

საქმე № 330210015001086017

საქმე №28/3126-2017



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

27 მარტი, 2018 წ.

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე, მომხსენებელი – ამირან ძაბუნაძე
სხდომის მდივანი – გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტი - ო-----ზ-----ა

წარმომადგენელი - ი---მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ა-----ჯ-----ე

დავის საგანი – უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, ნასყიდობის საფასურის ანგარიშში გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით ო-----ზ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხე ო-----ზ-----ას მოსარჩელის ა-----ჯ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა ბათილი ნასყიდობის შესახებ გარიგების საფუძველზე გადახდილი თანხის სანაცვლოდ 600 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარებში ანაზღაურება. მოსარჩელეს უარი ეთქვა უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯის სახით 1935 ლარის ანაზღაურებაზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. დედოფლისწყაროს რაიონ სოფელ ხ-----, თ-----ის ქ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 5-----) 2015 წლის 8 ივნისამდე წარმოადგენდა მოპასუხე ო---- ზ-----ას საკუთრებას. 2015 წლის 8 ივნისს მოპასუხემ უძრავი ქონება გაასხვისა გ----- ბ-----ზე. მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ამონაწერები.

2.2. მოსარჩელსა და მოპასუხეს შორის თავდაპირველად დაიდო უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება, მოსარჩელემ მოპასუხისაგან იქირავა საცხოვრებელი სახლი თვეში ქირის სახით 40 ლარის გადახდის პირობით. მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა 3 თვის ქირა 120 ლარი. მტკიცებულება: მოსარჩელის და მოპასუხის ახსნა-განმარტებები 2017 წლის 13 მარტის სასამართლო სხდომაზე, ამავე სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული მოპასუხის შვილის ვ----- ზ-----ის ჩვენება.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.3. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსარჩელეს თანხა ნაწილ-ნაწილ 300-300 აშშ დოლარის ოდენობით უნდა გადაეხადა მოპასუხისათვის. მოსარჩელემ 2014 წლის 31 ივლისიდან 2014 წლის 1 სექტემბრამდე პერიოდზე მოპასუხეს გადაუხადა 600 აშშ დოლარი, აღნიშნული თანხა იყო ნასყიდობის საფასურში გადახდილი თანხა. ეს გარემოება სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელის და მოპასუხის ახსნა-განმარტების, ასევე საქმეზე 2017 წლის 13 მარტის სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული მოპასუხის შვილის ვ----- ზ-----ის ჩვენების საფუძველზე. მტკიცებულებები: მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, მოპასუხის ახსნა -განმარტება, მოწმეთა ჩვენება.

2.4. მოსარჩელემ 2017 წლის 13 მარტის სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მოპასუხესთან ჯერ იყო დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება, გადაიხადა სამი თვის ქირა 120 ლარი და შემდეგ დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ვინაიდან მოსარჩელემ სარჩელში თავად მიუთითა ბინის შეძენის შეთანხმების თარიღად 2014 წლის დასაწყისი (იანვარ-თებერვალი), სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის ზეპირად დადებული განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელე ყველაზე გვიან 2014 წლის თებერვლის თვიდან ფლობდა სადავო ქონებას. სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტებას, რომ საერთო ჯამში მოპასუხის კუთვნილი ქონება მხოლოდ 5 თვის განმავლობაში იმყოფებოდა მის მფლობელობაში. ჯერ კიდევ 2014 წლის აგვისტო-სექტემბრის თვეში მოსარჩელე თანხებს ურიცხავდა მოპასუხეს. მოსარჩელემ ქონების მფლობელობის შეწყვეტის დრო ზუსტად ვერ დაასახელა, თუმცა 2014 წლის 13 მარტის სხდომაზე მოსარჩელისვე განმარტების საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ იგი უშუალოდ ნასყიდობის ზეპირი გარიგების საფუძველზე ქონებას ფლობდა 2015 წლის მაისის ჩათვლით. მან განმარტა, „რომ ზაფხული იყო როდესაც მოპასუხემ სახლიდან გაიყვანა, ამის შემდგომ მოპასუხემ ქონება მალევე გაასხვისა“. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის ზეპირად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (ქირავნობის საფუძველზე ფლობის პერიოდის გამოკლებით) სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ ქონების ფლობას 2014 წლის თებერვლიდან 2015 წლის მაისის ჩათვლით 1 წლის და სამი თვის

განმავლობაში. მტკიცებულებები: მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენებები.

2.5. მოსარჩელემ მოპასუხის საცხოვრებელი სახლის დატოვების დროისთვის საცხოვრებელი სახლიდან თავის ნივთებთან ერთად მოპასუხის კუთვნილი რიგი საყოფაცხოვრებო ნივთებიც წაიღო. რამდენიმე ნივთის წაღება მოსარჩელემ დაადასტურა 2017 წლის 13 მარტის სასამართლო სხდომაზე. ამასთან, საქმის მასალებით სასამართლომ დადასტურებულად ვერ მიიჩნია მოსარჩელის პოზიცია მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის მოძრავი ნივთების ჩუქების თაობაზე, ვინაიდან აღნიშნული უარყო მოპასუხემ, სასამართლო სხდომაზე ვერც მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიცია მიიჩნია დადასტურებულად, რომ 600 აშშ დოლარის უკან დაბრუნების სანაცვლოდ მოპასუხემ მიყიდა მოსარჩელეს საყოფაცხოვრებო ნივთები, რაშიც გაიქვითა ვალდებულებები. მოპასუხე ჯერ კიდევ სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებლში უთითებდა რომ მოსარჩელე სათანადო სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაეუფლა მოპასუხის საყოფაცხოვრებო ნივთებს საცხოვრებელი სახლის დატოვების დროს. მტკიცებულებები: მოსარჩელის და მოპასუხის ახსნა-განმარტებები.

2.6. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ მოპასუხის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ფლობის პერიოდში განხორციელა შემდეგი ქმედებები: დაქირავებული მუშების დახმარებით გაარემონტა აბაზანა და საპირფარეშო, კერძოდ მოაპირკეთა აბაზანა კაფელით, შეიყვანა წყალი, დაამონტაჟა ნიჟარა, უნიტაზი, წყლის გამაცხელებელი, წყლის მრიცხველი, კარ-ფანჯარა. შესაბამისი მასალების შესყიდვასა და სამუშაოთა შესრულებაში საერთო ჯამში მოსარჩელემ გადაიხადა 1935,5 ლარი. სასამართლო მოსარჩელის მიერ აღწერილი ქმედებების განხორციელებას დადასტურებულად მიიჩნევს მოსარჩელის და მოპასუხის ახსნა-განმარტების და თავად მოპასუხის ინიციატივით საქმეზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეს აღნიშნული ხარჯი სადავოდ არ გაუხდია მის განხორციელებამდე. მოპასუხის წარმომადგენელი მიუთითებს რომ აღნიშნული მიმდინარე რემონტად უნდა ჩაითვალოს, რომელიც ქირავნობის პერიოდში მოსარჩელეს ისედაც უნდა განხორციელებინა, რასაც სასამართლომ ვერ გაიზიარა, ვინაიდან განხორციელებული გაუმჯობესებები არ შეძლება ჩაითვალიყო მიმდინარე რემონტად.

მოპასუხემ სადავო გახადა მოსარჩელის მიერ დახარჯული თანხის ოდენობა. სასამართლომ მოსარჩელის მიერ 1935,5 ლარის დახარჯვის ფაქტს დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელის ახსნა-განმარტების და საქმეში წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის საფუძველზე. თავად მოპასუხის წარმომადგენლმა სასამართლო სხდომაზე ნაწილობრივ სადავოდ არ გახადა გაწეული ხარჯები, მან განმარტა, რომ ხარჯი შესაძლოა მაქსიმუმ 1300 ლარის ოდენობის ყოფილიყო. მოპასუხეს მოსარჩელისგან განსხვავებით არ წარმოუდგენია თავისი შესაგებლის დასადასტურებლად რაიმე მტკიცებულება, რომ ხარჯი შესაძლოა ყოფილიყო მხოლოდ 1300 ლარის ფარგლებში და არაუმეტეს აღნიშნული თანხისა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილზე, რომლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს

გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი ნაწილზე, რომლის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლზე, რომლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

2.8. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

2.9. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის, „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზეპირი შეთანხმება მხარეებს შორის უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის საფუძველზე იყო ბათილი, შესაბამისად მოპასუხემ მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნოს ბათილი ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი თანხა 600 აშშ დოლარის ოდენობით. სასამართლომ დადასტურებულად ვერ მიიჩნია, რომ აღნიშნული თანხის უკან დაბრუნების მოთხოვნა გაქვითული იქნა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დადებული მოძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხის საპირისპირო მოთხოვნაში.

ქონებაზე გაწეული ხარჯის 1935 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრება.

2.10. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელს, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლისა, რომლის 1-ლი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. მე-2 ნაწილის თანახმად კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით.

2.11. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის 1-ლი ნაწილზე, რომლის თანახმად პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. მე-2 ნაწილის თანახმად გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებლს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად 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 გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელს. რომ მან მოპასუხის ქონებაზე გასწია ქონების გაუმჯობესების ხარჯი 1935 ლარი, რომ მოპასუხეს ხარჯები სადავოდ არ გაუხდია მისი განხორციელების პროცესში, ამასთან საქმის მასალებით სასამართლომ დაადგინა, რომ ნასყიდობის ფორმად აუცველი შეთანხმების საფუძველზე მოსარჩელე მოპასუხის ქონებას ფლობდა 15 თვის განმავლობაში, აღნიშნული ქონების ქირავნობის შესაბამისი თანხა შეადგენდა ყოველთვიურ 400 ლარს, აღნიშნული სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა როგორც მოსარჩელემ ასევე მოპასუხის წარმომადგენლმა. ამდენად, გაუმჯობესებებისა და ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა კომპენსირებულია მოპასუხის ქონების სარგებლობით შესაბამისად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ უარი უნდა ეთქვას მოსარჩელეს აღნიშნული თანხის დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი აპელანტისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ ბათილი ნასყიდობის შესახებ გარიგების საფუძველზე გადახდილი თანხის სანაცვლოდ 600 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარებში ანაზღაურების ნაწილში. აპელანტი განმარტავს, რომ დედოფლისწყაროს სოფელ ხ----- თ-----ის ქ----- ში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 5----- 2015 წლის 8 ივნისის მდგომარეობით წარმოადგენდა ო----- ზ-----ას საკუთრებას.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ 2015 წლის 8 ივლისს რომ უძრავი ქონება გაასხვისა გ----- ბ-----ე. აპელანტსა და ა----- ჯ-----ეს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც ა----- ჯ-----ეს უნდა ეყიდა ო----- ზ-----ას საკუთრებაში არსებული სახლი, მიწის ნაკვეთით, რომლის თანხაც შეადგენდა 5.000 აშშ დოლარს. აპელანტის განმარტებით, ბე-ს სახით ა----- ჯ-----ემ ორი გადარიცხვით გადაურიცხა 300, 300 აშშ დოლარი, რაც ჯამში შეადგენს 600 აშშ დოლარს. აპელანტს ამ დროისთვის გააჩნდა საბანკო დავალიანება, რომლის თანახმადაც ყოველთვიურად ო----- ზ-----ას პროცენტის და ძირის სახით ბანკში უნდა გადაეხადა 316 აშშ დოლარი დოლარი და სწორედ აღნიშნული გარემოების გამო გადაწყვიტა სახლის გაყიდვა.

აპელანტის განმარტებით, ა----- ჯ-----ემ რამდენიმე თვეში დაარღვია შეთანხმება განვადებით ნასყიდობის თაობაზე, რის შედეგადაც მოითხოვა მის მიერ გადახდილი თანხის 600 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება, რომელიც გადახდილი ჰქონდა ბე-ს სახით. აღნიშნული თანხა ო----- ზ-----ამ ვერ დააბრუნა რადგან ბე-ს სახით გადახდილი თანხა არ ბრუნდება უკან. აპელანტის მითითებით, ა----- ჯ-----ემ მისი სახლიდან გაიაცანა ყველა ის საჭირო ნივთი რომელიც სახლში იდგა - სამეული, ლოგინები, კარადა, ხრუსტალის ჭურჭელი. აღნიშნული ფაქტი სასამართლოს სხდომაზე დაადასტურეს ო----- ზ-----ას მეზობლებმა და თავად ა----- ჯ-----ემ. მოპასუხეს დაადასტურა ის გარემოება, რომ 600 აშშ დოლარის სანაცვლოდ სახლიდან გაიტანა ო----- ზ-----ას კუთვნილი ნივთები. სხდომის ოქმში და მის ელვერსიაში კარგად არის ასახული ა----- ჯ-----ის განმარტება 600 აშშ დოლარის მიმართებით, თუ რატომ არ გაიზიარა მოსამართლემ აღნიშნული გარემოება აპელანტის განმარტებით მისთვის უცნობია. აპელანტის მითითებით, ა----- ჯ-----ე, რომელმაც 2017 წლის 03 მარტის სხდომაზე დაადასტურა მოწმეების ჩვენებები და არ უარყო ფულის სანაცვლოდ ნივთების უკანონოდ დაუფლება, აღნიშნული გარემოება სასამართლომ უგულებელყო და არ მიიღო მტკიცებულებად.

აპელანტის განმარტებით, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება, რადგან იგი არის დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო.

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 ო----- ზ-----ას 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 და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.1. – 2.11. პუნქტები).

4.2. სააპელაციო პალატას უდავოდ დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.3. თავდაპირველად, მოსარჩელემ მოპასუხისაგან იქირავა საცხოვრებელი სახლი თვეში ქირის სახით 40 ლარის გადახდის პირობით. მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა 3 თვის ქირა 120 ლარი.

4.4. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსარჩელეს თანხა ნაწილ-ნაწილ 300-300 აშშ დოლარის ოდენობით უნდა გადაეხადა მოპასუხისათვის.

4.5. მოსარჩელემ 2014 წლის 31 ივლისიდან 2014 წლის 1 სექტემბრამდე პერიოდზე მოპასუხეს გადაუხადა 600 აშშ დოლარი, აღნიშნული თანხა იყო ნასყიდობის საფასურში გადახდილი თანხა. ამ გარემოებას სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს მოსარჩელის და მოპასუხის ახსნა-განმარტების, ასევე საქმეზე 2017 წლის 13 მარტის სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული მოპასუხის შვილის ვ----- ზ-----ის ჩვენების საფუძველზე.

4.6. დედოფლისწყაროს რაიონ სოფელ ხ-----, თ-----ის ქ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 5-----) 2015 წლის 8 ივნისამდე წარმოადგენდა მოპასუხე ო----- ზ-----ას საკუთრებას. 2015 წლის 8 ივნისს მოპასუხემ უძრავი ქონება გაასხვისა გ----- ბ-----ზე.

4.7. მოსარჩელემ მოპასუხის საცხოვრებელი სახლის დატოვების დროისთვის საცხოვრებელი სახლიდან თავის ნივთებთან ერთად მოპასუხის კუთვნილი რიგი საყოფაცხოვრებო ნივთებიც წაიღო. რამდენიმე ნივთების წაღება მოსარჩელემ დაადასტურა 2017 წლის 13 მარტის სასამართლო სხდომაზე პირველ ინსტანციაში და 2018 წლის 14 მარტის სასამართლო სხდომაზე.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს,

დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების, მოწმის ჩვენებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად მიიჩნია, ო----- ზ-----ას მიერ ა----- ჯ-----ისგან 600 აშშ დოლარის ოდენობით თანხის მიღების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის საფუძველზე, 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ამავე კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით კი, დადგენილია ქვეყნის იმგვარი წესი, რომლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ზეპირი ფორმით, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე ა----- ჯ-----ემ 600 აშშ დოლარი გადაუხადა აპელანტ ო----- ზ-----ას 2014 წლის 31 ივლისიდან 2014 წლის 1 სექტემბრამდე. შესაბამისად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილებას ო----- ზ-----ასთვის ა----- ჯ-----ის სასარგებლოდ ბათილი ნასყიდობის შესახებ გარიგების საფუძველზე გადახდილი თანხის სანაცვლოდ 600 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარებში ანაზღაურების დაკისრებას.

პალატა ვერ გაიზიარებს ა----- ჯ-----ის განმარტებას, რომ საერთო ჯამში მოპასუხის კუთვნილი ქონება მხოლოდ 5 თვის განმავლობაში იმყოფებოდა მის მფლობელობაში. ჯერ კიდევ 2014 წლის აგვისტო-სექტემბრის თვეში მოსარჩელე თანხებს ურიცხავდა მოპასუხეს. მოსარჩელემ ქონების მფლობელობის შეწყვეტის დრო ზუსტად ვერ დაასახელა, თუმცა 2014 წლის 13 მარტის სხდომაზე მოსარჩელის განმარტების საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ იგი უშუალოდ ნასყიდობის ზეპირი გარიგების საფუძველზე ქონებას ფლობდა 2015 წლის მაისის ჩათვლით. მან განმარტა, „რომ ზაფხული იყო როდესაც მოპასუხემ სახლიდან გაიყვანა, ამის შემდგომ მოპასუხემ ქონება მალევე გაასხვისა“. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის ზეპირად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (ქირავნობის საფუძველზე ფლობის პერიოდის გამოკლებით) სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს მოსარჩელის მიერ ქონების ფლობას 2014 წლის თებერვლიდან 2015 წლის მაისის ჩათვლით 1 წლის და სამი თვის განმავლობაში. **აღნიშნული დადასტურებულია** მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და მოწმეთა ჩვენებები.

დადგენილია, რომ მოპასუხის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ფლობის პერიოდში ა----- ჯ-----ემ განახორციელა შემდეგი ქმედებები: დაქირავებული მუშების დახმარებით გაარემონტა აბაზანა და საპირფარეშო, კერძოდ მოაპირკეთა აბაზანა კაფელით, შეიყვანა წყალი, დაამონტაჟა ნიჟარა, უნიტაზი, წყლის გამაცხელებელი, წყლის მრიცხველი, კარ-ფანჯარა. შესაბამისი მასალების შესყიდვასა და სამუშაოთა შესრულებაში საერთო ჯამში მოსარჩელემ გადაიხადა 1935,5 ლარი. სასამართლო მოსარჩელის მიერ აღწერილი ქმედებების განხორციელებას დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელის და მოპასუხის ახსნა-განმარტების და თავად მოპასუხის ინიციატივით საქმეზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეს აღნიშნული ხარჯი სადავოდ არ გაუხდია მის განხორციელებამდე. მოპასუხის წარმომადგენელი მიუთითებს რომ აღნიშნული მიმდინარე რემონტად უნდა ჩაითვალოს, რომელიც ქირავნობის პერიოდში მოსარჩელეს ისედაც უნდა განეხორციელებინა, რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან განხორციელებული გაუმჯობესებები არ შეძლება ჩაითვალოს მიმდინარე რემონტად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილია მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტი, რომლის თანახმადაც, 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, მოსარჩელის მოთხოვნა შეიძლება, დაეფუძნოს სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილს (კეთილსინდისიერი 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). აღნიშნულიდან გამომდინარე, ძირითადი მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ დადგენილ უნდა იქნეს სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ფაქტობრივი გარემოებები:

ა) ძირითადი მოსარჩელე, როგორც ნივთის არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელი, რა დროიდან ფლობს ნივთს და როდიდან წარმოეშვა მას ნივთის მესაკუთრისათვის დაბრუნების ვალდებულება;

ბ) კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს გაწია თუ არა მან ხარჯები ნივთზე, დადებით შემთხვევაში - რას შეადგენდა ამ ხარჯების ოდენობა;

გ) მის მიერ ნივთზე გაწეული ხარჯი ხომ არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და ამ სარგებლობისგან მიღებული ნაყოფით.

მოსარჩელის სანივთო მოთხოვნა ამ შემთხვევაში მიზნად ისახავდა გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას და შესაბამისად, სსკ-ის 163-ე მუხლი უფრო მეტად იცავს კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესებს სსკ-ის **987-ე** მუხლთან შედარებით, რადგანაც ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, კრედიტორს მხოლოდ იმ დანახარჯების მოთხოვნა შეუძლია, რითაც გამდიდრდა ნივთის მესაკუთრე. ამდენად, იგი უპირატესად გამოსაყენებელი მოთხოვნის საფუძვლად უნდა იქნეს მიჩნეული. ამასთან, სსკ-ის 163-ე მუხლის სპეციალური ბუნება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებთან მიმართებით უდავოა, ვინაიდან იგი კეთილსინდისიერი არამართლზომიერი მფლობელის სამართლებრივ სტატუსსა და უფლება-მოვალეობებს ამომწურავად აწესრიგებს. სსკ-ის 163-ე მუხლის გამოყენების სფეროს ავიწროებს ამ ნორმის საგამონაკლისო წინაპირობა - არაუფლებამოსილი მფლობელის კეთილსინდისიერების ფაქტი. სწორედ ამ წინაპირობის გათვალისწინებით, უდავოდ უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ სსკ-ის 163-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა უსაფუძვლო გამდიდრების გამოყენების სფეროს გამორიცხავს.

გარდა ამისა, სააპელაციო პალატამ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი სწორად უნდა გაანაწილოს. სასამართლოს ვალდებულებაა, სწორი მიმართულება მისცეს მტკიცებით საქმიანობას, რაც გულისხმობს იმას, რომ მან საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების განსაზღვრის შემდეგ სადავო და უდავო ფაქტები უნდა გამოიჯნოს ერთმანეთისგან. მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი პროცესუალური წესი მოცემულია სსსკ-ის 102-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მითითებული ნორმა საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლთან კავშირში იმ დასკვნის საფუძველს ქმნის, რომ მხარეს, რომელიც სასამართლოს მიმართავს კონკრეტული მოთხოვნით, აწევს - როგორც ამ მოთხოვნის საფუძვლად არსებული ფაქტების მითითების, ასევე, მათი დამტკიცების, ანუ მტკიცებულებების წარდგენის ტვირთი. როგორც წესი, ფაქტის მითითებისა და მისი დამტკიცების ტვირთი მჭიდროდ უკავშირდება ერთმანეთს, თუმცა არც ისაა გამორიცხული, რომ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით ერთ მხარეს მხოლოდ ფაქტის მითითების ტვირთი ეკისრებოდეს, ხოლო მეორე მხარეს, საწინააღმდეგოს დამტკიცების ტვირთი (**შდრ. სუსგ №ას-1485-1401-2012, 11.11.2013**).

მოცემულ შემთხვევაში, პალატას დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელს. რომ მან მოპასუხის

ქონებაზე გასწია ქონების გაუმჯობესების ხარჯი 1935 ლარი, რომ მოპასუხეს ხარჯები სადავოდ არ გაუხდია მისი განხორციელების პროცესში, ამასთან, სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ნასყიდობის ფორმად აუცველი შეთანხმების საფუძველზე მოსარჩელე მოპასუხის ქონებას ფლობდა 15 თვის განმავლობაში, აღნიშნული ქონების ქირავნობის შესაბამისი თანხა შეადგენდა ყოველთვიურ 400 ლარს, აღნიშნული სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა როგორც მოსარჩელემ ასევე, მოპასუხის წარმომადგენლმა. ამდენად, გაუმჯობესებებისა და ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა კომპენსირებულია მოპასუხის ქონების სარგებლობით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

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

1. ო-----ზ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება;
3. ო-----ზ-----ას დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია 75 ლარის ოდენობით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და

ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ამირან ძაბუნძე