

საქმე № 330210016001316312
საქმე №28/6082-17



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

28
თბილისი

თებერვალი,

2018

წელი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი

**მოსამართლეები: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ნათუნა არევაძე**

სხდომის მდივანი - ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - თ-----

მ----- კანონიერი წარმომადგენელი - თ-----

წარმომადგენლები - ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ე-----

წარმომადგენელი - ხ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა (სარჩელი); ბინის შიდა და გარე რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება (შეგებებული სარჩელი)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე ე----- სარჩელი დაკმაყოფილდა. გამოთხოვილ იქნა მოპასუხეების თ-----, ნ----- და მ----- უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის კუთვნილი ბინა, მდებარე თბილისი, ზ-----, კორპუსი N---, ბი----. მოსარჩელე თ----- --- შეგებებული სარჩელი მოპასუხე ე-----თვის შიდა გარემონტებისათვის და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისთვის გაწეული ხარჯების 15 460 აშშ დოლარის ანაზღაურების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ზ-----, კორპუსი N---, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N-----, დაზუსტებული ფართობი: 2-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 (მშენებარე), შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი 3-----. თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 2----- წელს.

2----- წლიდან 3----- წლამდე პერიოდში ხსენებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

3----- წლიდან 1----- წლამდე პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „თ-----“ საკუთრების უფლება.

1----- წლიდან 1----- წ. პერიოდში სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

1----- წლიდან 0----- პერიოდში ქონებაზე რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

0----- წლიდან 1----- წლამდე პერიოდში უძრავ ნივთზე მიტოვებულ იქნა საკუთრების უფლება, ხოლო 1----- წლიდან მიმდინარე პერიოდზე უკვე ფიქსირდებოდა სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება. 2--- წლის მდგომარეობითაც სადავო უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დადასტურებულია ასევე ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 25.04.2---წ. გაცემული N----- წერილით.

2.3. სადავო ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ზ-----, კორპ. 2---, საცხოვრებელი ფართობით 19.6 კვ.მ. შპს „თ-----“ მიერ 1997 წლის 1----- კრების ოქმის საფუძველზე გადაეცა ვ-----.

2.4. ვ----- გარდაიცვალა 2--- წლის 24 მარტს. 2--- წლის 01 ოქტომბერს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მის პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს წარმოადგენდა მისი მეუღლე ე-----.

2.5. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ 3-----წ. გაცემული N---

საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, ე----- სახელზე რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ზ-----, კორპუსი N---, სადარბაზო 1, სართულ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N-----.-
-----.

2.6. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) თ----- და მისი ოჯახის წევრები ქ.თბილისი, ზ-----, კორპუსი N-----ის კეთილსინდისიერ მფლობელებს არ წარმოადგენენ. მოპასუხე მის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით მსჯელობისას უთითებს პრეზიდენტ ე----- მიმართვაზე, გაზიფიცირების ხელშეკრულებაზე, კომუნალური გადასახადების ქვითრებზე და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 2----- N----- წერილზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული წერილით სამინისტრო მიმართავს სს „თ-----“ და შპს „ყ-----“ და აღნიშნავს, რომ სამინისტრო არ არის წინააღმდეგი მითითებულ მისამართზე განხორციელდეს იქ მცხოვრებ მოქალაქეთა ინდივიდუალური გამრიცხველიანება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ეს გარემოება ვერ იქნება თ----- ნამდვილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი რაიმე სახის რელევანტური მტკიცებულება. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ სხვა მტკიცებულებებს გაზიფიცირებასთან და ზოგადად, კორპუსის მაცხოვრებლების მიერ კომუნალურების კორპუსში მიყვანასთან დაკავშირებით, არ შეიძლება გახდეს იმის საფუძველი, რომ ხარჯების გადახდა დაეკისროს მის ნამდვილ მესაკუთრეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელე განსაზღვრავს სასარჩელო მოთხოვნას და იგი თვითონ წყვეტს მის მიერ მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა, რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე დააფუძნოს, ამასთან, თითოეული მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს სარჩელში და შესაგებელში მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და 102-ე მუხლებისა.

2.7. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეებისთვის ცნობილი იყო ის ფაქტი, რომ ფართი, რომელსაც ისინი ფლობდნენ, წარმოადგენდა სხვა პირთა საკუთრებას, მიუხედავად ამისა, განახორციელეს გარკვეული სამუშაოები. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს საქართველოს შსს თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის V----- 2--- წლის 10 მარტის და 2--- წლის 06 მარტის წერილები, ასევე 2--- წლის 30 მაისის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად

ხელშეშლის აღკვეთის ოქმი N-. აღნიშნული დასტურდება ასევე სასამართლოზე მოწმის ი-----ს ჩვენებითაც.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ თ----- და მისი ოჯახის წევრები - ნ----- და მ----- წარმოადგენენ არამართლობიერ მფლობელებს, ხოლო ე----- არის ქონების მესაკუთრე, რომელსაც უფლება აქვს მოითხოვოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

2.8. ინდივიდუალურ აუდიტორ მ----- მიერ 2016 წლის 22 აპრილს შედგენილი დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის თანახმად დანახარჯების თაობაზე, თ----- მიერ მოთხოვნილ სახლში დაუმთავრებელი 2----- ბინის კარკასის ღირებულებაა 4 000 აშშ დოლარი, ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება 2 500 აშშ დოლარი და კორპუსის დღევანდელ მდგომარეობამდე მოსაყვანად გაწეული გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯების წილი 12 960 აშშ დოლარი. მთლიანად თ-----, აღნიშნული დასკვნის შესაბამისად, დახარჯული აქვს 15 460 (2 500 + 12 960) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

2.9. საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით, ქ. თბილისში, ზ-----, კორპუსებში N--- და N--- და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 05 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 620 407.11 ლარს.

როგორც დასკვნაში აღნიშნავს ექსპერტი, ექსპერტები დასკვნის გაცემისას დაეყრდნენ, ქ. თბილისში, ზ----- მ/რ-ს, კორპუსი N---ს და კორპუსი N---ს მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას. ხოლო მობინადრეთა საერთო კრების ოქმის თანახმად კი, შეფასებულ იქნა მისამართზე: თბილისი, ზ-----, 2005-2012 წლებში ჩატარებული სამუშაოები. ოქმში აღნიშნულია, რომ მითითებულ მისამართზე შეიცვალა ძველი, ამორტიზირებული საკანალიზაციო სისტემა, 2 კმ-დან გამოყვანილ იქნა წყლის ცენტრალური მილი, განხორციელდა სახლის სახურავის ჰიდროიზოლაცია, თითოეულმა ოჯახმა მოახდინა შიდა წყალგაყვანილობის მიერთება ბინებში. კორპუსების მობინადრეთა მიერ განხორციელდა გზის მოწყობა და დაგრიდერება, ელექტრო და გაზომომარაგების პროექტირება და ა.შ.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული დასკვნით, ქ. თბილისში, ზ-----, კორპ. N---N--- და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების, კერძოდ, 27 ოჯახის მიერ და არა კონკრეტულად განსაზღვრული დავის მხარე თ----- მიერ.

2.10. შპს „თ-----“ მიერ გაცემული 2016 წლის 11 ივლისის ინფორმაციით, ზ----- მე-2-----ში, თ----- მიერ მშენებარე N--- კორპუსში დასრულებული იყო სამშენებლო სამუშაოები. კერძოდ, კორპუსი გადახურული იყო ბრტყელი გადახურვით, ჰიდროსაიზოლაციო მასალით. სადარბაზოებში კიბის უჯრედებში გაკეთებული იყო ხის მოაჯირები. N-- ბინაში, ისევე როგორც მთლიანად კორპუსში, გაყვანილი იყო ელ. სადენები და შესრულებული იყო ლესვითი სამუშაოები, ასევე ელ. ენერგიის სადენები მიყვანილი იყო კორპუსამდე. კორპუსამდე მიყვანილი იყო წყალგაყვანილობა. კორპუსის გარეთ გაკეთებული იყო საკანალიზაციო ქსელი. აივნებზე დაყენებული იყო რკინის მოაჯირები. ზემოაღნიშნულ ბინაში, ისევე როგორც მთელ კორპუსში, ჩაყენებული იყო ხის კარ-ფანჯრები.

ის ფაქტი, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, გლდან-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ 2003-2012 წლებში რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოები არ ჩატარებულა, დასტურდება სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობებით.

2.11. სასამართლო ვერ გაიზიარებს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ ჩატარებული სამუშაოებით უსაფუძვლოდ გამდიდრდა ე-----.

2--- წლამდე მოსარჩელეს არ ჰქონდა საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული, მხოლოდ ამ დროს გაიცა მესაკუთრეზე საკუთრების უფლების მოწმობა. რაც შეეხება სარემონტო სამუშაოებს, თ----- წარმომადგენელი განმარტავდა, რომ 2003 წლიდან ფლობს ფართს მისი მარწმუნებელი და აქედან მოყოლებული პერიოდულად აწარმოებდა სარემონტო სამუშაოებს, ხოლო რაც შეეხება დენს და გაზს, 2012 წელს შეიყვანეს. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ პერიოდში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებით მოსარჩელე ვერ გამდიდრდებოდა.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2--- წელს მოპასუხე გამოსახლებულ იქნა სადავო ბინიდან კორპუსის სხვა მობინადრეებთან ერთად. აღნიშნული დადასტურებულია ასევე მოწმის ჩვენებით, დადგენილია, რომ მოპასუხისთვის ჯერ კიდევ 2--- წელს იყო ცნობილი, რომ მის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ ფართზე პრეტენზიას სხვა პირები აცხადებდნენ. შესაბამისად, სასამართლოს აზრით, გაწეულ ხარჯებზე დაკარგვის რისკიც სწორედ მოპასუხეს ეკისრებოდა და შესაბამისად თ----- მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე უსაფუძვლოა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.12. სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი

ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამი წინაპირობა: **1.** მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, **2.** მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და **3.** მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისში, ზ-----, კორპუსი N---, ბი-----, საკადასტრო კოდი: 0-----0-----, რეგისტრირებულია ე----- საკუთრების უფლება. თავის მხრივ, მოპასუხე მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც გამოირიცხებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ მონაცემთა მართებულობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, დადგენილია სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.13. სასამართლომ არ გაიზიარა თ----- მოთხოვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ გაწეულმა ხარჯებმა უსაფუძვლოდ გაამდიდრა ე-----.

უდავოა, რომ მოპასუხეები ფლობენ სადავო უძრავ ქონებას, რომელიც არასოდეს მათი საკუთრება არ ყოფილა და იგი ვერ ივარაუდება, რომ უძრავი ქონების გაუმჯობესებისას იგი მესაკუთრის უფლებამოსილებით სარგებლობდა. ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხის მიერ სხვის უძრავ ქონებაზე სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში იგი შეასრულებდა დავალების გარეშე სხვის საქმეებს.

სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მოსარჩელეს მოპასუხის მიმართ მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე მოსარჩელის მიერ დაშვებული შეცდომის ან შეგნებული მოქმედების შედეგად გამდიდრდა, რაც ქონების ღირებულების გაზრდაში, ხარჯების დაზოგვაში გამოიხატა. შეგნებული სარჩელით მოსარჩელის ხარჯზე მოპასუხის გამდიდრების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეზე მოდის, რომელმაც ვერ დაადასტურა ე----- საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მის მიერ განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად, მისი უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ფართის მოპასუხის მიერ გაუმჯობესება განხორციელდა იმ პერიოდში, რა დროსაც მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ ჯერ სახელმწიფო, ხოლო შემდგომ ადგილობრივი თვითმმართველობა. ე----- ფართის მესაკუთრე გახდა მხოლოდ ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 3----- წლის განკარგულების

საფუძველზე.

2.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ: ა. პირს, რომელსაც წაეყენება მოთხოვნა, შეუძლია მოითხოვოს დანახარჯების ამოღება და ამოიღებს მას, ან ბ. პრეტენზიის წარმდგენმა პირმა ბრალეულად დააყოვნა შეტყობინება ხარჯების მოთხოვნის შესახებ, ანდა გ. პირმა, რომელსაც წაეყენება პრეტენზია, სადავო გახდა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

უდავოა, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს სახელმწიფოს ან ადგილობრივ თვითმართველობის საკუთრებაში სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონების ყოფნის პერიოდში მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთვის, თბილისის მერიისათვის ან სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოსათვის მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გაუმჯობესების შესახებ არ განუცხადებია, ხოლო სარჩელის სასამართლოში შემოტანა მოპასუხე ფიზიკური პირის მიმართ მოხდა მას შემდგომ, რაც უძრავი ქონება განკარგა სახელმწიფომ იმ სახით, რა სახითაც იგი განკარგვის მომენტში არსებობდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ე-----ს არ უნდა დაეკისროს ის ხარჯი, რაც მოპასუხემ გასწია, ამჟამად მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე იმ პერიოდში, როდესაც ფართი მის საკუთრებას არ წარმოადგენდა და როდესაც საკუთრების უფლების სადავოობის საკითხი ცნობილი იყო ხარჯის გამწვევისთვის.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ 2012 წლის 2----- წერილით მიმართა სს „თ-----“ და შპს „ყ-----“ რათა განხორციელებულიყო მოქალაქეთა, მათ შორის, აპელანტის ინდივიდუალური გამორიცხველიანება. მართალია, დასახელებული წერილით არ დასტურდება თ----- საკუთრების უფლება, მაგრამ ადასტურებს კეთილსინდისიერ მფლობელობას. კეთილსინდისიერ მფლობელობას ასევე ადასტურებს აპელანტის სადავო უძრავი ქონების მისამართზე რეგისტრაციის ფაქტი. მოპასუხეებისათვის ცნობილი არ იყო ქონება სხვა პირის საკუთრება თუ იყო. მათი ვინაობა ცნობილი გახდა 2--- წლის შემდეგ. ბინისა და გარე პერიმეტრების გაუმჯობესება 2--- წლამდეა ჩატარებული. მოსარჩელე 2--- წელს დარეგისტრირდა მესაკუთრედ და, შესაბამისად, ამ დროისათვის ნივთზე ხარჯები გაწეული იყო და მას გადაეცა გაუმჯობესებული ნივთი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ

გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რა ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს მხარე თავის მოთხოვნას. საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლის შედეგად, ჩნდება კითხვა - ჰქონდა თუ არა, თ----- სადავო ფართის ფლობისა თუ სარგებლობის უფლება. მოსარჩელემ, როგორც სარჩელში, ასევე სასამართლო სხდომაზე არაერთხელ მიუთითა, რომ იგი კეთილსინდისიერად დაეუფლა სადავო ფართს, რასაც ვერ გაიზიარებს სასამართლო შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს

იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა.

დასახელებული ნორმის გამოყენების წინაპირობები შემდეგნაირად გამოიყურება: უფლებამოსილი პირის გამდიდრება შედეგად მოჰყვა არაუფლებამოსილი (არამართლზომიერი) კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ გაწეული ხარჯების შედეგად ნივთის გაუმჯობესებას. აქვე, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, თუ ვინ იგულისხმება არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელში და მიუთითებს შემდეგს: არამართლზომიერი მფლობელობის კეთილსინდისიერად და არაკეთილსინდისიერად დაყოფის კრიტერიუმია მფლობელის სუბიექტური დამოკიდებულება მფლობელობის შეძენის სამართლებრივი საფუძვლისადმი. მართლზომიერება ობიექტური, ნორმატიული შეფასების საგანია, ხოლო კეთილსინდისიერება სუბიექტური შეფასების სივრცეში არსებობს და იგი გადმოსცემს მფლობელის დამოკიდებულებას სინამდვილისადმი. შესაბამისად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელმაც არ იცოდა და არც შეეძლო სცოდნოდა ფლობის საფუძვლის ხარვეზიანობის შესახებ. სასამართლო მიუთითებს, რომ პირი კეთილსინდისიერად ვერ მიიჩნევა მისი ზედაპირული წარმოდგენის გამო, უკეთუ მფლობელობა წინდახედული შემოწმების შედეგად უნდა იქნეს მოპოვებული.

კანონის ცოდნის პრეზუმფციის გამო მიიჩნევა, რომ მოსარჩელეს უნდა სცოდნოდა მის მიერ სადავო ფართის მფლობელობის საფუძვლის ხარვეზის არსებობის შესახებ, რაც მას არაკეთილსინდისიერ მფლობელად აქცევს. აღნიშნულ პრეზუმფციას ვერ გააქარწყლებს ის ფაქტი, რომ სახელმწიფომ, კერძოდ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ გასცა ინდივიდუალური გამრიცხველიანების ნებართვა, ვინაიდან, იგი წარმოადგენდა საყოფაცხოვრებო საკითხს და თუნდაც არამართლზომიერი ფლობის შემთხვევაშიც, ამ ქმედებით სახელმწიფომ მისცა საშუალება, ესარგებლა საარსებოდ აუცილებელი საყოფაცხოვრებო პირობებით, რაც არ გულისხმობს, რომ ამით დაეთანხმა ფლობის ფაქტს. შესაბამისად, აღნიშნულს არ უნდა შეექმნა მოსარჩელისათვის წარმოდგენა ნივთის ფლობის უხარვეზობასთან დაკავშირებით.

პალატა კვლავ განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის, როგორც საკუთრებასთან, ასევე მფლობელობასთან დაკავშირებით ვარაუდების დაშვება დაუშვებელია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლიდან გამომდინარე, რომელიც კეთილსინდისიერი მფლობელის ლეგალურ დეფინიციას გვაწვდის, ირკვევა, რომ მოსარჩელები

არაკეთილსინდისიერი მფლობელები არიან, რადგან ისინი არ შეიძლება უფლებამოსილ პირად იქნეს მიჩნეული ურთიერთობების საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეებმა იცოდნენ, რომ ფართი, რომელსაც ფლობდნენ, წარმოადგენდა სხვა პირთა საკუთრებას და მიუხედავად ამისა, მაინც განახორციელეს გარკვეული სამუშაოები. აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს შსს თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის V----- 2--- წლის 10 მარტის და 2--- წლის 06 მარტის წერილები, ასევე 2--- წლის 30 მაისის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ოქმი N-. ასევე, სასამართლოზე მოწმის სახით დაკითხული ი-----ს ჩვენებაც.

სკ-ის 163-ე მუხლი ადგენს კეთილსინდისიერი, თუმცა არამართლზომიერი მფლობელის უფლებამოსილებას, მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან, სახეზე არ არის მოსარჩელის კეთილსინდისიერება, შეგებებული სარჩელის წარმატების პერსპექტივა არ შეიძლება შემოწმებულ იქნეს სკ-ის 163-ე მუხლით დადგენილი წესის ფარგლებში. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ შეგებებული სარჩელის ავტორი მოითხოვდა უფლების განხორციელებას სკ-ის 164-ე მუხლით გათვალისწინებულ ნორმატიულ წინაპირობებში, მოპასუხე არ წარმოადგენს დასახელებული ნორმებით განსაზღვრულ გაწეული ხარჯების ანაზღაურებაზე ვალდებულ პირს. ქ.თბილისში, ზ-----, N---ე კორპუსში, მეორე სადარბაზოში, მეშვიდე სართულზე მდებარე N--- ბინის მესაკუთრე ე-----ა, შესაბამისად, ბინა, რომელიც იმყოფებოდა თ-----ა და სხვათა მფლობელობაში, მფლობელობის დასრულების მომენტისათვის გადაეცემა (გადაეცა) მას, თუმცა, აღნიშნული საკმარის საფუძველს არ წარმოადგენს ე----- უფლებამოსილ პირად მიჩნევისათვის. საყურადღებოა, რომ იმ პერიოდში, როდესაც მოსარჩელე დაეუფლა ნივთს და მასზე გასწია ხარჯები მესაკუთრეს ე----- არ წარმოადგენდა. მოპასუხის მიერ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების დროისათვის საცხოვრებელი სახლი იმ მდგომარეობაში იმყოფებოდა, რა მდგომარეობის გამოც, მოსარჩელე წინამდებარე დავაში ითხოვს გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას.

პალატას მიაჩნია, რომ აპრიორს არ წარმოადგენს ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების სამართლებრივი საფუძველი (ნასყიდობა, ჩუქება და ა.შ), არამედ მნიშვნელოვანია, რომ შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა ნივთი არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით. ასევე, პალატა არ იზიარებს, მოსარჩელის მოსაზრებას ე----- უსაფუძვლოდ გამდიდრებასთან დაკავშირებით და განმარტავს შემდეგს:

სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების

ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. დასახელებული ნორმის მესამე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ: პირმა, რომელსაც წაეყენება პრეტენზია, სადავო გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავდროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი. დასახელებული მუხლი ამავდროულად ადგენს მოთხოვნის გამომრიცხავ წინაპირობებს, რის გამოც, იგი მოვალის დამცავ ნორმად შესაძლებელია იქნეს მიჩნეული და მესაკუთრის მიერ დანახარჯების ანაზღაურებას გამორიცხავს, თუ ამ უკანასკნელის მიერ ხარჯების განხორციელებამდე წარდგენილი იყო პრეტენზია. განსახილველ ფაქტობრივ სინამდვილეში, მოპასუხეს არ შეეძლო ამგვარი პრეტენზიის წარდგენა, ვინაიდან, არც ხარჯების გაწევამდე და არც შემდეგ იგი უძრავი ნივთის მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა. შესაბამისად, ზემოდასახელებული მსჯელობა ცხადყოფს, რომ წარმოდგენილი მოთხოვნა დასახელებული მოპასუხის მიმართ ვერ დაკმაყოფილდება ვერც სანივთო-სამართლებრივი (სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლი) და ვერც კონდიქციურ-ვალდებულებითი (სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილი) საფუძველით.

4.2. შესაბამისად, დგინდება, რომ თ-----, ნ-----ა და მ----- მფლობელობას მართლზომიერი საფუძველი არ გააჩნია, რის გამოც, სახეზეა, სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობები, სახელდობრ: სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო

მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ე----- სარჩელი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს 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.

აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. თ-----, ნ-----ა და მ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო

ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

გოგიტა თოთოსაშვილი

**მოსამართლეები
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

ხათუნა არევაძე