



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

19 ივნისი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - სს „სა-----ი“

წარმომადგენლები - თამ-----ე, ზვ-----ა (დირექტორი)

მოპასუხე - სა-----ი

წარმომადგენელი - გა-----ე

დავის საგანი - უსაფუძვლო გამდიდრებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება,
თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სა-----ს სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს უსაფუძვლო
გამდიდრებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 62 562.17 ლარის ოდენობით.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე სს „სა-----ის“ საკუთრებაშია შენობა-ნაგებობა, მდებარე ქ. თბ-----
-----.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე სა-----ი არამართლობიერად,
ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, უკანასკნელი 15 წლის
განმავლობაში სარგებლობს აღნიშნული უძრავი ნივთით. მასში ახორციელებს
სამეწარმეო საქმიანობას და იღებს სარგებელს. ამასთან არ იხდის გადასახადებს.

მოსარჩელემ საბოლოოდ მოსამზადებელ სხდომაზე დააზუსტა მოთხოვნა, რაც
დააფუძნა წარმოდგენილ - შპს „ჯე-----ს“ 2019 წლის 17 მაისის საექსპერტო
დასკვნას, რომლთაც ექსპერტმა განსაზღვრა მოსარჩელის საკუთრებაში
არსებული აღნიშნული უძრავი ნივთის გასაქირავებელი ღირებულება 2003-2018
წლის მდგომარეობით.

აღნიშნული დასკვნის მიხედვით, მოსარჩელემ მოითხოვა 2010-დან 2018 წლამდე
დროის მონაკვეთში მიუღებელი, ქონების გასაქირავებელი ღირებულების,
ანაზღაურება 62 562.17 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელემ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ განმარტა, რომ იგი უძრავ ნივთს, მდებარე ქ. თბ-----
-----, ფლობს 15 წელზე მეტია.

მოპასუხემ, როგორც შესაგებლით ისე სხდომაზე მიცემული ახსნაგანმარტებით მიუთითა, რომ ხსენებული ქონება თვითნებურად არ დაუკავებია. ქონების ფლობას შეუდგა სს „სა-----ის“ თანამშრომელ ამი-----ესთან შეთანხმებით.

იგი ქონებას უვლიდა, მოაწესრიგა, იცავდა, რომ ტერიტორია არ დაეკავებინათ იძულებით გადაადგილებულ ან სხვა პირებს.

ხსენებულ უძრავ ნივთში მან მოაწყო საამქრო, კერძოდ, განათავსა სამუშაო დანადგარები და მრავალი წელია, რაც იქ ხის მასალისგან ამზადებს ავეჯსა და სხვა საქონელს. დასაქმებული ჰყავს ათამდე პირი, სახელმწიფო ბიუჯეტში იხდის გადასახადებს.

მოპასუხის განმარტებით, იგი შეუთანხმდა ამი-----ეს, როგორც სს „სა-----ის“ ხელმძღვანელ პირს და მას უხდიდა წლების განმავლობაში გარკვეულ თანხას. მოპასუხესა და ამი-----ეს შორის არსებული სიტყვიერი შეთანხმებით, ამი-----ე თანახმა იყო გარკვეული პერიოდის გასვლის შემდეგ მოპასუხის მიერ გადახდილი თანხები ჩათვლილიყო ნასყიდობის ფასში და ტერიტორია მოპასუხეს გადასცემოდა საკუთრებაში.

მოპასუხე ხაზს უსვამს, რომ აღნიშნულის შესახებ ცნობილი იყო სს „სა-----ის“ ადმინისტრაციისთვისაც.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ ვინაიდან უკანონოდ არ ფლობს სადავო ქონებას, რაიმე სახის კომპენსაციის გაცემის, ან ზიანის ანაზღაურების საფუძველი არ არსებობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სს „სა-----ის“ საკუთრებაშია შენობა-ნაგებობა, მდებარე ქ. თბ-----
-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. შესაბამისად: ს.ფ. 3-14 , ს.ფ.15-16).

3.1.2. მოსარჩელის ამჟამინდელი დირექტორის ზვ-----ას, როგორც სს „სა-----ის“ დირექტორის, უფლებამოსილება სამეწარმეო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, დგინდება 2016 წლის 14 სექტემბრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 93-95, 96, 97-98).

3.1.3. მოსარჩელე მიუთითებს და მოპასუხე არ უარყოფს, რომ იგი დაახლოებით 15 წელია, რაც აღნიშნულ უძრავ ნივთს ფლობს რაიმე სამართლებრივი

საფუძვლის გარეშე. აღნიშნულს სადავოდ არ ხდის მოპასუხე და ასევე ამტკიცებს, რომ იგი 15 წელზე მეტია, რაც აღნიშნულ უძრავ ნივთს ფლობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი (იხ. ს.ფ. 3-14, 34-43)
- 17.06.2019 სხდომის ოქმი (იხ. შესაბამისად: ს.ფ. 81-90) .

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ადგენს, რომ მოპასუხემ თვითნებურად დაიკავა უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბ-----

- და მას ფლობს რაიმე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 4.1 მუხლის 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. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემაყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოპასუხე, იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ ფართს კანონიერად და არა უნებართვოდ ფლობს მიუთითებს ვინმე ამი-----ესთან მიღწეულ სიტყვიერ შეთანხმებაზე, რომელსაც თავის მიერ სხდომაზე გაკეთებული ახსნა-განმარტებით ადასტურებს. აღნიშნულის საპირისპიროდ კი იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ უძრავი ნივთი მოსარჩელის საკუთრებაა წარმოადგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ამონაწერი. მოპასუხემ ასევე უარყო მოსარჩელის განმარტება ვინმე ამი-----ესთან მიღწეულ შეთანხმებაზე და განმარტა, რომ ეს პიროვნება არასოდეს ყოფილა მოსარჩელის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აჭურვილი პირი. სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო ვერ გაიზიარებს

მოპასუხის შედავებას, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე უკეთესი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ ნივთის ფლობის მართლზომიერების ფაქტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, 17.06.2019 სხდომის ოქმი (იხ. შესაბამისად: ს.ფ. 2-16, ს.ფ. 82-90)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15-16)

3.2.2. მოპასუხემ სადავო გახადა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ შპს „ჯე-----ს“ 2019 წლის 17 მაისის საექსპერტო დასკვნა. მოპასუხის წარმომადგენლისთვის დასკვნა სადავოა გამოყენებული მეთოდოლოგიის, ექსპერტის კომპეტენციის და სხვა მსგავსი საკითხების გამო, თუმცა არ ჩამოუყალიბებია კვალიფიციური შედავება ექსპერტის მიერ ნაწარმოებ გამოთვლებთან დაკავშირებით, მას დაკვნით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა და თანხის ოდენობა სადავოდ არ გაუხდია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში. კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა, ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც, მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. იმ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას არამარტო საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ საპროცესო

მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი - არახელსაყრელი შედეგი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ წარმოდგენილი დასკვნა შედგენილია აუდიტორის მიერ, რომელსაც გააჩნია მხოლოდ უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატი, ხოლო იმისათვის, რომ აუდიტორს ჰქონდეს ქირისა და იჯარის გამოთვლისა და შესაბამისი აუდიტორული დასკვნის შედგენის უფლება მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი სერთიფიკატი, რომელიც შესაბამისი ვიწრო სპეციალიზაციით ცოდნას საჭიროებს, რაც განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი არ არის, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე სადავოდ არ ხდის საიჯარო ქირის ოდენობას წლების მიხედვით და რაიმე საპირისპირო მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ სავარაუდო საიჯარო ქირა წლების მიხედვით არ შეესაბამება მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ოდენობას მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. შესაბამისად მოპასუხის შედავება აუდიტორის სერტიფიკატთან დაკავშირებით ვერ გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასკვნაზე დაყრდნობით მოთხოვნილ საიჯარო ქირის ოდენობის ნამდვილობას, სადავო ფართთან დაკავშირებით.

3.2.3. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის მტკიცებას მასზედ, რომ იგი შეუთანხმდა ამი-----ეს, როგორც სს „სა-----ის“ ხელმძღვანელ პირს და მას უხდიდა თანხას. მოპასუხესა და ამი-----ეს შორის არსებული სიტყვიერი შეთანხმებით, ამი-----ე თანახმა იყო გარკვეული პერიოდის გასვლის შემდეგ მოპასუხის მიერ გადახდილი თანხები ჩათვლილიყო ნასყიდობის ფასში და ტერიტორია მოპასუხეს გადასცემოდა საკუთრებაში.

3.2.4. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეს გადასახდელი აქვს თანხა მოსარჩელისთვის უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძვლიდან გამომდინარე (3.2.3. და 3.2.4. პუნქტების დასაბუთება იხ. გადაწყვეტილების მე-6 ნაწილში).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სს „სა-----ის“ სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ნაწილობრივ ამართლებს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს და შესაბამისად, სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 183-ე, 982-ე მუხლები;
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1.1. სასამართლო საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეს რაიმე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ჰქონდა დაკავებული მოსარჩელის კუთვნილი უძრავ ნივთი და იქ იმგვარად ახორციელებდა სამეწარმეო საქმიანობას და, შესაბამისად, იღებდა სარგებელს, რომ მოსარჩელეს რაიმე ანაზღაურებას არ უხდიდა.

მითითებული დასკვნის დასადასტურებლად სასამართლო მიუთითებს შემდეგს, რომ ქონება, ესა თუ ის მატერიალური აქტივი, ნებისმიერ პირს, მით უფრო, მეწარმე სუბიექტს სძენს გარკვეულ უპირატესობას. მესაკუთრეს გააჩნია, როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითსამართლებრივი უფლებები. მას შესაძლებლობა აქვს, კუთვნილი ქონებით თვითონ ისარგებლოს, განავითაროს ის და ამ ფორმით მიიღოს სარგებელი, ან სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში გამოიყენოს, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება გარკვეულ ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო ეყრდნობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ელ პუნქტს, რომლის 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.“

სასამართლო ხაზს უსვამს მესაკუთრის, როგორც ქონების განმკარგავის, მეტად მნიშვნელოვან უფლებას, კერძოდ, უფლებას, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა.

მეწარმე სუბიექტის, რომელსაც მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე წარმოადგენს ეს უფლება მხოლოდ მის იმ უბრალო საზრუნავის გამოხატულებას კი არ წარმოადგენს, რომ სხვამ არ ისარგებლოს მისი ქონებით, არამედ ეს უფლება მის ქონებრივ ინტერესს უკავშირდება. მეწარმე სუბიექტის ეს ინტერესი უპირველესად ის არის, რომ არ დაუშვას სხვის მიერ მისი ქონებით სარგებლობა მაშინ, როდესაც ამ ქონებით თვითონ შეუძლია მიიღოს გარკვეული სარგებელი.

თუკი მეწარმე ვერ ახერხებს საკუთარი ქონებით სარგებლობას, იმიტომ, რომ ამ ქონებით სხვა სარგებლობს და სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრეს რაიმე კომპენსაციას არ სთავაზობს, მეწარმე - ქონების მესაკუთრე განიცდის პირდაპირ ქონებრივ დანაკლისს, ზიანს.

თავის მხრივ, ის სხვა პირი, ვინც მესაკუთრესთან რაიმე ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის გარეშე სარგებლობს მისი ქონებით და შესაბამისად ზოგავს თანხას, ამ დაზოგილი თანხით უსაფუძვლოდ მდიდრდება.

სასამართლო ამ შემთხვევაში ეყრდნობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-991-ე მუხლებს, რომლებითაც დადგენილია უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლებრივი საფუძვლები, სახელდობრ კი, 982-ე მუხლის 1-ელ ნაწილს, რომლის მიხედვითაც, „პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე ... სარგებლობის ... საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.“

მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს, რომ მოპასუხე სარგებლობდა მოსარჩელის კუთვნილი ქონებით გარკვეული დროის განმავლობაში.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ ამ სარგებლობას არ გააჩნდა რაიმე სამართლებრივი

საფუძველი. მოპასუხემ კი ვერ წარმოადგინა რაიმე მტკიცებულება, რომ მესაკუთრის ქონებასთან დაკავშირებით მხარეებს შორის რაიმე შეთანხმებას ნამდვილად ჰქონდა ადგილი.

მოპასუხე ამტკიცებს, რომ იგი ზეპირად იყო შეთანხმებული სს „სა-----ის“ წარმომადგენელ ამი-----ესთან, რომელიც თითქოს იყო სს „სა-----ის“ ხელმძღვანელი პირი. მას პერიოდულად უხდიდა თანხას და ეს თანხები ჩათვლილი უნდა ყოფილიყო უძრავი ნივთის გამოსყიდვის ანგარიშში.

მოპასუხის ამ განმარტების საწინააღმდეგოდ, სასამართლო აღნიშნავს, შემდეგს: პირველ რიგში, მოპასუხემ ვერ მიუთითა, თუ რა დამოკიდებულება გააჩნდა ამი-----ეს მოსარჩელესთან, რომელიც სააქციო საზოგადოებას წარმოადგენს და რა უფლებამოსილებით სარგებლობდა იგი, მეორე, თუნდაც იმ დაშვების შემთხვევაშიც, რომ მოპასუხე მართლაც უხდიდა გარკვეულ თანხას ამი-----ეს, რომელიც უფლებამოსილი იყო, ემოქმედა მოსარჩელის სახელით, თანხის გადახდის საფუძველი შეიძლება ყოფილიყო გარკვეული სახელშეკრულებო ურთიერთობა, მაგალითად, იჯარა. უძრავ ნივთზე კერძო სამართლის იურიდიულ პირთან დადებული იჯარის, ან სხვა მსგავსი ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულება კი, თუ ხელშეკრულება 1 წელზე მეტი ვადით არის დადებული, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, უნდა დარეგისტრირდეს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში. კანონმდებლობის ამ მოთხოვნიდან გამომდინარე კი, მხარეებს შორის ხელშეკრულება, თუკი ამგვარი არსებობდა, აუცილებლად წერილობითი ფორმით უნდა ყოფილიყო გაფორმებული. წერილობითი ფორმით არსებული ხელშეკრულება მოპასუხეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხეს არც კი მიუთითებია, რომ წერილობითი ხელშეკრულება არსებობდა და მესამე, თუკი მოპასუხე და ამი-----ეს შეთანხმებულები იყვნენ უძრავი ნივთის შესყიდვაზე და სწორედ ამ მიზნით უხდიდა მოპასუხე მის მიერ ხსენებულ თანხებს, ეს ხელშეკრულებაც წერილობით უნდა ყოფილიყო გაფორმებული, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად.

აღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო ასკვნის, რომ რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არასოდეს არსებობდა. შესაბამისად, განმარტავს, რომ მხარეების მიერ უდავოდ ქცეული ფაქტის პირობებში, რომ მოპასუხე წლებია სარგებლობს მოსარჩელის ქონებით და სასამართლოს მსჯელობიდან გამომდინარე ამ სარგებლობას რაიმე სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნდა, ადგილი აქვს მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებას, კერძოდ, მოსარჩელე ზოგავს საკუთარ ქონებას მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისის ხარჯზე.

ამ მსჯელობის გასამყარებლად სასამართლო მოიშველიებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებას საქმეზე №ას-1004-2018, §1.1.4., სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 8 თებერვლის განჩინება.

საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის მიხედვით: „უსაფუძვლო გამდიდრება სახეზეა, თუ არსებობს მოპასუხის გამდიდრება, ამის შესატყვისად მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი და მატერიალურ სიკეთეთა

ასეთი გადანაცვლების უსაფუძვლობა/ გაუმართლებლობა“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად მიღებული თანხების ანაზღაურება.

6.2. სასამართლო სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადასტურების შემდეგ, ამოწმებს მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებს, კერძოდ, აფასებს იმას, თუ რა ოდენობის თანხა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოცემული დავის ფარგლებში.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სარჩელი სს „სა-----ის“ სახელით აღძრულია მისი დირექტორის ზვ-----ას მიერ გაცემული რწმუნებულების ფარგლებში. სადავო არ არის, რომ სწორედ ზვ-----ას წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დადასტურების დროიდან მოითხოვა მოსარჩელემ მოპასუხისგან მის მიერ დაკავებული ფართის სანაცვლოდ საიჯარო თანხის ანაზღაურება. ზვ-----ა სს „სა-----ის“ გენერალურ დირექტორად მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში დარეგისტრირდა 2016 წლის 14 სექტემბერს. მოსარჩელის სახელით ზვ-----ამ 2019 წლის 19 ივნისის სასამართლო პროცესზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მის მიერ წარმოდგენილი შეფასების დოკუმენტის - შპს „ჯე-----ს“ 2019 წლის 17 მაისის საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, მოითხოვა 2010 წლიდან 2018 წლამდე ასანაზღაურებელი თანხის, როგორც ქონების ქირის, მოპასუხისთვის დაკისრება, რასაც სასამართლო არ ეთანხმება და აღნიშნავს, რომ მოთხოვნის ეს ფარგლები მოსარჩელეს არ დაუსაბუთებია. მან ვერ წარმოადგინა ვერც ერთი მტკიცებულება იმისა, რომ მოსარჩელეს მანამდეც (2016 წლამდეც) ჰქონდა პრეტენზია მოპასუხესთან, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე და არც მოპასუხეს დაუფიქსირებია რაიმე პოზიცია თანხის ოდენობასთან დაკავშირებით (იხ. გადაწყვეტილების 3.2.1, 3.2.2. პუნქტები).

ამ პირობებში სასამართლო მოპასუხისთვის დასაკისრებელი თანხის ოდენობას განსაზღვრავს შემდეგი დასაბუთების გათვალისწინებით:

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ზვ-----ამ 2016 წლის 14 სექტემბრიდან შეიძინა სს „სა-----ის“ სახელით მოქმედების უფლებამოსილება, სწორედ ამ თარიღის შემდეგ წარმოეშვა მას მოპასუხისთვის მოთხოვნის წარდგენის შესაძლებლობა.

ამასთან, მოსარჩელემ მისი ქონებით სარგებლობის გამო ანაზღაურების მიღება მოითხოვა 2018 წლის ჩათვლით. ამდენად, მოსარჩელემ თვითონ განსაზღვრა დროის ის ზედა ზღვარი, რის ფარგლებშიც უნდა მოხდეს თანხის გადახდა. იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, „სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა“, სასამართლო შეზღუდულია მოსარჩელის მიერ განსაზღვრული დროის მონაკვეთით. ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად მიღებული თანხის ანაზღაურება 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 31 დეკემბრის

ჩათვლით, მოსარჩელის მიერ მითითებული თანხების მიხედვით. ასანაზღაურებელი თანხების გაანგარიშება, წლების მიხედვით, ამგვარია: 2016 წლისთვის მოპასუხეს უნდა დაეკისროს უსაფუძვლო გამდიდრების გამო ზიანის კომპენსაცია 3 თვეზე გაანგარიშებით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ოქტომბრიდან. ეს თანხა შეადგენს $7\,037.49 \div 12 \times 3 = 1\,759.37$ ლარს, 2017 წელს გადასახდელი თანხა, შეადგენს 7 037.94 ლარს, 2018 წელს გადასახდელი თანხა, შეადგენს 7 038.00 ლარს, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 15 835.31 ლარის გადახდა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟი არ გადაუხდია. მან იშუამდგომლა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის გადავადება.

სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში და შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტში გადასახდელი ბაჟის საკითხი უნდა გადაწყდეს სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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.

მოცემულ საქმეზე სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ამიტომ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სასარჩელო მოთხოვნის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებული და დაუკმაყოფილებელი ნაწილის პროპორციულად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის ა) ქვეპუნქტის თანახმად, მოპასუხის მიერ გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა უნდა განისაზღვროს დავის საგნის დაკმაყოფილებული ნაწილის ღირებულების 3 %-ით. შესაბამისად, ის გამოთვლილ უნდა იყოს 15 835.31 ლარიდან, რაც შეადგენს 475.06 ლარს.

7.2. მოსარჩელეს კი, იგივე სამართლებრივი საფუძვლით, უნდა დაეკისროს სარჩელის დაუკმაყოფილებელი ნაწილის (62 562.17 ლარი - 15 835.31 ლარი = 46 726.86 ლარს) 3 პროცენტის ოდენობით სახელმწიფო ბაჟი, რაც შეადგენს 1 401.81 ლარს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „სა-----ის“ სარჩელი სა-----ის მიმართ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. სა-----ს სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 15 835.31 ლარის გადახდა.

2. სა-----ს სახელმწიფო ბაჟის სახით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 475.06 ლარის გადახდა.

3. სს „სა-----ს“ სახელმწიფო ბაჟის სახით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 1 401.81 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ხათუნა კაკაბაძე