

საქმე № 14021001900285931-
საქმე №2/200-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქ.

გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი

მოსარჩელე - თ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - გ-----ი

ე-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

ა-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

ა-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ზ-----ი

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეებს: გ-----ს, ა-----ს, ა-----ს და ე-----
----ს მოსარჩელე თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ უსაფუძვლო
გამდიდრებით მიღებული 5100 ლარი.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელის განმარტებით, მან 1999 წელს ავთანდილ და გ-----ისგან 800
ლარად შეიძინა 3205 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე გორის
მუნიციპალიტეტი, სოფ. ბერბუკი. გადახდილი თანხიდან 600 ლარი გადასცა გ-----
-----ს და მისივე თხოვნით 200 ლარი მოსარჩელემ გადასცა ვ-----ს გ-----

--- ყველაშილის ვალის დასაფარად. მოსარჩელე წლების განმავლობაში უვლიდა მიწის ნაკვეთს, ნაკვეთზე გააშენა ხეხილი და წლების განმავლობაში ყველაშვილებს სთხოვდა გადაეფორმებინათ მისთვის მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში, რაზეც მოსარჩელე იღებდა თანხმობას. 2015 წელს გარდაიცვალა გ-----ის მამა, ა-----ი. გ-----ი ამის შემდეგაც პირდებოდა მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებას, კერძოდ ახალი კანონის ფარგლებში ჯერ თვითონ დაირეგისტრირებდა, შემდეგ კი მას გადაეფორმებდა, თუმცა მოატყუა და 2018 წლის ივლისის თვეში მოპასუხეებმა თანასაკუთრების უფლებით დაირეგისტრირეს ზემოთ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და გაასხვისეს 5100 ლარად შპს „კარტლის მენეჯმენტზე“. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხეების ქმედება არაკეთილსინდისიერია, ვინაიდან მათ გაყიდეს 19 წლის განმავლობაში თ-----ის მართლობით მფლობელობასა და საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გასწია ხარჯი: მიწის ნაკვეთის შეძენისას - 800 ლარი, ხეხილის ბაღის გაშენებისას - 256- ლარი, ასევე მიწის ნაკვეთის გაყიდვისას მიღებული 5100 ლარიდან 1734 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს. მათი განმარტებით მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აპელირებს მოსარჩელე წარმოდგენდა კომლის საერთო საკუთრებას და მისი მოვლა-პატრონობით ძირითადად დაკავებული იყო ა-----ი, გ-----ის მამა, რომელიც გარდაიცვალა 2015 წელს. ა-----ს გარდაცვალებამდე უყურადღებოდ ჰქონდა მიტოვებული მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან ნაკვეთი მდებარეობდა სოფლის დასახლებული პუნქტიდან მოშორებით. მას არასოდეს უთქვამს ოჯახში, რომ ნაკვეთი მიჰყიდა მოსარჩელეს. მოსარჩელემ თვითნებურად დაიწყო მიწის ნაკვეთის დამუშავება, რადგანაც იცოდა რომ მოპასუხეები არ ამუშავებდნენ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ფაქტის შესახებ მოპასუხეებისათვის ცნობილი გახდა მას შემდეგ რაც გადაწყვიტეს ნაკვეთის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. მოსარჩელის მხრიდან იმაზე აპელირება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ნაყიდი ჰქონდა ა-----ისგან ყოვლად უსაფუძვლოა, როგორც ფაქტობრივად, ისე სამართლებრივად. შესაბამისად უსაფუძვლოა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ მას სადავო მიწის ნაკვეთი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა, რის გამოც ამ მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერი მფლობელი იყო და მას უნდა აუნაზღაურდეს ნაკვეთზე გაწეული ხარჯები. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოდგენდა კომლის საერთო საკუთრებას და ა-----ს (კომლის უფროსს) რომც დაედო მოსარჩელესთან ნასყიდობის გარიგება, რომლის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულებებიც არ არსებობს, ეს გარიგება დადებული იქნებოდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ, ვინაიდან ნივთის გასხვისებისათვის აუცილებელი იყო კომლის წევრების (მოპასუხეების) თანხმობა. აქედან გამომდინარე არ არსებობს სადავო მიწის ნაკვეთის სამუდამოდ შეძენლად მიჩნევის საფუძველი. უსაფუძვლო გამდიდრებასთან დაკავშირებით კი მოპასუხე

მხარის განმარტებით, საქმეში მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომლითაც უტყუარად დადასტურდებოდა ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს სადავო მიწის ნაკვეთი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა და მტკიცებულება, რომელიც ასახავდა მოსარჩელის მიერ გაწეულ დანახარჯებით უძრავი ქონების ღირებულება გაიზარდა, შესაბამისად არ არსებობს გამდიდრების ფაქტი, მარტოოდენ ხარჯის გაწევა კი, ბუნებრივია ანაზღაურების ვალდებულებას არ წარმოშობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სადავო მიწის ნაკვეთს, მდებარე გორი, სოფელი ბერბუკი, ს/კ: 6-54.1-530 წლების განმავლობაში ამუშავებდა თ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.1.2. სადავო მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია ხეხილის ბაღი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ექსპერტიზის დასკვნა

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადავო მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია ატმის და ქლიავის ბაღი, რომლის გაშენების ხარჯი სავარაუდოდ შეადგენს 256- ლარს, ხოლო სავარაუდო მოსავალი ატმის ნარგავებზე 845 კგ., ხოლო ქლიავის ნარგავებზე - 640 კგ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 დეკემბრის №009008918 დასკვნის თანახმად, თ-----ის წარმომადგენლის, გ-----ის მიერ ექსპერტიზაზე წარდგენილი ობიექტი (გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ბერბუკი, ს/კ: 6-54.1-530) 125 ძირი ატამი, მდგომარეობის გათვალისწინებით არის 6 წლის, მოსალოდნელი მოსავლის რაოდენობა შეადგენს 687.5 კგ-ს, 63 ძირი ატამი არის 3 წლის, მოსალოდნელი მოსავლის რაოდენობა შეადგენს 157.5 კგ-ს, 40 ძირი ქლიავი არის 6 წლის, მოსალოდნელი მოსავლის რაოდენობა შეადგენს 640 კგ-ს. ანალოგიური მდგომარეობის ბაღის გაშენება-მოვლის საჭირო ხარჯის ჯამი საორიენტაციოდ შეადგენს 256- ლარს.

3.2.2. მოსარჩელესა და მოპასუხე გ-----ს შორის ზეპირი ფორმით გაფორმდა სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფასურიც შეადგენს 800 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა (მოსარჩელის) ახსნა - განმარტება

აღნიშნული გარემოება სადავო გახდა მოპასუხე მხარემ და მიუთითა, რომ მისთვის ცნობილი იყო, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მამამისმა, აწა გარდაცვლილმა ა-----მა მოსარჩელეს ათხოვა. შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებული იყო წარმოედგინა სათანადო მტკიცებულებები იმის დასადასტურებლად, რომ მან ეს მიწის ნაკვეთი მართლაც იყიდა.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად. საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად საჭიროა მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე, შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 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. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად და ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება მათ მიერ სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებულია სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მხრიდან მიწის ნაკვეთის შეძენის მტკიცება ეკისრება თავად მოსარჩელეს. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი

მართლაც შეიძინა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე დაყრდნობით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით (ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება შესაბამისი დოკუმენტაციის სამშენებლო მასალის შეძენისა და შესაბამისად, თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით ან სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ან ირიბად დაადასტურებდა მისი მხრიდან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას გარკვეული ხარის გაწევის შესახებ).

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა სარჩელი და ზეპირი განმარტება და მოწმეების, კერძოდ, მოპასუხის ძმის ჩვენება იმის შესახებ, რომ მამამისმა მიჰყიდა თეიმურაზ ყველაშვილს სადავო მიწის ნაკვეთი და ასევე იმავე სოფლის მაცხოვრებლების ჩვენებები იმის შესახებ, რომ მათ თავად მხარეებისგან იცოდნენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი თ-----მა იყიდა.

სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაწესის მიხედვით შეაფასა რა, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, კერძოდ მოწმეთა ჩვენებების შინაარსი და მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ჩვენებებიდან მოწმე ზვიად ყველაშვილის ჩვენება არ არის სარწმუნო, რაც აიხსნება იმით, რომ იგი არ შეიძლება ჩაითვალოს ფაქტების ნეიტრალურ და ობიექტურად შემფასებელ პირად მისი მხრიდან ძმასთან დაძაბული ურთიერთობის და არაერთი სასამართლო დავის გამო, ხოლო მოწმეები ვ-----ი და ელგუჯა გოგიშვილი მიუთითებენ მხოლოდ იმ გარემოებებზე, რაც მათთვის უშუალოდ მხარეებისგან გახდა ცნობილი.

3.2.3. უძრავი ქონება, მდებარე გორი, სოფელი ბერბუკი, ს/კ: №6-54.1-530 2018 წლის 14 დეკემბერს მოპასუხეებისაგან შეიძინა შპს „კარტლის მენეჯმენტმა“ 5100

ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახნა-განმარტებები.

3.2.4. სადავო გარემოებას წარმოადგენს უნდა დაეკისროს თუ არა მოპასუხე მხარეს მოსარჩელისათვის თანხის ანაზღაურება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. მოსარჩელე თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხეებისათვის უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძვლით თანხის დაკისრების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 59-ე, 69-ე, 183-ე, 311¹-ე, 316-ე, 317-ე, 319-ე, 323-ე, 327-ე, 328-ე, 385-ე, 477-ე, 976-ე, 980-ე, 987-ე მუხლები;

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ ყველა პირს აქვს უფლება და შესაძლებლობა დაიცვას საკუთარი უფლებები სასამართლო წესით და ამ უფლების 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 პატივსადები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

სასამართლო განმარტავს, რომ ყველა პირს აქვს უფლება და შესაძლებლობა

დაიცვას საკუთარი უფლებები სასამართლო წესით და ამ უფლების 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 პატივსადები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხე, გ-----
–ისგან 1999 წელს 800 ლარად შეიძინა მიწის ნაკვეთი, შემდეგ ამ მიწის ნაკვეთზე გააშენა ხეხილი, რაშიც გასწია ხარჯი, თუმცა გ-----მა მას არ გადაუფორმა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და სხვას მიჰყიდა 5100 ლარად, რითაც უსაფუძვლოდ გამდიდრდა, ვინაიდან გარდა იმისა, რომ მიწის ნაკვეთის გასხვისებისას მას გადასცა 800 ლარი, ასევე თ-----მა ხარჯი გაიღო მიწის ნაკვეთზე ხეხილის გაშენებისას, რის გამოც ითხოვს მის მიერ დახარჯული თანხის დაბრუნებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან. მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

პირველ რიგში უნდა შეფასდეს მხარეთა შორის არსებობდა თუ არა რაიმე ფორმით დადებული გარიგება.

6.2. სასამართლო მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით“.

6.4. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია

სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. გარიგების (ხელშეკრულების) დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. შესაბამისად, მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს ვალდებულებითი სამართლის მარეგულირებელი ნორმებით. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული ნორმების შინაარსის ანალიზით დგინდება, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ, კანონის ფარგლებში, თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, ჯდებადეს მორალის ფარგლებში და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს (სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი).

სასამართლო მითითებს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველესყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავოა უძრავი ქონებაზე მხარეთა შორის ნასყიდობის გარიგების არსებობა.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

განსახილველ შემტხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს ზეპირი ფორმით გარიგებაზე, რომ მან უძრავი ქონება შეიძინა მოპასუხისგან, რასაც მოპასუხე მხარე არ აღიარებს. მიუხედავად ამისა, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზეპირი ფორმით გარიგების არსებობის დადასტურების შემთხვევაშიც მხარეთა შორის ამ ფორმით არსებული გარიგება არ შეესაბამება არც მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით გარიგების დადებისა და არც უძრავი ქონების გასხვისებისათვის კანონით დადგენილ ყველა წესს, კერძოდ:

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის თანახმად, 1. ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის

დაუცველად დადებული გარიგება, 2. საცილო გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან, თუკი იგი შეცილებული იქნება.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად, 1. გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით; 2. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით; 3. გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა; 5. წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა, ხოლო ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (სკ 311¹ მუხლი), ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას, ხოლო ამავე კოდექსის 328-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

ამდენად, მოსარჩელის მიერ 1999 წლისათვის მოპასუხესთან გაფორმებული გარიგება, როგორც ამას თავად მოსარჩელე მიუთითებს, ვერ ჩაითვლება გარიგებად და იგი ბათილი შეთანხმებაა, რა დროსაც მხარეებს უნდა დაუბრუნდეთ უკვე გადახდილი. შესაბამისად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს შეაფასოს მხარეთა შორის ჩამოყალიბებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად, კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

6.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულება ვალდებულების მონაწილე

სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ან ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

6.10. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის ვალდებულებითსამართლებრივი ურთერთობის საფუძვლად მიჩნეულია ზეპირი გარიგება უძრავ ნივთზე, რომელიც არ არის დადგებული კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით, შესაბამისად ბათილი გარიგებაა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლის თანახმად კი ის, რაც ვალდებულების გარეშე გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვილი, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, აუცილებელი პირობაა რომ ერთი პირი მეორის ხარჯზე გამდიდრდეს. ეს შეიძლება მოხდეს როგორც უშუალოდ ქონების გადაცემით, ასევე ფინანსური რესურსის დაზოგვითაც. უსაფუძვლო გამდიდრების შემთხვევაში პირმა უნდა დააბრუნოს ის სარგებელი, რაც მან მიიღო. მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის, რომ მოსარჩელე მხარე ფლობდა და სარგებლობდა მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, თუმცა ვერ დადგინდა არსებობდა თუ არა მათ შორის ამ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმება (ნასყიდობა), ამდენად სადავოა მოსარჩელის მხრიდან, როგორც თვითონ მიუთითებს ნასყიდობის ფასის გადახდა.

6.11. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით (ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება შესაბამისი დოკუმენტაციის სამშენებლო მასალის შეძენისა და შესაბამისად, თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით ან სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ან ირიბად დაადასტურებდა მისი მხრიდან

საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას გარკვეული ხარის გაწევის შესახებ).

6.12. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა სარჩელი და ზეპირი განმარტება, მტკიცებულებების სახით კი მის მიერ, იმის დასადასტურებლად, რომ მან უძრავი ნივთი იყიდა და ფული გადასცა გ-----ს, წარმოადგინა მოწმეთა ჩვენებები, კერძოდ:

მოწმის სახით დაკითხულმა ზვიად ყველაშვილმა მიუთითა, რომ მოპასუხე გ-----ი არის მისი ძმა, რომელთანაც აქვს დაძაბული ურთიერთობა, რადგან მან მშობლების სახლი ბანკში ჩადო და ეხლა ბინას უყიდიან. რაც შეეხება სადავო საკითხს, მან მიუთითა, რომ 1999 წლიდან თ-----მა მამამისისგან, ა-----ისაგან იყიდა მიწის ნაკვეთი 800 ლარად, საიდანაც 600 ლარი მიიტანა მათთან სახლში, რასაც თავადაც შეესწრო, ხოლო დანარჩენი 200 ლარი გადასცა ჯვალაგიანს, რომლის ვალიც ჰქონდა გ-----ს (იხ. 28.05.2019 წ. სხდომის ოქმი 11:48:28 საათიდან).

მოწმის სახით დაკითხულმა ვ-----მა მიუთითა, რომ გ-----მა მისგან 200 ლარად შეიძინა ხერხი, თუმცა გარკვეული დროის განმავლობაში ხერხის საფასურს არ უხდიდა და გ-----ს მისი ვალი ჰქონდა 200 ლარი. შემდეგ უთხრა, რომ მიწას გაყიდიდა და მისცემდა, ხოლო მოგვიანებით აღნიშნული 200 ლარი მისცა თ-----მა. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, სადავო მიწის ნაკვეთის თ-----ის მიერ ყიდვის ფაქტი მისთვის ცნობილი გახდა, როგორც გ-----ისგან, ისე თ-----ისგან, თავად არც შეთანხმებას და არც თანხის გადაცემას არ დასწრებია (იხ. 28.05.2019 წ. სხდომის ოქმი 12:35:58 საათიდან).

მოწმის სახით დაკითხულმა ე-----მა მიუთითა, რომ თ-----მა მიწის ნაკვეთი იყიდა ა-----ისაგან. ეს ფაქტი მისთვის ცნობილი გახდა თავად თეიმურაზისგან და ასევე ავთანდილისაგან. უშუალოდ შეთანხმებას ის არ დასწრებია. რაც შეეხება ამ ბაღში არსებულ ხეხილს, აღნიშნული ნარგავები გააშენა თ-----მა, რაც მისთვის ცნობილია იმდენად, რამდენადაც მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა და იცის, რომ თეიმურაზმა იყიდა თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, ახლა კი მასზე ხეხილია გაშენებული და მოსავალს იღებენ (იხ. 19.08.2019 წ. სხდომის ოქმი).

სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე შინაგანი რწმენით აფასებს რა, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, მიუთითებს, რომ მოწმე ზვიად ყველაშვილი არის გ-----ის ძმა, მასთან დაძაბული ურთიერთობა აქვს, მათ შორის არაერთი დავა მიმდინარეობს სასამართლოში და სასამართლო მის ჩვენებას სარწმუნოდ ვერ მიიჩნევს. რაც შეეხება დანარჩენ მოწმეებს, მათ მიუთითებს, რომ მიწის ნაკვეთის თ-----ის მიერ შეძენის და თანხის გადაცემის ფაქტი იცოდნენ გადმოცემით, უშუალოდ ისინი არც შეთანხმებას და არც ფულის გადაცემას არ დასწრებიან.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ წარმოადგინა უტყუარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები **(თუნდაც მარტივი წერილობითი შეთანხმება, რომლითაც დაადასტურებდა თუნდაც ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, რომლითაც დაადასტურებდა მხარეებს შორის შეთანხმების და ფულის გადაცემის ფაქტს)**. შესაბამისად, ვერ დაადასტურა, როგორც მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის შეძენის, ისე მისი მხრიდან მოპასუხისათვის თანხის გადაცემის ფაქტი.

გარდა ნასყიდობის ფასისა, თერიმურაზ ქობულაშვილი ითხოვს მოპასუხეებისათვის უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის 5100 ლარის დაკისრებას, რომელშიც შედის მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესების თანხა, მასზე გაწეული ხარჯის სახით.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ არის დადგენილი ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც გააშენა ხეხილის ბაღი. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეებმა გაასხვისეს მოსარჩელის მფლობელობაში მყოფი მიწის ნაკვეთი, იგი ითხოვს მოპასუხეებისგან მის მიერ გაწეული ხარჯის ანაზღაურებას უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის სახით.

6.1- აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მიმღებმა გასწია ხარჯები ან მას წარმოუშვა ქონებრივი დანაკლისი იმასთან დაკავშირებით, რომ საგანი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა, მაშინ იგი მოვალეა დააბრუნოს საგანი ხარჯებისა და დანაკლისის ანაზღაურების პირობით. ეს წესი არ გამოიყენება, როცა გადაცემული საგანი არ იძლევა იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სამუდამოდ შეძენილად.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მართალია ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას წლების მანძილზე, თუმცა მას საკუთრების უფლება არ წარმოშობია უძრავ ქონებაზე, რაც არ წარმოადგენს ქონების სამუდამოდ შეძენილად მიჩნევის

საფუძველს ვინაიდან, როგორც უკვე აღინიშნა, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენის ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო უძრავი ქონება საერთო საკუთრებაში მიიღეს მოპასუხეებმა და შემდეგ გაასხვისეს შპს “ქარტლის მენეჯმენტზე“, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით. გარდა ამისა სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა გასაჩივრებული, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები სადავო უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების ცვლილებებთან დაკავშირებით.

სასამართლო მხედველობაში ვერ მიიღებს მოწმეების ზ-----ის, ე-----ი და ვ-----ის ჩვენებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ ა-----მა მიყიდა უძრავი ქონება მოსარჩელე თ-----ს, ვინაიდან მოწმის ჩვენება არ არის იმ სტანდარტის მტკიცებულება, რითაც დგინდება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება. ვინაიდან უძრავი ნივთის შესაძენად საჭიროა გარიგების წერილობითი ფორმა, რაც საქმეში არ არის წარმოდგენილი. რაც შეეხება თ-----ის მიერ ნასყიდობის ფასის სახით 800 ლარის მოპასუხისათვის გადაცემის ფაქტს, აღნიშნული გარემოებაც ვერ დაადასტურეს მოწმეებმა, ვინაიდან ისინი ფაქტის უშუალო თვითმხილველები არ არიან, ხოლო მოპასუხის ძმის ჩვენება სასამართლომ სარწმუნოდ ვერ მიიჩნია.

6.1-- რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ თ-----მა მიწის ნაკვეთის წლების განმავლობაში დამუშავებისას გასწია ხარჯი, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის თანახმად, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა.

6.15. მოცემულ საქმეზე არსებული ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე, სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ყოველი პირი მიიჩნევა კანონის მცოდნედ. შესაბამისად, არასწორი სამართლებრივი შეფასების რისკი მთლიანად მხარეზეა გადატანილი, მით უმეტეს განსახილველ შემთხვევაში, რადგანაც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებაზე მსჯელობისას ვარაუდის დაშვება შეუძლებელია: საკუთრება პირდაპირ ვლინდება საჯარო რეესტრისა თუ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს ჩანაწერებიდან. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ ხარჯების გაწევის დადასტურების შემთხვევაშიც კი, თ-----ი თავისი ქმედებით, არღვევდა აუცილებელი ყურადღებრიანობის მოთხოვნებს მაღალი ხარისხით, რის გამოც მის მიერ დაშვებული „სამართლებრივი შეცდომა“ საპატიოდ ვერ მიიჩნევა.

გარდა ამისა, უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტი სუბსიდიარული

ხასიათისაა, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ ამ ინსტიტუტის გამოყენება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს ურთიერთობის სპეციალური მომწესრიგებელი ნორმა, როდესაც იკვეთება უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის გამოყენების უპირატესობა. გარდა ამისა, მითითებული საფუძვლით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, - ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. რომელიმე ამ პირობის არარსებობა გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნა არის 5100 ლარი - რა თანხაშიც გაიყიდა უძრავი ქონება, თუმცა წარმოადგენილი მკიცებულებებით მათ შორის ექსპერტის დასკვნით არ ირკვევა თუ რა ღირებულების იქნებოდა მიწის ნაკვეთი მასზე ხეხილის არარსებობის შემთხვევაში და მოსარჩელის ქმედების, კონკრეტულ შემთხვევაში მასზე ხეხილის ნარგავების დარგვი შედეგად რა ღირებულებით გაიზარდა იგი, რასაც მოყვებოდა მოპასუხეთა უსაფუძვლო გამდიდრება. რის გამოც სახეზე არ გვაქვს უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე მოპასუხისათვის თანხის დაკისრების საფუძველი.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ მოპასუხე გ-----ი იყო ვალდებული დაედასტურებინა, რომ მას გაუმჯობესებული მიწის გასხვისებით სარგებელი არ მიუღია, სასამართლო კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას და განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე შპს „კარტლის მენეჯმენტთან“ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, მყიდველმა გ-----ისაგან და მისი ოჯახის წევრებისგან 2018 წლის 14 დეკემბერს 5100 ლარად შეიძინა 3205 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე გ-----ში, საკადასტრო კოდი: 6-1--1-8-- და ამ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არაფერია მიაღწეულს ამ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულ ხეხილის ნარგავებზე.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, აღნიშნული დასკვნით შეფასებულია მხოლოდ ხეხილის ნარგავების ასაკი, ამ ნარგავების გაშენება-მოვლისათვის საჭირო საორიენტაციო ხარჯი მოსავლის (ხაზგასასმელია, რომ იგულისხმება სავარაუდო მოსავლი) და არაფერია ნათქვამი თავად ამ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებაზე, თუნდაც ამ მოცემულობით, რომ არაფერი ითქვას თავისუფალ (დაუმუშავებელ) მიწის ნაკვეთზე.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებითა და მათი სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ წარმოადგინა იმ სტანდარტის მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების, თუნდაც ზეპირი ფორმით, არსებობის, ნასყიდობის ფასის გადაცემის და ასევე სადავო მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესების ფაქტი, შესაბამისად, თ-----ის სარჩელი მოპასუხეების გ-----, ანა, ა-----ების და ე-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

7.2. 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 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.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილი აქვს 153 ლარი, რაც იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

7.3. რაც შეეხება მხარეთა მიერ გაწეულ ხარჯს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის

37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

განსახილველ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ მოსარჩელემ იურიდიული მომსახურებისთვის გასწია ხარჯი 500 ლარის და ასევე ექსპერტიზის ჩასატარებლად - 500 ლარის ოდენობით, თუმცა იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამ ხარჯის მოპასუხე მხარისათვის დაკისრების საფუძველი არ არსებობს.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მიერ გაწეულ ხარჯს, დადასტურებულია, რომ მოპასუხემ იურიდიული მომსახურებისათვის გასწია ხარჯი 800 ლარის ოდენობით, რომლის მოსარჩელის მხრიდან ანაზღაურების შუამდგომლობა დააყენა მოპასუხე მხარემ. შესაბამისად, დავის საგნისა და საქმის სირთულის გათვალისწინებით, სასამართლოს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე თ-----ს მოპასუხეების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 160 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ-----ის სარჩელი მოპასუხეების: გ-----ის, ე-----ის, ა-----ის და ა-----ის მიმართ, თანხის დაკისრების შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. თ-----ს მოპასუხე მხარის: გ-----ის, ე-----ის, ა-----ის და ა-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ, დაეკისროს 160 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ. №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს

(მის. ქ. გორი, ჯორბენაძის ქ. №30) 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 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