

საქმე № 140210--9002804261

საქმე №2/57-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 ივნისი, 2019 წელი

გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს

მოსამართლე მაია კუთხაშვილი

სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი, მარიამ საძაგლიშვილი

მოსარჩელე - გ-----ლი

წარმომადგენლები - ლ-----ე, მ-----ე

მოპასუხე - შპს „ტ-----ი“

წარმომადგენლები - ფ-----ი, კ-----ე, კ-----ი

დავის საგანი: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გამოსახლდეს მოპასუხე შპს „ტ-----ი“ გ-----ლის საკუთრებაში არსებული 315 კვ.მ. ფართიდან, მდებარე ქ-----ი, ც-----ის გ-----8, ს/კ: №6--4--1--4--.

1.2. მოპასუხე შპს „ტ-----ს“ მოსარჩელე გ-----ლის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელის შეტანის დღისათვის (შეგებებულ სარჩელი 12.02.2019წ.) 8820 ლარის და ასევე მოპასუხე „შპს „ტ-----ის“ გამოსახლებამდე ყოველ მომდევნო თვეში 1260 ლარის გადახდა.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმის წარმოება

დაიწყო შპს „ტ-----ის“ მხრიდან 2019 წლის 15 იანვარს სარჩელის აღძვრით, რა დროსაც შპს „ტ-----ი“ გ-----ლისათვის ითხოვდა ქონების გაუმჯობესების შედეგად 51 400 ლარის დაკისრებას, თუმცა 2019 წლის 19 ივნისს გამართულ სხდომაზე შპს „ტ-----ის“ სარჩელი, სარჩელის გამოხმობის გამო დარჩა განუხილველი და საქმის განხილვა გაგრძელდა გ-----ლის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში.

მოსარჩელის პოზიცია

მოსარჩელის განმარტებით გორში, ც-----ის №--ში მდებარე უძრავი ქონების, 315 კვ.მ. მიწის ფართობის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე იყო თ-----ი. აღნიშნული უძრავი ქონება წლების მანძილზე იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე დაკავებული ჰქონდა მოპასუხე შპს „ტ-----ს“. საიჯარო ქირის ოდებობა შეადგენდა თვეში 240 ლარს. იჯარის ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულება ითვლება გაუქმებულად, თუ მეიჯარე გაასხვისებს იჯარით გადაცემულ ტერიტორიას. მითითებული უძრავი ქონება 2018 წლის 01 მაისს თ-----მა გაასხვისა გ-----ლზე. ამავე წლის 05 ივნისს უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა გ-----ლის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, ამ თარიღიდან თ-----სა და მოპასუხეს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილია. 2018 წლის ივნისიდან მოპასუხემ შეწყვიტა საიჯარო ქირის გადახდა, თუმცა ფართს არ ათავისუფლებდა, რასაც მოჰყვა მოსარჩელის წერილობითი მოთხოვნა ფართის გამოთავისუფლებაზე, მაგრამ უშედეგოდ. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხის მხრიდან ფართის გამოუთავისუფლების გამო, ამ ფართის მესაკუთრე ვერ სარგებლობს კუთვნილი ქონებით, რომლის იჯარით გაცემის შემთხვევაში მიიღებდა სარგებელს, ქირის სახით თვეში 1260 ლარის ოდენობით. შესაბამისად, მოსარჩელეს მიადგა ზიანი.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ იმ უძრავ ქონებაზე, რომელზეც მოსარჩელე მიუთითებს, წლების განმავლობაში იჯარის ხელშეკრულება ჰქონდა გაფორმებული მის მესაკუთრესთან, თ-----თან. ამ დროის განმავლობაში მან ააშენა შენობა-ნაგებობა იმ პირობით, რომ შემდეგ უნდა შეესაყიდა ეს მიწის ნაკვეთი, თუმცა თ-----მა მასთან გააგრძელა მხოლოდ ქირავნობის ხელშეკრულება. 2018 წლის ივნისში მოსარჩელემ შეუწყვიტა მოპასუხეს ქირავნობის ხელშეკრულება, ამასთანავე ობიექტზე, სადაც მოწყობილი იყო ავტომანქანების შესაკეთებელი სახელოსნო, შეუწყვიტა დენის და წყლის მიწოდება, რის გამოც შეუძლებელი გახდა შენობა-ნაგებობით სარგებლობა. შესაბამისად, მოპასუხეს მიადგა ზიანი.

მოპასუხე ასევე არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას ქირის გადახდის ნაწილში და მიუთითებს, რომ ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა არ არის დასაბუთებული, ვინაიდან შპს „ტ-----ი მ-----ს“ ამ ეტაპზე არ აქვს დაკავებული აღნიშნული ფართი, ხოლო მის მიერ წარმოდგენილი ხელშეკრულებებით ზიანი გამოთვლილია არა კონკრეტულად სადავო უძრავი ქონების ღირებულება, არამედ ამ მისამართზე არსებული სხვა კომერციული ფართები (იხ. შესაგებელი და 19.06.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი - მოპასუხის ახსნა-განმარტება).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივ გარემოებები არ გამოვლენილა

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2018 წლის 05 ივნისიდან უძრავი ქონებაზე, მდებარე გორში, ც-----ის გ-----8, საკადასტრო კოდი №6--4--1--4--. რეგისტრირებულია გ-----ლის საკუთრების უფლება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც, მჩუქებელია თ-----ი, დასაჩუქრებული - მოსარჩელე გ-----ლი.

მტკიცებულება:

- ჩუქების ხელშეკრულება;
- 2018 წლის 06 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2.2. უძრავი ქონება, მდებარე გორში, ც-----ის გ-----8, საკადასტრო კოდი №6--4--1--4--. მოპასუხე შპს „ტ-----ი მ-----ის“ მფლობელობაშია.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.2.3. წლების განმავლობაში თავდაპირველ მესაკუთრე თ-----სა და შპს „ტ-----ს“ შორის არსებობდა შეთანხმება (იჯარის ხელშეკრულება), უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ-----ი, ც-----ის გზატკეცილი გ-----8, საკადასტრო კოდი №6--4--1--4--.

მტკიცებულება:

- 0--06.2008 წლის იჯარის ხელშეკრულება;

- 30.09.2011 წლის იჯარის ხელშეკრულება;
- 26.03.2013 წლის იჯარის ხელშეკრულება;
- 26.02.2014 წლის იჯარის ხელშეკრულება.

2008 წლის 04 ივნისის იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 900 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რაზეც განთავსებულია უნებართვო დროებითი ნაგებობები საერთო ფართობით 350 კვ.მ, რომელიც მიშენებულია მეიჯარის კუთვნილ შენობაზე, ხოლო უკანა კედლად გამოყენებულია მიწის ნაკვეთის შემომსაზღვრელი ღობე. იჯარის ვადაა 2008 წლის პირველი ივნისიდან 2009 წლის პირველ მაისამდე. საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში 120 ლარს. ამავე ხელშეკრულებით, საიჯარო ვადის გასვლისთანავე მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ფართი ვადის ამოწურვიდან ერთი თვის ვადაში და იგი ვალდებულია თავისი სახსრებით გაუკეთოს დემონტაჟი მის მიერ დაკავებულ უნებართვო ნაგებობას და უპირობოდ გაათავისუფლოს დაკავებული ფართი.

2011 წლის 30 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 700 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ავტოტექნომოსახურების მოსაწყობად. იჯარის ვადაა 2012 წლის პირველი აპრილამდე. საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში 238 ლარს. ამავე ხელშეკრულებით, საიჯარო ვადის გასვლისთანავე მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება უნაკლოდ და დაუზიანებლად. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემდეგ, მოიჯარის მიერ წარმოებული გამოუყოფადი გაუმჯობესებების „მეიჯარის“ მიერ აუნაზღაურებლობის შემთხვევაში, „მოიჯარე“ უფლებამოსილია ჩაატაროს მათი დემონტაჟი და გაათავისუფლოს „მეიჯარის“ კუთვნილი ტერიტორია ხელშეკრულების გაუქმებიდან ერთი თვის განმავლობაში, ხოლო ერთი ტვის შემდეგ ტერიტორიის გაუთავისუფლებლობის შემთხვევაში, გამოუყოფადი გაუმჯობესებები ანაზღაურებს გარეშე რჩება „მეიჯარეს“ (5.2 პუნქტი). ხელშეკრულება ითვლება გაუქმებულად თუ „მეიჯარე“ ასხვისებს გაიჯარებულ ტერიტორიას, რაზედაც ერთი თვით ადრე იქნება ინფორმირებული „მოიჯარე“ (5.3 პუნქტი).

2013 წლის 26 მარტის იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 315 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ავტოტექნომოსახურების მოსაწყობად. იჯარის ვადაა 2014 წლის პირველი მარტამდე. საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში 240 ლარს. ამავე ხელშეკრულებით, საიჯარო ვადის გასვლისთანავე მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება უნაკლოდ და დაუზიანებლად. ხელშეკრულება ითვლება გაუქმებულად თუ „მეიჯარე“ ასხვისებს გაიჯარებულ ტერიტორიას ან იჯარით გაცემულ ტერიტორიაზე ატარებს კაპიტალურ რეკონსტრუქციას, რაზედაც ერთი

თვით ადრე იქნება ინფორმირებული „მოიჯარე“ (5.2) პუნქტი.

2014 წლის 26 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 315 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ავტოტექნომსახურების მოსაწყობად. იჯარის ვადაა 2015 წლის პირველ მარტამდე. საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში 240 ლარს. ამავე ხელშეკრულებით, საიჯარო ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება უნაკლოდ და დაუზიანებლად (4.1.3. პუნქტი). ხელშეკრულება ითვლება გაუქმებულად თუ „მეიჯარე“ ასხვისებს გაიჯარებულ ტერიტორიას ან იჯარით გაცემულ ტერიტორიაზე ატარებს კაპიტალურ რეკონსტრუქციას, რაზედაც ერთი თვით ადრე იქნება ინფორმირებული „მოიჯარე“ (5.2) პუნქტი.

3.2.4. თ-----სა და მოპასუხეს შორის 2014 წლის 26 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება 2018 წლის ივნისიდან შეწყვეტილია.

მტკიცებულება:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- მოპასუხის ახსნა-განმარტება

3.2.5. გორში, ც-----ის გ-----8-ში მდებარე გ-----ლის კუთვნილ უძრავი ქონებას (საკადასტრო კოდი №6--4--1--4--) მოპასუხე შპს „ტ-----ი მ-----ის“ ფლობელობას უკანონოდ.

მტკიცებულება:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ მოისმინა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, განიხილა მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ გ-----ლის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს მისი კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე გორში, ც-----ის გ-----8, საკადასტრო კოდი №6--4--1--4-- და უძრავი ქონება უნდა გადაეცეს მის მესაკუთრეს, ასევე მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დეკისროს ყოველთვიურად 2019 წლის 13 მარტიდან 240 ლარის გადახდა მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მოპასუხის გამოსახლებამდე

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე, 164-ე, 167-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე, 394-ე, 408-ე, 411-ე მუხლები;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსისი მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღლებად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ არაკანონირად ეზღუდება საკუთრების უფლება, რითაც დაირღვა მათი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება და ადგება ზიანი, ხოლო მოპასუხე მიუთითებს, რომ

მისი მხრიდან არ არს შეზღუდული საკუთრების უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეებს უფლება აქვთ დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართონ სასამართლოს და დაიცვან საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან, ხოლო ხელყოფილია თუა არა მხარის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ 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.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ **მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია.** სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, გორში, ც-----ის გ-----
-----8, საკადასტრო კოდი №6--4--1--4-- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გ-----
----ლს.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ

დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, საკუთრების უფლება კი აღიარებული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის შეზღუდვაც დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში (საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი).

რაც შეეხება სადავო უძრავი ქონების მფლობელობას, სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების, მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, კერძოდ, მოპასუხე მხარემ თავად მიუთითა შესაგებელში, რომ გ-----ლის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ფ-----ის აშენებულია, მას ეკუთვნის და 2018 წლის ივნისამდე არც გ-----ლს გამოუთქვამს პრეტენზია. ეს გარემოებები დაადასტურეს მოპასუხის შუამდგომლობით დაკითხულმა მოწმეებმაც მიხეილ ლურსმანაშვილმა, რობიზონ მეტომრიშვილმა, ზაურ მარღიშვილმა (იხ. 19.06.2019 წლის სხდომის ოქმი).

განსახილველ შემთხვევაში, დადასტურდა რა, შპს „ტ-----ი მ-----ის“ მხრიდან გ-----ლის კუთვნილი ფართის ფლობა, დასადგენია მფლობელის მხრიდან კეთილსინდისიერების და მართლზომიერად ფლობის ფაქტი.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე უხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე, ე.ი. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას.

6.6. 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.

6.7. 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 შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით

მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეს გააჩნია სადავო უძრავი ნივთის უკეთესი ფლობის უფლება, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად, მოპასუხე მხარეს ეკისრებოდა წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დადასტურებდნენ, რომ **იგი არის უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი**. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, პირიქით, მოპასუხე მხარემ საქმის განხილვისას მიუთითა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთით არ სარგებლობს მოპასუხე (იხ. 19.06.2019 წლის სხდომის ოქმი - მოპასუხის ახსნა-განმარტება).

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხთა უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გ-----
-----ლის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

რაც შეეხება მოპასუხის პოზიციას, რომ იგი არ სარგებლობს ამ ფართით და მის მესაკუთრეს სურვილის შემთხვევაში შეუძლია გამოიყენოს იგი, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან, მოპასუხე მხარის პოზიცია და სტრატეგია საქმის განხილვის მიმდინარეობისას აგებულია იმ ფაქტის დასამტკიცებლად, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შონობა-ნაგებობები მას ეკუთვნის, რომ ისიც გასარკვევია როგორ დაირეგისტრირა ქოქაშვილმა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. გარამისა, მოწმე რობიზონ მეტომრიშვილმაც აჩვენა, რომ დაახლოებით 8 წელია მუშაობს ფ-----თან, იგი არის ხელოსანი, მას დაქირავებული ჰქონდა ე.წ. „ბოქსი“ და არემონტებდა ავტომანქანებს. დღეის მდგომარეობით კი არც დენი აქვთ, არც წყალი და დროებით ფარვიზს მ-----ის მოვლაში ეხმარება (იხ. 19.06.2019 წლის სხდომის ოქმი - 10:28:48 – 10:32:24 სთ), ხოლო ზაურ

მარლიშვილმა მიუთითა, რომ ამ ტერიტორიაზე დროებით არის დარაჯად (იხ. 19.06.2019 წლის სხდომის ოქმი - 10:37:25 სთ).

მოსარჩელე გ-----ლის სასარჩელო მოთხოვნას, გარდა მისი კუთვნილი ქონებიდან მოპასუხის გამოსახლებისა, წარმოადგენს მოპასუხის მხრიდან უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობის გამო გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

6.8. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, ამავე კოდექსის 164-ე მუხლის პირველი წინადადების მიხედვით კი, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი.

6.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

განსახილველ შემთხვევაში დადგინდა, რომ 2018 წლის ივნისის თვეში გაუქმდა მოპასუხესთან სადავო უძრავ ქონებაზე 2014 წელს 26 თებერვალს გაფორმებული იჯარის უკანასკნელი ხელშეკრულება. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული არცერთი ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული. შესაბამისად, მოპასუხეს აღარ გააჩნია ნივთის ფლობის უკეთესი უფლება ვიდრე მოსარჩელეს, თუმცა იგი უძრავ ნივთს არ ათავისუფლებს. ამის გამო მოსარჩელე ვერ სარგებლობს თავისი საკუთრებით, რომლის გაქირავებითაც მოსარჩელე მიიღებდა შემოსავალს. აქედან გამომდინარე მას ადგება ზიანი მოპასუხის მხრიდან ნივთის უკანონო მფლობელობით, შესაბამისად, გ-----ლის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების შესახებ საფუძვლიანია.

6.10. რაც შეეხება ზიანის ოდენობას, სასამართლო განმარტავს, რომ 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. ამავე კოდექსის 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 შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

ამდენად, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოსარჩელე გ-----
ლს ეკისრებოდა ვალდებულება, წარმოედგინა სასამართლოსათვის მტკიცებულება, მისთვის მიყენებული ზიანის ოდენობის დასადგენად.

განსახილველ შემთხვევაში ზიანის ოდენობის დადგენის მიზნით მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა იჯარის ხელშეკრულებები, გაფორმებული ქ-----ში ც-----
ის გ-----8-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებებზე, რომელთა საიჯარო ქირის ოდენობა ერთიანობაში შეადგენს 1260 ლარს და მიუთითა, რომ იგი მის საკუთრებაში არსებული ქონების გამოყენების შემთხვევაში, ანუ იჯარით გადაცემის შემთხვევაში, მიიღებდა სარგებელს, დაახლოებით თვეში 1260 ლარს, რის დასადასტურებლადაც წარმოადგინა ქ-----
ში ც-----ის გ-----8-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე დადებული იჯარის ხელშეკრულებები, რომელთა მიხედვითაც გ-----
-----ლი ერთობლიობაში საიჯარო ქირის სახით იღებს თვეში 1260 ლარს.

6.11. აღნიშნულ მტკიცებულებებთან დაკავშირებით, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელიც გადაწყვეტილებას ედება საფუძვლად. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ.

ამდენად, გ-----ლის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასებისას, სასამართლო პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ გ-----ლის მიერ წარმოდგენილი ხელშეკრულებების საგანს წარმოადგენს სხვადასხვა ფართის შენობა-ნაგებობები, სადავო შემთხვევაში კი გ-----ლს მოპასუხესთან იჯარის ხელშეკრულების საგანი 315 კვ.მ ფართის არასასოფლო-სამეურნეო

მიწის ნაკვეთია.

6.12. რაც შეეხება ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, აღნიშნული შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 აგვისტოს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ-----ში ც-----ის გ-----
-8-ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №6--4--1--4--) მონაცემებია: ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი - 2278 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1, 2, 3, 4, თუმცა არ არის მითითებული ამ შენობა-ნაგებობების ფართობი. გარდა ამისა, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ის უძრავი ქონება, რომელიც დავის საგანს წარმოადგენს უკანონო-ნაგებობებია, რომლებიც მიშენებულია გ-----ლის კუთვნილ შენობა-ნაგებობაზე, რომელიც არ არის დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და დღეის მდგომარეობითაც უნებართვო ნაგებობაა.

6.1-- აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 1. საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

სამოქალაქო კოდექსის მიზნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის აქტი ეს არის საჯარო დადასტურება სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების ნამდვილობის. ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის ვალდებულებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია უფლების არსებობის ფაქტის დადგენა გარდა საჯარო რეესტრში დაცული რეგისტრირებული ინფორმაციისა.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, გ-----ლის პოზიციას იმის შესახებ, რომ შენობა-ნაგებობების გაქირავების შემთხვევაში იგი მიიღებდა სარგებელს თვეში 1260 ლარის ოდენობით, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან უკანონო შენობა-ნაგებობა არ შეიძლება გახდეს სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი, მითუმეტეს, რომ არ არის განსაზღვრული და შეფასებული რა სახის შენობა-ნაგებობებია და კუთხით შეიძლება ამ შენობა-ნაგებობების გამოყენება, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია და მხარეებს სადავო არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ მოპასუხე წლების განმავლობაში უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრესთან იმყოფებოდა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და იხდიდა იჯარის ქირას, რომელიც 2014 წლის თებერვლიდან 240 ლარს შეადგენს. აღნიშნული ხელშეკრულება მხარეთა შორის შეწყვეტილია 2018 წლის ივნისიდან, თუმცა მიწის ნაკვეთს არც ათავისუფლებს, არც იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გადასახადს იხდის და უკანონოდ ფლობს უძრავ ნივთს, ანუ არ ასრულებს ვალდებულებას მისი გათავისუფლების შესახებ. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მხარეთა შორის დავის დაწყებამდე არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის მიხედვითაც მოპასუხე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ყოველთვიურად ქირის სახით უხდიდა 240 ლარს და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელების შემთხვევაში მოსარჩელე შემოსავლის სახით მიიღებდა თვეში 240 ლარს, ზიანის ოდენობა უნდა განისაზღვროს ყოველთვიურად 240 ლარის ოდენობით, როგორც იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან სარჩელის შეტანის დღისთვის, ასევე სარჩელის შეტანიდან მოპასუხის გამოსახლებამდე.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. 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.

7.2. დადასტურებულია, რომ გ-----ლის სარჩელებზე მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - საერთო ჯამში 184--40 ლარი (აქედან სარჩელებზე 1795.40 ლარი, ხოლო 50 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე), დავის საგანია უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, რომელზეც სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 60 ლარს და ზიანის ანაზღაურება, რომლის ფასიც განისაზღვრება 54 180 ლარით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა კი - 1625.20 ლარით (ორივე სარჩელზე $1625.20 + 60 = 1685.20$ ლარი), მოსარჩელეს მის მიერ გადახდილი ბაჟიდან უნდა დაუბრუნდეს 170.20 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, ხოლო დანარჩენი 1625.20 ლარიდან იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ

სარჩელი დააკმაყოფილა უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში (ბაჟის ოდენობა 60 ლარი) და ასევე ზიანის ანაზღაურების ნაწილში ნაწილობრივ - 10 320 ლარის ნაწილში (სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა 309.20 ლარი), მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 369.20 ლარის ანაზღაურება.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება:

გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 14 მარტის განჩინებით გ-----ლის მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდ და შეგებებული სარჩელით მოპასუხე შპს "ტ-----ს" (ს/ნ: 2-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე გ-----ი ს-----ი ტ-----ი (საკადასტრო კოდი: №6--0--0--0--) გასხვისება და ყველა სახის ნივთობრივი და უფლებრივი დატვირთვა, რომელიც იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ გ-----ლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ლის სარჩელი შპს „ტ-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე შპს „ტ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გ-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ი, ც-----ის გ-----8, ს/კ: №6--4--1--4--, შპს „ტ-----ი მ-----ი“ გამოსახლდეს აღნიშნული უძრავი ქონებიდან.
3. მოპასუხე შპს „ტ-----ს“ გ-----ლის სასარგებლოდ დაეკისროს ყოველთვიურად 240 ლარის გადახდა 2019 წლის 13 მარტიდან მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან შპს „ტ-----ის“ გამოსახლებამდე.
4. შპს „ტ-----ს“ გ-----ლის სასარგებლოდ დაეკისროს 1680 ლარის გადახდა.
5. მოსარჩელე გ-----ლს (პ/ნ: 610--082187) დაუბრუნდეს თამარ ორმოცაძის მიერ 11.02.2019წ შემდეგ რეკვიზიტებზე: ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი: 300843150, ბანკის კოდი TRESGE22, (საგადასახადო დავალება №5) გ-----

---ლის შეგებებულ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 264.60 ლარიდან 170.20 ლარი, დანარჩენი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

6. მოპასუხე შპს „ტ-----ს“ გ-----ლის სასარგებლოდ, მის მიერ გაღებული სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, დაეკისროს 369.20 ლარი.

7. გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 14 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს უცვლელი.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით, შემდეგი წესების დაცვით.

9. 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი