოზავებასაშიში ბზარები; II სართულზე გ-----ის ბინაში, ა-----ის ქუჩის მხარეს მზიდი კედელი გამოსულია ვერტიკალიდან, ჭერთან გახსნილია დიდი სიგანის ღრეჩოტი; დაზიანებული სახურავიდან ბინაში ჩამოდის წვიმის წყალი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24);
- დასკვნა საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ მდგომარეობაზე (ს.ფ. 217-222);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის მ----- გამგეობის 2--- წლის 3-სექტემბრის N--/2--- წერილისა და დასკვნის თანახმად, ქ. თ-----ში, ა-----ის ქუჩა N---ში არსებული შენობა იმყოფებოდა მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში და შესაბამისად მისი შემდგომი ექსპლუატაცია სახიფათო იყო

მაცხოვრებელთა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის.

20-8 წლის 0- მაისს ა(ა)იპ „თ----- გ-----“, თე-----ესა და ნა-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა ქ. თ-----ში, გ----- ა-----ის ქ. 1--ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეაბილიტაცია. ხოლო კომპენსაციის სახით ბენეფიციარს ყოველთვიურად მიეცემოდა 400 ლარი, რითაც შეძლებდნენ საცხოვრებელი ბინის დაქირავებას.

20-8 წლის 0- მაისიდან განხორციელდა ქ. თ-----ში, გ----- ა-----ის ქ. N---ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრული დემონტაჟი. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის 20-- წლის 1----- ცნობის თანახმად, რეაბილიტაცია გაგრძელდა 20-- წლის 3-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მ----- რაიონის გამგეობის 3-0-2--- წლის წერილი (ს.ფ. 216);
- დასკვნა საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ მდგომარეობაზე (ს.ფ. 217-222);
- 0-0-20-8 წლის ხელშეკრულება (ს.ფ. 225-231);
- თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ცნობები (ს.ფ. 233-234);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეები არ დავობენ ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომელთაც მნიშვნელობა აქვს დავის გადაწყვეტისათვის. მხარეები განსხვავებულად აფასებენ მათ შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობას, რის თაობაზეც სასამართლოს დასკვნა მოცემულია გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეების ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლები
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე, 957-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 შემოსავალიც, ისევე როგორც ზიანი მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით. მოსარჩელე ეთ-----ის განმარტებით, ვერ სარგებლობს თავისი საკუთრებით, კერძოდ, გააქირავოს იგი და მიიღოს შემოსავალი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა, თავისთავად, ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის ყოველთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, მაგრამ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოიშობა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვევამ დამატებით ზიანი მიაყენა კრედიტორს. მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანი დგება, როდესაც ვალდებულების შესრულებით კრედიტორს გარკვეული შემოსავლის წყარო გაუჩნდებოდა, დამატებით მატერიალურ სიკეთეს შეიძენდა, რაც ვერ განხორციელდა მისი უფლების ხელყოფის გამო.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს ორ სართულიან შენობაში მდებარე ბინას. ბინა თავისი დანიშნულებით გამოსაყენებლად ძირითად საცხოვრებელ ფართთან ერთად შეიცავს ერთ მისაღებს, სამზარეულოს და სააბაზანოს, რომელიც როგორც წესი, ასეთი ტიპის ბინებში იმგვარად არის განლაგებული, რომ ემსახურება მთელ ბინას და მათი გაყოფა ოთახების რეალურად გაყოფის შემთხვევაშიც შეუძლებელია ისე, რომ საცხოვრებელი ოთახებით სრულფასოვნად სარგებლობა არ შეიზღუდოს. შეუძლებელია კომუნიკაციათა ქსელის (ე.წ. „სველი წერტილების“) გარეშე საცხოვრებელი ბინის დანიშნულების შენარჩუნება. ამასთან, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, ბინის საერთო ფართია 3- კვ.მ, რაც ალბათობის მაღალი ხარისხით გამორიცხავს თავად საცხოვრებელი ფართის რეალურ გაყოფასაც კანონით გათვალისწინებული წესით, ანუ ერთგვაროვან ნაწილებად, თითოეული მათგანისთვის სამეურნეო დანიშნულების და ღირებულების შემცირების გარეშე.

ამასთან, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ საცხოვრებელ ბინას გააჩნია ერთი შესასვლელი და გამიჯვნის შემთხვევაშიც, იგი მოექცევა მხოლოდ ერთი თანამესაკურის ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ფართში, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს მეორე თანამესაკუთრის საკუთრებაში დარჩენილი

ფართის ფუნქციური დანიშნულებით გამოყენების შესაძლებლობას. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ გარემოების დადასტურება, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში საზიარო საგანი არ შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თეორიულადაც შესაძლებელია და არ მოითხოვს ექსპერტის მიერ ამ გარემოების დადგენილად მიჩნევისათვის სადავო ფართის შემოწმება-დათვალიერებას. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ეთ-----ეს 20-6 წელს აღძრული ჰქონდა სარჩელი მოპასუხეების თე-----ისა და ნა-----ის მიმართ ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით, თუმცა 20-7 წელს ეთ-----ის მოთხოვნის საფუძველზე სარჩელი დარჩა განუხილველი.

სასამართლომ ყურადღებას ამახვილებს ა(ა)იპ თ----- მუნიციპალური ლაბორატორიის საპროექტო დოკუმენტაციის ანალიზის და ავარიული შენობების ტექნიკური მდგომარეობის კვლევის განყოფილების 2--- წლის დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ძლიერად არის დაზიანებული ა-----ის ქ. N--- ში მდებარე აგურის ორსართულიანი შენობის ფასადის და ტორსული ნაწილის მზიდი კედლები: მზიდ კედლებზე შეინიშნება დიდი სიგანის, გამჭოლი, ჩამოზავებასაშიში ბზარები; II სართულზე გ-----ის ბინაში, ა-----ის ქუჩის მხარეს მზიდი კედელი გამოსულია ვერტიკალიდან, ჭერთან გახსნილია დიდი სიგანის ღრეჩოთი; დაზიანებული სახურავიდან ბინაში ჩამოდის წვიმის წყალი;

მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 20-8 წლის 0- მაისს ა(ა)იპ „თ----- გ-----“
-----“, თე-----ესა და ნა-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა ქ. თ-----ში, გ----- ა----- ის ქ. 1--ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეაბილიტაცია. ხოლო კომპენსაციის სახით ბენეფიციარს ყოველთვიურად მიეცემოდა 400 ლარი, რითაც შეძლებდნენ საცხოვრებელი ბინის დაქირავებას.

20-8 წლის 0- მაისიდან განხორციელდა ქ. თ-----ში, გ----- ა-----ის ქ. N---ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრული დემონტაჟი. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის 20-- წლის 1----- ცნობის თანახმად, რეაბილიტაცია გაგრძელდა 20-- წლის 3-----

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ საზიარო საგანი 2--- წელს იყო ავარიულ მდგომარეობაში, სახიფათო ექსპლუატაციისათვის და შესაბამისად განხორციელდა საცხოვრებელი სახლის სრული დემონტაჟი.

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უძრავი ქონების გაქირავება, ისევე, როგორც ამ ქონების მიმართ ნებისმიერი მოქმედების განხორციელება, საჭიროებს თანამესაკუთრის თანხმობას. საზიარო საგნით სარგებლობა და განკარგვა ხდება თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით. ამდენად, გაქირავებით მისაღები შესაძლო შემოსავალი არ წარმოადგენს უპირობოდ მისაღებ შემოსავალს. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დასაკისრებლად

სავალდებულოა, ზიანი იყოს რეალური. შესაბამისად, როდესაც მოთხოვნას წარმოადგენს მიუღებელი შემოსავალი, ანაზღაურდება მხოლოდ ის შემოსავალი, რომელსაც მხარე მიიღებდა და რომელიც დაკარგა მოპასუხის ბრალეული ქმედების გამო. საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება წილთა მიხედვით.

ვინაიდან თითოეული თანამესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე თავისი წილის პროპორციულად და ნივთი არ არის გამიჯნული, სპეციფიკური საკითხია, რამდენად მოხდებოდა მხოლოდ მოსარჩელის მიერ თავისი კუთვნილი წილის ფარგლებში ქონების გაქირავება იმ პირობებში, როდესაც საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა მოპასუხე თავის ოჯახთან ერთად. თუკი კონკრეტულ შემთხვევაში არ არსებობს შესაბამისი წინაპირობები (მაგალითად, ფაქტობრივად ცალ-ცალკე გაყოფილი ფართი, დამოუკიდებელი შესასვლელებით და სხვა აუცილებელი ფუნქციით, თავისუფალი ფართობი გასაქირავებლად აუცილებელი პირობებით და ა. შ.), ნაკლებად არის მოსალოდნელი, რომ ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ უძრავი ნივთის გაქირავება ხელს არ უშლიდეს მეორე თანამესაკუთრეს ამ ქონებით სარგებლობაში. ამ ვარაუდის გასაბათილებლად მოსარჩელეს მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, მით უმეტეს იმ პირობებში, რომ საზიარო საგანი 2--- წელს იყო ავარიულ მდგომარეობაში, სანიფათო ექსპლუატაციისათვის და შესაბამისად განხორციელდა საცხოვრებელი სახლის სრული დემონტაჟი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება მიუღებელი შემოსავლის არსებობა.

მოსარჩელე მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითებს ინდივიდუალური აუდიტორ თ----- კ-----ის 20-8 წლის 2----- შეფასების ანგარიშზე, რომლის შესაბამისად დგინდება, რომ ქ. თ-----ში, ა-----ის ქ. N---ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ყოველთვიური საბაზრო საჯარო ქირის

ღირებულება შეადგენს 324 აშშ დოლარს. მოცემულ შემთხვევაში ექსპერტის მიერ კვლევის ობიექტის საბაზრო საიჯარო ქირა დადგენილი იქნა მიწოდებულ მასალებზე დაყრდნობით. ექსპერტმა საბაზრო პირობებში ისე დაადგინა საიჯარო ღირებულება, რომ მას არ მოუხდენია კვლევის ობიექტის ადგილზე დათვალიერება. ამასთან, საიჯარო ქირა დადგენილია შეფასების ანგარიშის დროისათვის - 20-8 წლის 2----- მდგომარეობით და არა 2--- წლის 07 ივლისიდან, რა პერიოდიდანაც ითხოვს მოსარჩელე მიუღებელი შემოსავლის სახით თანხის დაკისრებას. 2--- წლის ივლისის მდგომარეობით ბინა იყო ავარიულ მდგომარეობაში და 20-8 წლის მაისში განხორციელდა საცხოვრებელი სახლის სრული დემონტაჟი. (იხ. დასკვნა საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ მდგომარეობაზე ს.ფ. 217-222 და თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ცნობები ს.ფ. 233-234).

შესაბამისად, სასამართლოს მიიჩნია, რომ ასეთ მდგომარეობაში საიჯარო ქირის განსაზღვრა მხოლოდ განმცხადებლის მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და მსგავსი ობიექტების საბაზრო საიჯარო ქირასთან შედარებით, არ არის მართებული. კონკრეტულ შემთხვევაში ქირის განსაზღვრისას, აუცილებელი იყო მომხდარიყო ობიექტის ადგილზე კვლევა, რათა ქირის ფასი დადგენილიყო რიგი გარემოებების გათვალისწინებით (ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა, ავარიულობა და ა.შ.). ამდენად, სასამართლო არ იზიარებს ზემოაღნიშნულ დასკვნას მისი დაუსაბუთებლობის გამო. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ აუდიტის დასკვნა ეხება მთლიანი ქონების საიჯარო ქირას და არა კონკრეტულად მოსარჩელე ეთ-----ის წილს (10 კვ.მ.) უძრავ ქონებაში.

ყოველივე ზემოთთქმულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეთ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს,

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე ეთ-----ეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 254 ლარი (იხ. ს.ფ. 52-53);

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეები ითხოვენ მათ მიერ გაღებული ხარჯების გადახდას, კერძოდ, სასამართლო და სასამართლოს გარეშე ხარჯის სახით 1021,80 ლარის ოდენობით, საიდანაც 13,80 ლარის შეადგენს რწმუნებულების გაცემის ხარჯს, 3 ლარი შეადგენს დისკების ღირებულებას, ხოლო 1000 ლარი არის საადვოკატო მომსახურების ღირებულება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. მითითებული ნორმის მესამე ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილი კი ითვალისწინებს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, მითითებული ოდენობით ხარჯების გაწევა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, ეთ-----ეს მოპასუხეების თე-----ისა და ნა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროს სასამართლო და სასამართლოს გარეშე ხარჯის სახით 316,80 ლარის გადახდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვეტა:

1. ეთ-----ის სარჩელი თე-----ისა და ნა-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. ეთ-----ეს თე-----ისა და ნა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოპასუხის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად 3-- ლარის გადახდა.
4. ეთ-----ეს მოპასუხეების თე-----ისა და ნა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოპასუხის მიერ გაწეული სასამართლოს გარეშე ხარჯის - 16.80 ლარის გადახდა, საიდანაც 13,80 ლარი შეადგენს რწმუნებულების გაცემის ხარჯს, 3 ლარი შეადგენს დისკის ღირებულებას.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ----- სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 3- დღისა, გამოცხადდეს თ----- საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 3--ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლია ავალიშვილი