



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 მაისი 2019 წელი

ქ.რუსთავი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ყანჩელი
სხდომის მდივანი - სალომე არევაძე

მოსარჩელე - შპს"ფე-----ა"

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ნა-----ი

მოპასუხე - რუ-----ა

მოპასუხის წარმომადგენელი- სო-----ე

დავის საგანი - უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრება და ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რუ-----ას შპს „ფე-----ას“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 204 000 ლარის ანაზღაურება.

1.2. რუ-----ას შპს „ფე-----ას“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის- 500 000 ლარის ანაზღაურება.

სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები:

2008 წლის 23 მაისს თვ-----ის მიერ გამოცხადა აუქციონი ქ. რუსთავში თბილისი-ბაქოს გზატკეცილის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 3000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომლის ადგილმდებარეობა, ფართობი და სხვა დამატებითი მონაცემები მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის და სამშენებლო ობიექტის მონაცემებში, რომელიც მოსარჩელემ მიიღო მერიისაგან.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „ფე-----ასათვის“ აღნიშნული დოკუმენტი იყო კანონიერი ნდობის საფუძველი, რომლის თანახმად, მათ განსაზღვრეს ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც მისაღები იყო მათთვის და მიიღეს აუქციონში მონაწილეობა.

თვ-----ის მიერ გამოცხადებულ

აუქციონში გამარჯვების დამდასტურებელი ოქმი # 8-38-ის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებულად გამოვლინდა შპს „ფე-----ა“.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ 2008 წლის 18 ივნისს კომპანიის მიერ სრულად იქნა გადახდილი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის შესაძენი თანხა 23700 ლარი, თუმცა ვინაიდან # 8-38 ოქმში არ არის მითითებული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი, მათ ვერ შეძლეს საკუთრების უფლების დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში.

მოსარჩელის განმარტებით, მათ არაერთი შეხვედრა ჰქონდათ ქალაქის ხელმძღვანელობასთან აღნიშნული პრობლემის მოგვარების მიზნით, თუმცა მათ დაპირებებს, რომ მიუთითებდნენ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და საკადასტრო კოდს, შედეგი არ მოჰყოლია.

2014 წლის 12 ივნისს შპს „ფე-----ამ“ განცხადებით მიმართა ქ. რუსთავის მერიას და მოითხოვა მიეწოდებინა ზუსტი ინფორმაცია აუქციონის შედეგად გასხვისებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ, თუმცა მერიამ უარი განაცხადა აღნიშნულის თაობაზე, რაც გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციულ ორგანოში, შემდეგ სასამართლოში, მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას, რომელიც მას მიაღმა მერიის ქმედებით, კერძოდ, 2008 წელს შპს „ფე-----ამ“ შეიძინა 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი იმ მიზნით, რომ ამ ტერიტორიაზე აეშენებინა ბენზინგასამართი სადგური, სავაჭრო ცენტრი მაღაზიებით, საოფისე ფართებით, რესტორნებით, კაფე- ბარებით და მიეღო შემოსავალი. მოსარჩელის განმარტებით, აუქციონზე შეძენილი ფართი ბიზნესის თვალსაზრისით კარგ და მომგებიან ადგილზეა, მათი გაანგარიშებით აღნიშნული ბიზნესიდან მოგება მინიმუმ 500 000 ლარი უნდა მიეღოთ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს:

რუ-----ას შპს „ფე-----ას“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 204 000 ლარის ანაზღაურება.

რუ-----ას შპს „ფე-----ას“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის- 500 000 ლარის ანაზღაურება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ქალაქ რუ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2008 წლის 12 ივნისს თვ-----
-----ის მიერ გამოცხადდა პირობითი აუქციონი, თბ-----
-----აზე მდებარე არასასოფლო დანიშნულების 3000კვ. მეტრი დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით, სადაც თანაბარი კონკურენციის საფუძველზე გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ფე-----ა“, რომელსაც პირობით გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №8-38 ჩაბარდა 2008 წლის 12 ივნისს, შპს „ფე-----ას“ მიერ 2008 წლის 18 ივნისს გადახდილი იქნა 23700 ლარი. ოქმის მე-6 პუნქტის

შესაბამისად მყიდველი ვალდებული იყო აუქციონის ჩაბარებიდან მაქსიმუმ 3 თვის ვადაში დაეწყო სამშენებლო სამუშაოები. აღნიშნული ვალდებულების შესასრულებლად შპს „ფე-----ას“, როგორც მყიდველს და დაინტერესებულ მხარეს უნდა შეესრულებინა ვალდებულება, უნდა დაერეგისტრირებინა მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში. აღნიშნულის დასადასტურებლად მომზადდა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, აღნიშნული მოწმობა ძალაში იყო დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენდა მოწმობის განუყოფელ ნაწილს, გამომდინარე იქიდან, რომ აუქციონზე თავიდანვე გატანილი იყო დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მითითებული დათქმის საფუძველზე თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტი გამარჯვებულ კომპანიას ანიჭებდა უფლებამოსილებას წარმოედგინა აზომვითი ნახაზი, რომელსაც დაამოწმებდა ადგილობრივი თვითმმართველობა თავისი ბეჭდით, რის შემდეგაც შპს „ფე-----ა“ განახორციელებდა მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებას და ვალდებულების შესრულებას, რაც შპს „ფე-----ას“ მიერ არ განხორციელებულა.

მოპასუხის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ შპს „ფე-----ას“ უმოქმედობამ ხელი შეუწყო არსებული შედეგის დადგომას, რაც გამოიხატა მიწის ნაკვეთის დაურეგისტრირებლობასა და ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებაში. 2008 წლის 23 მაისს № 8-----ს ოქმის საფუძველზე მხარეებს წარმოეშვათ ურთიერთვალდებულებანი, რაც შპს „ფე-----ასთან“ მიმართებაში არ შემოიფარგლებოდა მხოლოდ თანხის გადახდაში. 2008 წლის 23 მაისის აუქციონის ოქმის მე-13 პუნქტის თანახმად თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველზე საკუთრების უფლება გადადის თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გადაცემისა და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ.

მოპასუხის წარმომადგენელი ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მეორე სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული მიუღებელი შემოსავლის მიღების დამადასტურებელი რაიმე სახის დოკუმენტი, შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 23 მაისს შპს „ფე-----ა“ გამოცხადდა პირობით აუქციონში გამარჯვებულად და გადაეცა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული თბილისი-ბაქოს გზატკეცილის და თბილისის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

თვ-----ის პირობებით გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №38

3.1.2. შპს „ფე-----ას“ მიერ 2008 წლის 23 მაისს გადახდილი იქნა ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ნივთის ღირებულების ნაწილი 1160.00 ლარი, ხოლო 2008 წლის 18 ივნისს- 22 540 ლარი, სულ 23700 ლარი, თუმცა ქალაქ რუ-----ას მოსარჩელისათვის სანაცვლოდ არ გადაუცია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მხარეთა ახსნა-განმარტებები, უძრავი ნივთის ღირებულების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები

3.1.3. 2014 წლის 12 ივნისს მოსარჩელის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერის მოვალეობის შემსრულებელს 2008 წლის 23 მაისის აუქციონის ოქმში მითითებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შესახებ ინფორმაციის მოთხოვნით, რაზედაც ქალაქ რუ-----ის ქონების მართვის და ეკონომიკური განვითარების სამსახურის 2014 წლის 17 დეკემბრის №1/9866 წერილით მოსარჩელე მხარეს ეცნობა, რომ შპს „ფე-----ას“ მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე (3000კვ.მ) საკადასტრო მონაცემები არ მოიპოვება. აღნიშნული წერილი მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაც ქალაქ რუ-----ს 2015 წლის 11 მაისის №715 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 12 სექტემბრის №3-204-15 გადაწყვეტილება

3.1.4. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 12 სექტემბრის №3-204-15 გადაწყვეტილებით მოსარჩელე შპს „ფე-----ას“ მოთხოვნა მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მიმართ 2015 წლის 11 მაისის №715 ბრძანების ბათილად ცნობას და მოპასუხისათვის შპს „ფე-----ას“ სახელზე, ქ. რუსთავი, თბ-----აზე მდებარე, 3000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მოწმობის გაცემის დავალების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2-----16 განჩინებით უცვლელად დარჩა ძალაში რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება. განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 12 სექტემბრის №3-204-15

3.2. დადგენილი სადაო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეში სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ მოიპოვება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 90-ე, 316-ე, 317-ე, 408-ე, 409-ე, 411-ე, 976-991-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვლისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2008 წლის 12 ივნისს თვ-----
-----ის მიერ გამოცხადდა პირობითი
აუქციონი, თბ-----აზე მდებარე
არასასოფლო დანიშნულების 3000კვ. მეტრი დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის
პრივატიზების მიზნით, სადაც თანაბარი კონკურენციის საფუძველზე
გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ფე-----ა“, რომელსაც პირობით
გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №8-38
ჩაბარდა 2008 წლის 12 ივნისს, შპს „ფე-----ას“ მიერ ხელშეკრულებით
განსაზღვრული თანხა 23700 ლარი გადახდილი იქნა ორ ნაწილად- 2008 წლის
23 მაისს 1160.00 ლარი, ხოლო 2008 წლის 18 ივნისს- 22 540 ლარი, აღნიშნულის
სანაცვლოდ, მოსარჩელეს საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა რუ-----
-----ის მხრიდან არ გადასცემია. 2008 წლის 23 მაისს № 8-----ს
ოქმის თანახმად, მხარეებს წარმოეშვათ ურთიერთვალდებულებანი, რაც შპს
„ფე-----ასთან“ მიმართებაში არ შემოიფარგლებოდა მხოლოდ თანხის

გადახდაში. ოქმის მე-6 პუნქტის შესაბამისად მყიდველი ვალდებული იყო აუქციონის ჩატარებიდან მაქსიმუმ 3 თვის ვადაში დაეწყო სამშენებლო სამუშაოები, ამასთან, ოქმის მე-13 პუნქტის თანახმად თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველზე საკუთრების უფლება გადადის თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გადაცემისა და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა უნდა შეასრულოს ვალდებულებები, მყიდველს საკუთრების უფლება ეძლევა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხა გადაუხადა მოპასუხეს და სანაცვლოდ არ გადასცემია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა და ვერ მოახერხა რა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება, ითხოვს მიყენებული ზიანის, მიუღებელი შემოსავლის და უსაფუძვლოდ გამდიდრებული პირისათვის თანხის დაკისრებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოების არსებობის შემთხვევაში ნავარაუდები სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენის ორიენტირი განმტკიცებულია სსკ-ის 408-ე მუხლში, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანი წარმოიქმნება უშუალოდ სამართალდარღვევდან. პირს ზიანის ანაზღაურება დაეკისრება თუ არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები, კერძოდ, თუ სახეზეა ზიანი, ზიანი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი და ზიანის მიმყენებელს მიუძღვის ბრალი. ამ პირობების ერთობლიობა სავალდებულოა ზიანის იურიდიული შემადგენლობისათვის.

სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო

სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის. მტკიცების ტვირთზე მითითებას აკეთებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. შესაბამისად, შპს „ფე-----ას“ წარმომადგენელი ითხოვს რა ზიანის ანაზღაურებას, მან უნდა დაადასტუროს ზიანის არსებობის ფაქტი, კერძოდ, დაამტკიცოს ის გარემოებები რომლებზეც ამყარებს თავის სასარჩელო მოთხოვნას, მან უნდა დაასაბუთოს, რომ მის მიერ ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულდა, ხოლო დამდგარი ზიანი გამოწვეული იქნა მოპასუხის ბრალეული ქმედებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლის შესაბამისად პირობადადებულია, კერძოდ, პირობითად ითვლება გარიგება, როდესაც იგი დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენაზე იმით, რომ ან გარიგების შესრულების გადადება ხდება მის დადგომამდე, ანდა გარიგების შეწყვეტა – ამ მოვლენის დადგომისთანავე. სასამართლო განმარტავს, რომ პირობითი გარიგების ინსტიტუტი გარიგების მონაწილეებს ანიჭებს იმის შესაძლებლობას, რომ გარიგებით განსაზღვრული მიზნის მიღწევა დამოკიდებული გახადონ სამომავლო და უცნობი მოვლენის დადგომაზე. ამ ასპექტით პირობითი გარიგება კერძო ავტონომიის გამოვლენის მნიშვნელოვან ინსტიტუტს წარმოადგენს. მისი მეშვეობით ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ გარკვეული მოქნილობისა და დამოუკიდებლობის უზრუნველყოფა. ჩვეულებრივ გარიგების შესრულება იწყება მისი დადებისთანავე, თუმცა არ არის გამორიცხული გარიგებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება გარიგების მონაწილეების მიერ განსაზღვრული მოვლენის დადგომაზე იყოს დამოკიდებული, ანუ ნება სამართლებრივად მავალდებულებელ ძალას შეიძენს მას შემდეგ, რაც დადგება გარიგებით განსაზღვრული პირობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებმა ხელშეკრულების შესრულება დაუკავშირეს გარკვეულ პირობას, კერძოდ, მყიდველი ვალდებული იყო

არამართო გადაეხადა ნასყიდობის საფასური ქალაქ რუ-----
ისათვის, არამედ აუქციონის ჩატარებიდან მაქსიმუმ სამ თვეში უნდა დაეწყო
სამშენებლო სამუშაოები, ოქმის მე-13 მუხლის მიხედვით, თვითმმართველი
ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველზე საკუთრების უფლება
გადადის თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი
მოწმობის გადაცემისა და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ
ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა უნდა
შეასრულოს ვალდებულებები, მყიდველს საკუთრების უფლება ეძლევა
ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, ხოლო აღნიშნული
პირობების შეუსრულებლობა წარმოადგენს აუქციონის შედეგების გაუქმების
საფუძველს. უდაოა ის, რომ შპს „ფე-----ას“ ხელშეკრულებით ნაკისრი
ვალდებულება სრულად არ შეუსრულებია, კერძოდ, მართალია მან
ნასყიდობის საფასური ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით
გადაუხადა მოპასუხეს, მაგრამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მეორე
აუცილებელი პირობა 03 თვეში ჩატარებინა სამშენებლო სამუშაოები არ
განუხორციელებია, უფრო მეტიც, მას რუ-----ისათვის 2014
წლამდე არც მიუმართავს საკუთრების მოწმობის გადაცემის მოთხოვნით,
აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ფე-----ამ“ ვერ
დაადასტურა, რომ ხელშეკრულების პირობები მის მიერ შესრულებული იქნა
ჯეროვნად და არსებული ზიანი დადგა მოპასუხის ბრალეული ქმედების
შედეგად. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ ზიანის
სახით 204000 ლარის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა
დაკმაყოფილდეს.

ამასთანავე, მოსარჩელე ზიანს ითხოვს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქ
ონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს
არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ
მიუღებელი შემოსავლისათვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც
არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ
შესრულებულიყო.

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

მოცემულ შემთხვევაში შპს „ფე-----ას“ მოთხოვნას წარმოადგენს არამარტო ზიანის ანაზღაურება, არამედ მოპასუხისათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით- 500 000 ლარის დაკისრება. სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ის გარემოება რომ მან აღნიშნული ნაკვეთი შეიძინა კომერციული ფართის აშენების მიზნით, საიდანაც უნდა მიეღო შემოსავალი 500 000 ლარის ოდენობით, ამასთან ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის ზიანის დაკისრების პირობები, კერძოდ, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა რომ მას ზიანი მიადგა მოპასუხის- ქალაქ რუ-----ის ბრალეული ქმედებით, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების თაობაზეც დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 976-ე-991-ე მუხლებიდან გამომდინარე, პირის ქონების გაზრდა ან დაზოგვა სხვა პირის ხარჯზე კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფუძვლის გარეშე წარმოადგენს უსაფუძვლო გამდიდრებას და წარმოშობს უსაფუძვლოდ შეძენილის ან დაზოგილი ქონების უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემის ვალდებულებას. მოცემულ ნორმათა ძირითადი დებულებაა ის, რომ სხვა პირის ხარჯზე მიღებული სარგებლის (რაც შეიძლება გამოიხატოს ქონების დაზოგვაშიც) უკან დაბრუნების ვალდებულება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირი ამით გამდიდრდა. ამასთან, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ერთი პირის გამდიდრება მეორის ხარჯზე, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. კონდიქციური ვალდებულების არსებობისათვის სახეზე უნდა იყოს ერთი პირის გამდიდრება მეორის ხარჯზე და ასეთი გამდიდრება მოკლებული უნდა იყოს იურიდიულ საფუძველს, რომელიც ან თავიდანვე არ არსებობს, ან შემდგომში იშლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა) ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის მიზანს, როგორც ზოგადად უსაფუძვლო გამდიდრებისთვის არის დამახასიათებელი, წარმოადგენს ქონებრივი ბალანსის აღდგენა.

უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტისათვის გათვალისწინებული თავისებურებების მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლით განსაზღვრულ წინაპირობს წარმოადგენს ისეთი შემთხვევა, რომელიც ეხება პირის უფლებას, მოსთხოვოს ვითომ კრედიტორს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო შეწყვეტის შემთხვევაში. ამ წინაპირობების არსებობისას განსახილველი ნორმა უფლებას ანიჭებს პირს, მოითხოვოს უსაფუძვლოდ გამდიდრებულ პირისაგან თავისი ხარჯების ანაზღაურება.

დადგენილია, რომ მხარეებს შორის ხელშეკრულების არსებითი პირობები არ შესრულებულა, კერძოდ, შპს „ფე-----ას“ მიერ გადახდილი იქნა უძრავი ნივთის ღირებულების საფასური 23700 ლარის ოდენობით, ხოლო აღნიშნულის სანაცვლოდ მას უძრავი ქონება არ გადასცემია, შესაბამისად, მხარეთა შორის არ წარმოშობილა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობა, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხა არის ვალდებულების გარეშე გადახდილი, რის გამოც, შპს „ფე-----ა“ წარმოადგენს ვითომ კრედიტორს, რომელსაც აქვს უფლება მოითხოვოს უსაფუძვლოდ გამდიდრებული პირისაგან- ქალაქ რუ----- ისაგან მის მიერ გადახდილი ხარჯების ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 979-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს უკან დაბრუნების მოთხოვნის ფარგლებს. დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრება მოხდა გადაცემული თანხით 23 700 ლარით, შესაბამისად მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს გადაცემული თანხის ფარგლებში და არა უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე. აღნიშნულ დათქმას სახელშეკრულებო ურთიერთობისაგან განსხვავებით უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტი არ ითვალისწინებს. ასეთ შემთხვევაში დაზარალებულს აუნაზღაურდება ზიანი იმ ოდენობით, რომლითაც მიმღები გამდიდრდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე ზიანის ანაზღაურების და მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის ნაწილში სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად. 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. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. 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, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადასახდელად უნდა დაეკისროს 711 ლარის გადახდა, ხოლო მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 5000 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ფე-----ას“ სარჩელი მოპასუხე რუ-----ის მიმართ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. რუ-----ას შპს „ფე-----ას“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 23 700 ლარის ანაზღაურება.
3. რუ-----ას შპს „ფე-----ას“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 711 ლარის ანაზღაურება.
4. მოსარჩელეს უარი ეთქვას მოპასუხისათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით 500 000 ლარის ანაზღაურების თაობაზე.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. #7^ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში,

სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (ქ. რუსთავი, ბოსტანქალაქის ქ. #6) 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
ყანჩელი

ეკატერინე