

საქმე 080210016001578621

საქმე № 2/2656-16



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

23 მაისი 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ციციხო კიკვაძე
სხდომის მდივანი ია დვალიშვილი

მოსარჩელე – სს „ს-----ი“;

წარმომადგენელი - დ---- მ-----ი;

მოპასუხე – შ-----ი“, ი.მ. მ-----ა ს-----ე;

წარმომადგენელი – ე----- ჭ-----ი;

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. სს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----
----- (ს.კ.0-----), გამოთხოვილი იქნას ი.მ. მ-----ა ს-----ის
უკანონო მფლობელობიდან და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს
კანონიერ მესაკუთრეს.

1.2. შპს “სანის” (4-----) სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ მიყენებული ზიანის
ასანაზღაურებლად დაეკისროს 181 528.6 ლარის გადახდა.

1.3. ი.მ. მ-----ა ს-----ეს (პ.ნ. 6-----) სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ
მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებლად დაეკისროს 43991 ლარის გადახდა.

1.4. ი.მ. მ-----ა ს-----ეს (პ.ნ. 6-----) სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ
დაეკისროს დაზუსტებული სარჩელის შემოტანის დღიდან, 2019 წლის 28
თებერვლიდან, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 3020 ლარის
გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2012 წლის 20 თებერვალს სს „ს-----მა“ ფ----- რ-----საგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ----- ქ. N17 (ს.კ. 0-----). ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იმავე წლის 23 თებერვალს. მიუხედავად იმისა, რომ მითითებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენის შემდეგ სს „ს-----მა“ არაერთხელ მიმართა მოპასუხეებს, შეეწყვიტათ მითითებული ქონების უკანონო მფლობელობა, მოპასუხეები კვლავ აგრძელებენ არამართლზომიერ სარგებლობას. კერძოდ, 2017 წლის 13 დეკემბრამდე სადავო უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობას ახორციელებდა შ-----ი“, 2017 წლის 13 დეკემბრიდან კი ი.მ. მ----- ს-----ე. 2012 წლის პირველი მარტიდან 2016 წლის 31 დეკემბრამდე სადავო უძრავ ქონებაზე საიჯარო ღირებულებამ შეადგინა 147000 ლარი, 2016 წლიდან კი თვეში 3020 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა არც შესაგებლით და არც სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნეს, მათი განმარტებით, 2012 წელს მოსარჩელეს არ მიუმართავს შ-----ის“ და მოპასუხე მ-----ა ს-----ისათვის, ფართის გამოთავისუფლების მოთხოვნით. სარჩელზე თანდართული 2016 წლის 17 ივლისის განცხადებით კი დასტურდება, რომ იმ დროისათვის მოსარჩელისათვის უცნობი იყო, თუ ვინ სარგებლობდა მისი ქონებით. ამასთან, მოპასუხეები არიან მართლზომიერი მფლობელები, რადგან 2012 წლის 16 თებერვალს, ფ----- რ-----ს და შ-----ს“ შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება ცხრა წლის ვადით, რომლის საფუძველზეც სადავო უძრავი ქონება გადაეცა შ-----ს“. ხელშეკრულების 2.17 პუნქტით, დამქირავებელს უფლება ჰქონდა ქვექირავნობით გაეცა ქირავნობის საგანი. შესაბამისად, შ-----ის“ და შ-----ს“ შორის გაფორმებული ქვექირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღნიშნული ქონება გადავიდა შ-----ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში, რომელმაც ფართი გამოთავისუფლა 2016 წლის სექტემბრის თვის ბოლოს, ანუ მაშინ, როცა შეიტყო მესაკუთრის ცვლილების თაობაზე, რაც შეეხება ი.მ. მ-----ა ს-----ეს, მან 2017 წლის 01 დეკემბერს გააფორმა ქვეიჯარის ხელშეკრულება შ-----ის“ წარმომადგენელთან, შესაბამისად, უნდა ჩაითვალოს მართლზომიერ მფლობელად. გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუთა წარმომადგენლის განმარტებით, ხანდაზმულიცაა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1 უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილია, რომ 2012 წლის 20 თებერვალს სს „ს-----ს“ და ფ----- რ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 06 მარტს, შესაბამისად, ამ პერიოდიდან უძრავი ქონების, მდებარე ქ----- (ს.კ.0-----), მესაკუთრე გახდა სს „ს-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 25-26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.2. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს 2016 წლის 20 სექტემბრის N----- დასკვნის თანახმად, ქ-----
-----ში მდებარე 86.75 კვ.მ. ფართის ერთი თვის საიჯარო ქირის საბაზრო
ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენდა 3020 ლარს.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს
2016 წლის 20 სექტემბრის N----- დასკვნის თანახმად კი, ამავე ფართის წლიური
საიჯარო ქირის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება 2012 წელში შეადგენდა -
25800 ლარს, 2013 წელს - 25900 ლარს, 2014 წელს - 27600 ლარს, 2015 წელს - 35800
ლარს, 2016 წელს 36200 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნები (იხ.ს.ფ. 35-43, 194-203);

3.1.3. დადგენილია, რომ თავდაპირველად სარჩელი აღძრული იყო შ-----ის“ და ი-----
-ი ს-----ის მიმართ, სასამართლოს 2018 წლის 6 დეკემბრის განჩინებით ი-----ი ს-----
-----ეს დაენიშნა საპროცესო წარმომადგენელი - დედა მ-----ა ს-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თავდაპირველი სარჩელი და განჩინება (146-147);

-მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. 2011 წლის 20 დეკემბრიდან 2017 წლის 13 დეკემბრამდე სს „ს-----ის“
კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობდა შ-----ი (ს.კ.4-----), 2017 წლის 13 დეკემბრიდან
კი ი.მ. მ-----ა ს-----ე. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დასტურდება,
შემოსავლების სამსახურის მომსახურების დეპარტამენტის 2019 წლის 05
თებერვლის წერილით, რომლის მიხედვითაც, შ-----ის“ (ს.ნ. 4-----) კუთვნილი
საღარო აპარატი D----- რეგისტრირებულია მისამართზე ქ-----, 2011
წლის 20 დეკემბრიდან დღემდე. ი.მ. მ-----ა ს-----ის (პ.ნ. 6-----) კუთვნილი
საღაროს აპარატი D----- კი იმავე მისამართზე რეგისტრირებულია 2017 წლის 13
დეკემბრიდან დღემდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შემოსავლების სამსახურის წერილი (ს.ფ.167);

3.2.2. დადგენილია, რომ 2016 წლის 27 ივლისს სს „ს-----მა“ წერილობით
მიმართა შ-----ის“ დირექტორს გ-----ეს და მოსთხოვა წერილის მიღებიდან
ორი კვირის ვადაში ფართის გამოთავისუფლება, ვინაიდან უძრავი ქონება
წარმოადგენდა მის საკუთრებას და მიუხედავად იმისა, რომ არ არსებობდა
არანაირი შეთანხმება, შენობაში ფუნქციონირებდა შ-----ის“ კუთვნილი კვების
ობიექტი, რაც ბანკს აყენებდა მნიშვნელოვან მატერიალურ ზიანს. წერილი 2016
წლის 30 ივლისს ჩაბარდა შ-----ის“ წარმომადგენელს ი-----ი ს-----ეს.

მოსარჩელის მიერ ასევე წარმოდგენილია 2016 წლის 11 ივლისის წერილი, ფართის
გამოთავისუფლების მოთხოვნით, თუმცა ამ წერილის ზუსტი ადრესატი
გაურკვეველია და არც მისი ჩაბარების დამადასტურებელი მტკიცებულებაა
წარმოდგენილი. არც შსს ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს მეორე
განყოფილებისადმი მიმართულ განცხადებაში არ არის მითითებული კონკრეტული
პირი, რომლის გამოსახლებასაც ითხოვდა მოსარჩელე მისი კუთვნილი ფართიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „ს-----ის“ წერილი (ს.ფ. 27);
- ჩაბარების ხელწერილი (ს.ფ. 29);
- 2016 წლის 11 ივლისის წერილი (იხ.ს.ფ. 31);
- განცხადება შსს ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს მეორე განყოფილებისადმი (ს.ფ. 32);

3.2.3. დადგენილია, რომ 2012 წლის 16 თებერვალს ფ----- რ-----ს და შ-----ს“ შორის ცხრა წლის ვადით გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----, რ----- და ც-----, 2017 წლის 01 დეკემბერს, იგივე ქონებაზე შ-----ს“ და ი.მ. მ-----ს-----ეს შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, არცერთი ეს გარიგება არ ყოფილა დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რაც შეეხება მოპასუხის მიერ ფაქტობრივ გარემოებებში მითითებულ ხელშეკრულებას, შ-----ის“ და შ-----ის“ შორის, წარმოდგენილი არაა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 254-260);
- ქვეიჯარის ხელწერილი (ს.ფ. 267-268);

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მოსარჩელის და მოპასუხის ახსნა-განმარტების მოსმენის შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

4. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 128-ე, 170-ე, 172-ე, 979-ე, 982-ე მუხლები, „საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი“.

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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მითითებული სამართლებრივი ნორმების ანალიზიდან ცხადია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება მაშინ,

როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) **მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;** ბ) **მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;** გ) **მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.** მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2012 წლის 20 თებერვალს სს „ს-----ს“ და ფ----- რ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 06 მარტს, შესაბამისად, ამ პერიოდიდან უძრავი ქონების, მდებარე ქ----- (ს.კ.0-----), მესაკუთრე გახდა სს „ს-----ი“, ასევე დადგენილია, რომ მითითებულ ქონებას ფლობს ინდ. მეწარმე მ-----ე ს-----ე, რომელსაც შესაბამისი უფლება არ გააჩნია. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა ხელშეკრულებები, რომლის მიხედვითაც, 2012 წლის 16 თებერვალს ფ----- რ-----სა და „-----ს“ შორის 9 წლით გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, 2017 წლის 01 დეკემბერს კი „-----სა“ და ი.მ მ-----ა ს-----ეს შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება. სასამართლოს მოსაზრებით, ვერცერთი ეს ხელშეკრულება ვერ გახდის მ-----ა ს-----ის მიერ სხვის საკუთრების მფლობელობას მართლზომიერს, შემდეგ გარემოებათა გამო: „საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის“ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი. კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები; მ) სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების, ხოლო კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის, გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება 1 წელს) საფუძველზე – აგრეთვე ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“-„ი“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

მოცემულ შემთხვევაში, ქირავნობის ხელშეკრულება გაფორმებულია 2012 წლის 16 თებერვალს ფ----- რ-----სა და შპს „-----ს“ შორის 9 წლის ვადით და იგი არ

არის დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მიერ, ქირავნობის საგანი ფ----- რ----- მ გაასხვისა 2012 წლის 20 თებერვალს, შემძენის სს „ს-----ისათვის“ უცნობი იყო აღნიშნული ხელშეკრულების არსებობა, მეტიც ზუსტი ინფორმაციაც კი არ ჰქონდა იმ პირების შესახებ, რომლებიც ფლობდნენ სადავო ქონებას.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავის 2014 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებაში (საქმე Nას 343-326 -2013) აღნიშნა, რომ „უძრავ ნივთებზე გარიგების დადებისათვის ამ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულო პირობაა, ამასთან საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ამგვარი რეგისტრაციის არარსებობა ხელშეკრულებას, ავტომატურად იურიდულ ძალას არ უკარგავს. იგი მოქმედებს ხელშემკვრელ მხარეებს შორის, მაგრამ ძალა ვერ ექნება მესამე პირებთან ურთიერთობაში, თუ რა თქმა უნდა, მათთვის ცნობილი არ არის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე“.

განსახილველ შემთხვევაშიც, მოსარჩელე ვერ იქნება შეზღუდული იმ ხელშეკრულებებით, რომელთა შესახებ მისთვის არაფერი იყო ცნობილი. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ სს „ს-----მა“ თავდაპირველად, 2016 წლის 01 ნოემბერს, სარჩელი აღძრა ი-----ი ს-----ის და შპს „სანის“ წინააღმდეგ. მოპასუხეებმა შესაგებელი სასამართლოში შემოიტანეს 2016 წლის 06 დეკემბერს და არცერთ მათგანს ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ არ მიუთითებია, რაც საეჭვოს ხდის შ-----ს“ და შ-----ის“ შორის ხელშეკრულების არსებობას, მითუმეტეს იმ პირობებში, როცა ასეთი ხელშეკრულება წარმოდგენილიც არაა და არც სხვა მტკიცებულებით დასტურდება მისი არსებობა. რაც შეეხება შემდგომ მფლობელს მ-----ს-----ეს, იგი არის ი-----ი ს-----ის დედა, რომელიც საპროცესო წარმომადგენლადაც კი იყო დანიშნული სასამართლოს მიერ, შესაბამისად, მისთვის ცნობილი იყო სს „ს-----ის“ მიერ დაწყებული დავის თაობაზე, მიუხედავად ამისა, 2017 წლის 01 დეკემბერს მაინც გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რაც სასამართლოს უქმნის ვარაუდს, რომ ამ გზით მოპასუხეები შეეცადნენ მართლზომიერი გაეხადათ უძრავი ქონების მფლობელობა.

აქედან გამომდინარე, უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში გამოთხოვილი უნდა იქნას ი/მ მ-----ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს სს „ს-----ს“.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

ამავე კოდექსის 979-ე მუხლით, 1. უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. 2. თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება

განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკით, 979-ე მუხლით გათვალისწინებული „ზიანი წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოფა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ამ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებული დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან...ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია გათანაბრების ოდენობის განსაზღვრის საკითხი. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ საყურადღებოა შესრულების კონდიქციის რეგულირების მექანიზმი, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. იმის გათვალისწინებით, რომ „შესრულების დაბრუნება“ (ი. კ-ის მიერ უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, ზემომითითებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირმა შეიძლება, გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება დადგინდეს მსგავსი ბინის ქირის ოდენობით“. (საქმე № ას-472-448-2013).

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სახეზეა მეორე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, თუმცა გასარკვევია საკითხი, იცოდნენ თუ არა მოპასუხეებმა მესაკუთრის ცვლილების შესახებ და როდიდან გაიგეს ეს ინფორმაცია. თავდაპირველ სარჩელზე დართული არის სს „ს-----ის“ სარჩელის და თანდართული მასალების ჩაბარების მტკიცებულება, რომელსაც შპს „სანის“ წარმომადგენლის სახელით ხელს აწერს ი-----ი ს-----ე 2016 წლის 29 ივლისს (ს.ფ. 30). სხვა დოკუმენტი ან მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ შპს „სანისათვის“ უფრო ადრე იყო ცნობილი მის მიერ დაკავებული ფართის გამოთავისუფლების ვალდებულების შესახებ, წარმოდგენილი არაა. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 20 სექტემბრის N----- დასკვნის თანახმად, ქ-----ში მდებარე 86.75 კვ.მ. ფართის ერთი თვის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენდა 3020 ლარს. 2016 წლის 20 სექტემბრის N----- დასკვნის თანახმად კი, ამავე ფართის წლიური საიჯარო ქირის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება 2012 წელში შეადგენდა - 25800 ლარს, 2013 წელს - 25900 ლარს, 2014 წელს - 27600 ლარს, 2015 წელს - 35800 ლარს, 2016 წელს 36200 ლარს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს „სანის“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირის ღირებულების შესაბამისი თანხის გადახდა, 2016 წლის 29 ივლისიდან 2017 წლის 13 დეკემბრამდე, რაც შეადგენს 49608.6 ლარს, აქედან - 15080 ლარი არის 2016 წლის ხუთი თვის საიჯარო ქირის ღირებულება, ხოლო 34528.6 ლარი - 2017 წლის 11 თვის და 13 დღის საიჯარო ქირის ღირებულება. რაც შეეხება ი.მ. მ-----ს-----ეს, მას საიჯარო ქირის შესაბამისი თანხის გადახდა უნდა დაეკისროს 2017 წლის 13 დეკემბრიდან, თვეში 3020 ლარის ოდენობით, რაც სასამართლო დაზუსტებული სარჩელის შემოტანის დრომდე, 2019 წლის 28 თებერვლამდე, შეადგენს 43991 ლარს, მასევე უნდა დაეკისროს აღნიშნული თანხის გადახდა, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ანუ სს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთავისუფლებამდე.

6.3. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა წარმომადგენლის განმარტებას, მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე, რადგან მხარეებს შორის არ ყოფილა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მეცამე ნაწილით კი ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის ე13-უნქტით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს სასამართლო გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში, რაც სასამართლოს საფუძვლიანად მიაჩნია, შესაბამისად, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 5000 ლარი, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შპს „სანის“ s-----is” სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის

ნაწილი 1488.25 ლარის ოდენობით, ი.მ. მ-----ა ს-----ეს s-----is” სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 2526.93 ლარის ოდენობით, s-----is” მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 984.82 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

7. სარჩელის უზრუნველყოფა.

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

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, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. s-----is” სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. სს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ----- (ს.კ.0-----), გამოთხოვილი იქნას ი.მ. მ-----ა ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს კანონიერ მესაკუთრეს.

1.2. შპს “სანის“ (4-----) სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებლად 49608.6 ლარის გადახდა.

1.3. ი.მ. მ-----ა ს-----ეს (პ.ნ. 6-----) სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებლად 43991 ლარის გადახდა.

1.4. ი.მ. მ-----ა ს-----ეს (პ.ნ. 6-----) სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს დაზუსტებული სარჩელის შემოტანის დღიდან, 2019 წლის 28 თებერვლიდან, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 3020 ლარის გადახდა.

2. გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის ნაწილში, მიექცეს დაუყონებლივ აღსასრულებლად.

3. შ-----ის“ s-----is” სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 1488.25 ლარის ოდენობით.

4. ი.მ. მ-----ა ს-----ეს s-----is” სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 2526.93 ლარის ოდენობით.

5. s-----is” მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 984.82 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

7. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ციცინო კიკვაძე