

№ 330210116001490586



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №ას-1286-2018

2019 წელი

№ას-1286-2018 ს-----ე

3 ივნისი,

ქ.თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ბესარიონ ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მოსამართლეები:

ეკატერინე გასიტაშვილი, ზურაბ ძლიერიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი - ზ----- ს-----ე (მოპასუხე, შეგებებული მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- მ-----ე (მოსარჩელე, მოპასუხე შეგებებულ
სარჩელეზე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ივლისის
გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
ნაწილობრივ (თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში) გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელის უარყოფა

დავის საგანი – ნივთის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის
ანაზღაურება (თავდაპირველ სარჩელეში), უკანონო მფლობელობიდან

უძრავი ნივთის გამოთხოვა (შეგებებულ სარჩელში)

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. მოსარჩელის/შეგებებული სარჩელის ავტორის მოთხოვნა და სარჩელის/შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. გ----- მ-----ემ (შემდგომში _ მოსარჩელე, მოპასუხე შეგებებულ სარჩელზე, პირველი აპელანტი, კასატორის მოწინააღმდეგე მხარე ან მფლობელი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ზ----- ს-----ის (შემდგომში _ მოპასუხე, შეგებებული მოსარჩელე, მეორე აპელანტი, კასატორი ან მესაკუთრე) მიმართ, მოპასუხისათვის ქ.თბილისში, ზ-----ის მე-2 მ/რ-ის 2---ე კორპუსში მდებარე #35 ბინის (შემდგომში _ სადავო ქონება) შიდა რემონტისა და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისათვის გაწეული ხარჯის _ 17 000 აშშ დოლარის დაკისრების მოთხოვნით.

1.1.1. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: სადავო უძრავ ქონებაში 2005 წლიდან ცხოვრობს მოსარჩელე ოჯახთან ერთად. კორპუსი 2006 წლიდან ჯერ სახელმწიფოს საკუთრებაში, შემდეგ _ „თ-----ის“, ხოლო 2008-2010 წლებში ქ.თბილისის მერიის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული. 2010 წლის 12 აგვისტოდან კი, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, უშუალოდ მოსარჩელის მიერ დაკავებული ბინა, 2014 წლიდან აღრიცხულია მოპასუხის საკუთრებად. ვინაიდან კორპუსი იყო კარკასული, მოსარჩელემ გაწია ხარჯი როგორც ბინის შიდა, ასევე _ გარე საკომუნიკაციო სამუშაოებისათვის (მათ შორის, წყლის, დენის, გაზისა და საგზაო კომუნიკაციების მიყვანის ხარჯები). გარე კომუნიკაციების ხარჯმა შეადგინა 12 960 აშშ დოლარი, შიდა სამუშაოების ხარჯმა (იატაკის, კარ-ფანჯრების, შიდა საკომუნიკაციო ქსელის მოწყობა) კი _ 5 000 აშშ დოლარი. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის თანახმად, ბინის შიდა და გარე რემონტზე გაწეული ხარჯი ჯამში 17 960 აშშ დოლარს შეადგენს. სწორედ ამ ხარჯების გაწევის შემდეგ იქნა ბინა მიყვანილი საცხოვრებელ კონდიციამდე. შესაბამისი ორგანოების, მათ შორის ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გაცემული ნებართვების საფუძველზე იგი სადავო ბინის კომუნიკაციების აბონენტი, რეგისტრირებულია ამ მისამართზე და უძრავ ქონებას კეთილსინდისიერად ფლობს, რის გამოც, მოპასუხე ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას წლების განმავლობაში უძრავ ქონებაზე გაწეული დანახარჯი.

1.2. მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს თავდაპირველი მოსარჩელის მიმართ სადავო ქონების მისი უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით.

1.2.1. შეგებებული სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: შეგებებული მოსარჩელე 1976 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ გვირაბგამყვანად. 1993 წლის 31 მარტს დამსაქმებლის საოქმო გადაწყვეტილებით, მას გადაეცა სადავო უძრავი ქონება. 2013 წლის 27 თებერვალს აღნიშნულ ბინაზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში შეგებებული მოსარჩელე დარეგისტრირდა უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, რომელსაც უკანონოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელეს სხვა უძრავი ქონება საკუთრებაში არ გააჩნია და დროებით ცხოვრობს სხვის საკუთრებაში, მფლობელთან ვერ მიაღწია შეთანხმებას ბინის ნებაყოფლობით გამოთავისუფლებაზე.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. თავდაპირველი სარჩელი მოპასუხემ არ ცნო და მის წინააღმდეგ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი წარადგინა, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები გარე კომუნიკაციების მიყვანისა და შიდა სარემონტო სამუშაოების ხარჯების გაწევასთან დაკავშირებით არ შეესაბამება სინამდვილეს. მოპასუხე 1976 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ და დამსაქმებლის 1993 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით გადაეცა მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული სადავო ქონება. კორპუსის მშენებლობის პროცესს იგი შეძლებისდაგვარად ადევნებდა თვალს. მშენებლობა, თითქმის მიყვანილი იყო დასრულების სტადიამდე, შეყვანილი იყო კომუნიკაციები, მათ შორის, ცივი და ცხელი წყლის მილები, იყო დამონტაჟებული დგარები, შეყვანილი იყო კანალიზაციის მილები, გაყვანილი იყო ელექტროსადენები, სახლის შიდა პერიმეტრზე ჩასმული იყო კარ-ფანჯრები. რაც შეეხება გარე კომუნიკაციას, ის მოსარჩელის მიერ ბინაში შეჭრამდე იყო მიყვანილი კორპუსამდე. შპს „თ-----ის“ განცხადების საფუძველზე საქართველოს შსს თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს მე-5 განყოფილების მიერ 2007 წლის 30 მაისს განხორციელდა უძრავი ნივთის ხელყოფის აღკვეთა და ქ.თბილისში, ზ-----ის მე-2 მ/რ-ის 2---ე კორპუსიდან გამოასახლეს უკანონოდ შეჭრილები, რასაც ადასტურებს #4 ოქმი. გარდა ამისა, ხსენებულ კორპუსებში უკანონოდ შეჭრის ფაქტზე მიმდინარე გამოძიების პროცესში, კორპუსში უკანონოდ შეჭრილი პირები, არაერთხელ იქნენ სიტყვიერად გაფრთხილებული, თავი შეეკავებინათ ყოველგვარი სარემონტო თუ სხვა სახის სამუშაოების შესრულებისაგან. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მოპასუხემ იცოდა, რომ სამუშაოებს ახორციელებდა მესაკუთრის ნებისა

და ინტერესის საწინააღმდეგოდ, რაც სარჩელის უარყოფის საფუძველია. უფრო მეტიც, მოსარჩელის მიერ გაუარესებულია ბინაში შეჭრამდე არსებული მდგომარეობა, რის გამოსწორებასა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას ესაჭიროება არცთუ მცირე ფინანსური სახსრები;

2.2. შეგებებული სარჩელი არ ცნო არც თავდაპირველმა მოსარჩელემ და განმარტა, რომ 2005 წლიდან ცხოვრობს სადავო ბინაში. სხვა მოქალაქეებთან ერთად, რომელთაც არ გააჩნდათ საცხოვრებელი ფართი, იგი შესახლდა კორპუსში, რომელიც იმ დროისთვის იყო დაუმთავრებელი, არ გააჩნდა სახურავი და იყო ნახევრად აშენებული კედლებით, ფაქტობრივად საცხოვრებლად უვარგისი. ფართების დაუფლების შემდეგ, აღნიშნულ პირებთან ერთად იგი გაერთიანდა დროებით ამხანაგობაში და საკუთარი სახსრებით მოიყვანეს საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში როგორც დაკავებული ბინები, ისე – მთლიანად კორპუსი. მფლობელი არ იცნობდა შეგებებულ მოსარჩელეს და არც რაიმე გაფრთხილება მიუღია მისგან, მოპასუხე თანახმაა გაათავისუფლოს ბინა, თუკი მესაკუთრე აუნაზღაურებს გარე კომუნიკაციასა და ბინის მოწყობაზე გაწეულ ხარჯს.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მფლობელის სასარგებლოდ დაეკისრა 5 000 აშშ დოლარის გადახდა, ამავე გადაწყვეტილებით სრულად დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი და სადავო უძრავი ქონება გამოთხოვილ იქნა თავდაპირველი მოსარჩელის უკანონო მფლობელობიდან.

4. აპელანტების მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მხარეებმა, პირველმა აპელანტმა (მოსარჩელემ) მისი ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო შეგებებული სარჩელის უარყოფა მოითხოვა, მეორე აპელანტმა (შეგებებულმა მოსარჩელემ) კი, თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ივლისის-გადაწყვეტილებით პირველი აპელანტის სააპელაციო საჩივარი ვინდიკაციური სარჩელის უარყოფის მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, ხოლო თანხის დაკისრებაზე უარის თქმის

ნაწილში ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მისი სარჩელის უარყოფის ნაწილში გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და მესაკუთრეს მის სასარგებლოდ დაეკისრა 6 607 ლარის გადახდა, ამავე გადაწყვეტილებით მეორე აპელანტის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მეორე აპელანტმა, მოითხოვა მისი ნაწილობრივ (თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში) გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელის უარყოფა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის მიზეზები და მიიჩნევს, რომ იგი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

1.1. საკასაციო განაცხადის მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები (კასატორის პრეტენზიები):

საკასაციო საჩივრის ფარგლებში პალატის შეფასების საგანს ნივთის მფლობელის მიერ გაწეული ხარჯების მესაკუთრისათვის დაკისრების კანონიერება წარმოადგენს, რადგანაც ვინდიკაციური მოთხოვნის კანონიერების თაობაზე მფლობელს საკასაციო სასამართლოსათვის არ მოუმართავს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე (**საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია, თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა**), გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას პალატა სწორედ მესაკუთრის პრეტენზიის შესაბამისად შეამოწმებს. საკასაციო საჩივრის ძირითადი არგუმენტები კი, შემდეგია:

- სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, რომლის ფარგლებშიც მოწინააღმდეგე მხარე წარმოადგენს არაკეთილსინდისიერ მფლობელს, რომელიც ნივთით უკანონოდ სარგებლობდა, ის ერთხელ ჟონების თავდაპირველი მესაკუთრის _ „თ-----ის“ მოთხოვნის საფუძველზე გამოასახლა პოლიციამ და ჟონებაში

განმეორებით შეჭრის გამო მიმდინარეობს გამოძიება, შესაბამისად, არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია, დააბრუნოს ნივთი და მიღებული სარგებელი, ასევე-მისი ნაყოფი;

- სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ ნივთით უკანონოდ სარგებლობით კომპენსირებულია ნივთზე გაწეული ხარჯები;

- მოწინააღმდეგე მხარე, რემონტის ხარჯის გაწევით კასატორის უსაფუძვლოდ გამდიდრების ფაქტს ვერ ადასტურებს. ხარჯების გამწევი არაერთხელ იქნა გაფრთხილებული, არ შეესრულებინა სარემონტო სამუშაოები. ამ ფაქტს ამტკიცებს „თ-----ის“ მოთხოვნის საფუძველზე მისი გამოსახლება, ასევე, ნივთის განმეორებით დაკავების გამო მიმდინარე გამოძიება;

- გაურკვეველია, სასამართლომ საიდან იანგარიშა დაკისრებული თანხა, რადგანაც აუდიტორული დასკვნა, რომელსაც დაეყრდნო სასამართლო, არ ადგენს სარემონტო სამუშაოების ჩატარებამდე მდგომარეობას, ასევე იმას, კონკრეტულად რა სამუშაოები ჩატარდა;

- სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან, რადგანაც მსგავს საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს იმავე შემადგენლობამ არ დააკმაყოფილა სარჩელი, რომელიც ზემდგომი სასამართლოს მხრიდან ძალაში იქნა დატოვებული.

1.2. საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ქვემდგომი სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სავალდებულობა წინამდებარე გადაწყვეტილების მიმართ:

საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე გადაწყვეტილების მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული (**სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)**) სავალდებულო ძალა გააჩნიათ სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა წინააღმდეგაც კასატორს არ მიუთითებია პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც შესაძლოა, დაშვებული იყო საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება, კერძოდ:

1.2.1. თავდაპირველი მოპასუხე 1976 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ გვირაბგამყვანად. 1993 წლის 31 მარტს,

დამსაქმებლის საოქმო გადაწყვეტილებით მას გადაეცა სადავო უძრავი ქონება, სადაც 2005 წლიდან დღემდე ცხოვრობს მოსარჩელე ოჯახთან ერთად;

1.2.2. უძრავ ქონებაზე 2006 წლიდან ჯერ იყო სახელმწიფოს, შემდეგ – „თ-----ის“, ხოლო 2008-2010 წლებში – ქ.თბილისის მერიის საკუთრების უფლება იყო რეგისტრირებული. 2010 წლის 12 აგვისტოდან სადავო ქონება სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას, ხოლო 2014 წლიდან შეგებებული მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს;

1.2.3. მფლობელს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებას კანონიერად აქცევდა;

1.2.4. ქ.თბილისში, ზ-----ის მე-2 მ/რ-ის, 2---ე-2---ე კორპუსებში არ არსებობდა შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, მოუწესრიგებელი იყო კორპუსის სახურავი, სარდაფი, კიბის უჯრედები, კორპუსებს არ ჰქონდათ წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი რაიმე კომუნიკაცია, გზა, არ იყო ნორმალური საცხოვრებელი პირობები, რის გამოც იქ ცხოვრება შეუძლებელი იყო;

1.2.5. მფლობელმა უძრავი ნივთის შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების ღირებულების განსაზღვრის მიზნით წარადგინა დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ 2016 წლის 24 აგვისტოს შედგენილი #16-დ/31 (რომლის თანახმადაც, მის მიერ ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება განსაზღვრულია 5 000 აშშ დოლარით, ხოლო გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯები – 12 960 აშშ დოლარით. დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, ბინაში შესვლის დროისთვის კორპუსი იყო დაუსრულებელი, არ ჰქონდა სახურავი, კიბის უჯრედებს მოაჯირები, წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი რაიმე კომუნიკაცია და არ იყო გზა) და შპს „ბ-----ის“ საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის #16/12-22 დასკვნები (რომლის მიხედვით, #2-- და #2-- კორპუსებსა და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 620 407.11 ლარს. შესრულებული სამუშაოების დაანგარიშების მიხედვით, რომელიც დასკვნაში ცხრილის სახითაა წარმოდგენილი, ირკვევა, რომ 620 407.11 ლარიდან კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის დაიხარჯა 12 150 ლარი, ბინების შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის – 18 900 ლარი. ორივე კორპუსში შიდა წყალგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა 108 ბინიდან მხოლოდ 27 ბინაშია გაკეთებული. სამუშაოები შესრულებულია 27 ოჯახის მიერ, ოჯახების რაოდენობის განსაზღვრისას ექსპერტი დაეყრდნო ქ.თბილისის ნაძალადევის რაიონის, ლ-----ს, ზ-----ის დასახლების მე-2 მ/რ-ის, 2---ე და 2---ე კორპუსების მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას. დასკვნის მიხედვით, შემოწმებულ ობიექტზე ჩატარებულია შემდეგი სამუშაოები: ძველი, ამორტიზირებული საკანალიზაციო სისტემის რეაბილიტაცია; გარე წყალმომარაგების სისტემის მონტაჟი; სარდაფის რეაბილიტაცია;

კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება; სახურავის რეაბილიტაცია; შიდა წყალგაყვანილობის მოწყობა; მისასვლელი საავტომობილო გზის მოწყობა; ელემენტარული ხაზის გაყვანა; ელემენტარული ქვესადგური; გაზომარაგების დაპროექტება; ბინების შიდა გაზომარაგება; კიბის უჯრედებში მოაჯირის მონტაჟი და ატმოსფერული ნალექების გამშვები მილების მონტაჟი. დასკვნიდან ირკვევა, რომ ექსპერტებმა ადგილზე დაათვალიერეს შესრულებული სამუშაოები. გადაღებულია ფოტომასალა, წარმოდგენილია შესრულებული სამუშაოების დეტალური დაანგარიშება);

1.2.6. საქმეში წარმოდგენილია საცხოვრებელი კორპუსების მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 29 აგვისტოს წერილი, აგრეთვე შპს „ყ-----თან“ 2012 წელს გაფორმებული ხელშეკრულება, რომელთა თანახმადაც, პირველი აპელანტის მიერ ბინის დაკავების მომენტიდან კორპუსი არ იყო უზრუნველყოფილი არც ელექტრო და არც ბუნებრივი აირის მომარაგებით. ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2017 წლის 1 მარტის ცნობის თანახმად კი, გამგეობას კორპუსებზე რაიმე სარემონტო სამუშაოები არ ჩაუტარებია.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. საკასაციო სასამართლო, ვიდრე საკასაციო პრეტენზიათა საფუძვლიანობას და დადგენილი ფაქტების სამართლის ნორმებთან სუბსუმირებას განახორციელებდეს, ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თავდაპირველი მოსარჩელის მფლობელობიდან ნივთის ვინდიცირების ნაწილში ქვემდგომი სასამართლოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში (სსსკ-ის 264-ე მუხლი), შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიერ შესაფასებელი საკითხისათვის, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონე ფაქტებს წარმოადგენს ვინდიკაციური სარჩელის (სკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები) მიმართ დადგენილი შემდეგი ელემენტები:

- კასატორი უძრავი ქონების მესაკუთრეა;
- მოწინააღმდეგე მხარე ფლობს სადავო ქონებას;
- მფლობელს არ გააჩნია ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის

განხორციელების მართლობიერი საფუძველი.

1.3.2. რაც შეეხება საკასაციო პალატის მიერ შესაფასებელ საკითხს _ მესაკუთრეს მართებულად დაეკისრა თუ არა მფლობელის სასარგებლოდ ხარჯების ანაზღაურება, ამ ნაწილში პალატა თვლის, რომ დასაბუთებული შედავა იქნა წარმოდგენილი, კერძოდ, გასაზიარებელია კასატორის პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წინაპირობა, რადგანაც სასამართლომ

არასწორად განმარტა კანონი.

1.3.3. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ თავდაპირველი მოსარჩელე უძრავი ქონების არამართლობიერ/არაკეთილსინდისიერ მფლობელს წარმოადგენს, რამდენადაც არ დგინდება მისი მფლობელობის კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო წინაპირობის არსებობა, უფრო მეტიც, ვინაიდან საქმე უძრავ ქონებას შეეხება, პირის სუბიექტური დამოკიდებულება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების თაობაზე არ შეიძლება კეთილსინდისიერად მაინც შეფასდეს, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრება რეგისტრაციაუნარიანი უფლებაა (სკ-ის 311.1 მუხლი), ხოლო თავდაპირველ მოსარჩელეს მითითების ტვირთის ფარგლებშიც კი, არ მიუთითებია იმგვარ გარემოებებზე, რომლებიც მის მფლობელობას მესაკუთრის ნებასთან ან სხვა ლეგიტიმურ საფუძველთან დააკავშირებდა. ამდენად, მფლობელის სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი და 987-ე მუხლის პირველი ნაწილი წარმოადგენს, რომელთა ფარგლებშიც სარჩელის წარმატებას განაპირობებს შემდეგი ფაქტობრივი წინაპირობების არსებობა:

- არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა ქონებაზე უნდა გაწიოს ხარჯები (შეგნებულად ან შეცდომით);
- ქონების უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნების მომენტში კვლავ უნდა არსებობდეს გაუმჯობესებანი;
- ამ გაუმჯობესებების შედეგად ქონების მიმღები უნდა გამდიდრდეს.

1.3.4. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას იმის თაობაზე, რომ მფლობელის სარჩელის საფუძვლიანობას მესაკუთრის მხრიდან საპირისპირო მტკიცებულებების წარუდგენლობა განაპირობებდა. დანახარჯების ანაზღაურების შესახებ სარჩელის ელემენტების მტკიცების ტვირთი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ეკისრება ხარჯების გამწევს, კერძოდ, ის არის ვალდებული, მიუთითოს დამფუძნებელი ნორმის წინაპირობები და იმის მიხედვით, თუ რომელ ფაქტებს შეედავება მოპასუხე, განისაზღვრება მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტები, რომლებიც უტყუარად უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, აქვე უნდა განიმარტოს შედავების საფუძვლიანობა, რამდენადაც რიგ შემთხვევაში იგი გავლენას ახდენს მტკიცების ტვირთზე: ძირითად შემთხვევაში, მოპასუხის მხრიდან ფაქტის მხოლოდ უარყოფა – მარტივი შედავება შესაძლოა, მტკიცების საგანზე გავლენას არც ახდენდეს, რაც შეეხება კვალიფიციურ შედავებას, იგი სასამართლოს წარმოუშობს ვალდებულებას, ამ შედავების ფარგლებში, სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად გამოიკვლიოს მტკიცებულებები და საკუთარ შინაგან რწმენაზე დაყრდნობით განსაზღვროს ფაქტის დადგენილად ცნობის საკითხი. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე შესაგებლით შეედავა, როგორც ხარჯების გაწევას, ისე – მის ოდენობას და ამ ხარჯების აუცილებლობას, შესაბამისად, სასამართლოს კრიტიკული შეფასება უნდა მიეცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დასკვნებისათვის, მათ შორის, გამოეკვლია ხარჯების გაწევამდე უძრავი ქონების მდგომარეობა, ხარჯების გაწევის აუცილებლობა (მათი საჭიროება განპირობებული იყო ნივთით დანიშნულებისამებრ სარგებლობით თუ უბრალოდ აუმჯობესებდა მფლობელის კავშირს ნივთთან). ამ თვალსაზრისით, სააპელაციო პალატის დასკვნები არ არის საკმარისად დასაბუთებული, შესაბამისად, სარჩელის მეორე ელემენტს – შენარჩუნებულია თუ არა ქონების დაბრუნების დროისათვის გაუმჯობესებანი, პალატა შეფასების გარეშე ტოვებს. ასეც რომ არ იყოს, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს დანახარჯების ანაზღაურების შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი სავალდებულო წინაპირობა – მოპასუხის გამდიდრება, რამდენადაც მფლობელმა ვერ დაამტკიცა მესაკუთრის გამდიდრების ფაქტი. სააპელაციო პალატამ დაადგინა სადავო ქონებაზე საკუთრების სხვადასხვა პირისათვის გადაცემის ქრონოლოგია: სადავო ნივთი 2006 წლიდან სახელმწიფოს, შემდეგ – „თ-----ის“, 2008-2010 წლებში – ქ.თბილისის მერიის, 2010 წლის 12 აგვისტოდან – სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, ხოლო, შეგებებულმა მოსარჩელემ საკუთრების უფლება 2014 წელს დაირეგისტრირა. საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ მესაკუთრის მიერ უფლების მოპოვების შემდგომ ჩატარდა რაიმე სახის სამუშაოები ქონებაში, არამედ, ისინი გაცილებით ადრე იქნა განხორციელებული. ამ გარემოებათა ყოველმხრივი შეფასების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გაუმჯობესებანი, მათი დადასტურების შემთხვევაში, სხვადასხვა პირის უფლების რეგისტრაციის პერიოდში ჩატარდა და, საბოლოოდ შეგებებულ მოსარჩელეზე მესაკუთრის (სახელმწიფო) მიერ განიკარგა ქონება იმ მდგომარეობაში, როგორშიც ის დღეს იმყოფება, ანუ კასატორს უძრავ ქონებაზე უფლება, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრისაგან გადაეცა დღეს არსებულ კონდიციაში. ხსენებული გარემოება, საკასაციო სასამართლოს დასკვნით, სარჩელის წარმატებას გამორიცხავს, რადგანაც, როგორც ზემოთ უკვე ითქვა, არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ გაწეული დანახარჯების ანაზღაურების შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლითა და 987-ე

მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ყველა აბსტრაქტული წინაპირობა, რაც, მოცემულ შემთხვევაში, არ დგინდება.

1.4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის პროცესუალურ-სამართლებრივი დასაბუთება:

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება მიღებულია მატერიალური სამართლის ნორმათა მნიშვნელოვანი დარღვევით, რის გამოც არსებობს მისი გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნტით გათვალისწინებული წინაპირობები, ამასთან, რადგანაც არ იკვეთება საქმის ქვემდგომი სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები, საკასაციო სასამართლო, ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად (*საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები*), უფლებამოსილია, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება: ვინაიდან მფლობელმა ვერ დაამტკიცა მესაკუთრის გამდიდრების ფაქტი, არ არსებობს ნივთზე გაწეული დანახარჯების ანაზღაურების შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2. პროცესის ხარჯები:

2.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული 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. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გაწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

2.2. ვინაიდან საკასაციო პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საკასაციო საჩივარი და სრულად იქნა უარყოფილი მფლობელის სარჩელი, ამ უკანასკნელს მესაკუთრის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო და საკასაციო

სამართალწარმოებაზე გაწეული ხარჯების – 818,35 ლარის სრულად ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ----- ს-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილებისა და პროცესის ხარჯების განსაზღვრის ნაწილში (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2, მე-3, მე-4, მე-5 და მე-6 პუნქტები) და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება:
 - 2.1. გ----- მ-----ის სარჩელი ზ----- ს-----ის მიმართ ნივთის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
 - 2.2. გ----- მ-----ეს (პ/შ0-----) ზ----- ს-----ის (პ/შ0-----) სასარგებლოდ დაეკისროს 818,35 ლარის გადახდა.
3. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ბ. ალავიძე

მოსამართლეები:

ე. გასიტაშვილი

ზ. ძლიერიშვილი