



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

28 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი
საქმე №2ბ/1345-17

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: დიანა ბერეკაშვილი, ეკატერინე ცისკარიძე

სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - ლ--- გ-----, ლ--- გ-----, ლ--- გ-----
--

წარმომადგენელი - ნ-----, ს----- ა-----

აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - ბ----- ბ-----
წარმომადგენელი - ა----- გ-----

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება

ლ--- და ლ--- გ-----ების სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ნაწილობრივ, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;

ლ--- გ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ნაწილობრივ, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის სრულად

დაკმაყოფილება;

ბ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ნაწილობრივ და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილებით ბ----- ბ-----ის ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხეების ლ----- გ-----ის (პ/ნ 0-----), ლ----- გ-----ის და ლ----- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელე ბ----- ბ-----ის (პ/ნ 0-----) უძრავი ქონება (ზ-----) და დადგინდა ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელე ბ----- ბ-----ისთვის გადაცემა. ლ----- გ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხე ბ----- ბ-----ს ლ----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა გაწეული შიდა ხარჯების ანაზღაურება 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში 11 120 ლარი. ლ----- გ-----ის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა გარე ხარჯების ასანაზღაურებლად 22 978 ლარის ბ----- ბ-----ისთვის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ნივთის, მდებარე ქ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრეს წარმოადგენს ბ----- ბ----- და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მის სახელზე. (მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 16-17)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. ფირმა „თ-----ის“ მ-----ის ადმინისტრაციის პროფკომიტეტის №3 სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ ბ----- ბ----- პ-----ის ძეს მიეცა ერთობაშიანი ბინა №--, მისამართზე, ზ-----, 2013 წლის 16 მაისის №-- ცნობით დასტურდება ბ----- ბ-----ზე ზემოაღნიშნული ბინის გადაცემის ფაქტი.

(მტკიცებულება: ოქმი, ცნობა ს.ფ. 13/14)

2.3. ბ----- ბ-----მ განცხადებით მიმართა ქ-----ის გამგეობას საკუთრების უფლების გაფორმების/პრივატიზების მოთხოვნით, მისამართზე ზ-----, |-----
----- ქ-----ის გამგეობის 2013 წლის 11 სექტემბრის №--- განკარგულებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და სადავო ერთ ოთახიანი საცხოვრებელი ბინა საკუთრების უფლებით გადაეცა ბ----- ბ-----ს.
(მტკიცებულება: განკარგულება, ს.ფ. 15)

2.4. ბ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე ქ-----
-----, ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები და იმყოფება მათ უკანონო მფლობელობაში.
(მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა განმარტება, 2016 წლის 22 დეკემბრის სხდომის ოქმი, ს.ფ.221)

2.5. მოპასუხეები განმარტავენ, რომ სარჩელში მითითებულ მისამართზე ცხოვრობენ 2003 წლიდან, ხოლო კორპუსების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წელს. ი--- ბ-----მ, რომელიც წარმოადგენდა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, წერილით მიმართა შესაბამის ორგანოს, საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მოთხოვნით. ქონების მართვის სააგენტოს 25.04.2013 წ. წერილით ირკვევა, რომ განმცხადებლებს უარი ეთქვათ უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირების მოთხოვნაზე იმ საფუძველით, რომ ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას.
(მტკიცებულება: წერილი, ს.ფ. 39)

2.6. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 29 აგვისტოს წერილით ირკვევა, რომ სამინისტრო არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს მოქალაქეთა ინდივიდუალური გამრიცხველიანება მისამართზე: თ-----ე კორპუსები. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ლ--- გ-----სა და შ-- „ყ-----ს“ შორის 2012 წლის 26 დეკემბერს გაფორმდა ხელშეკრულება ახალი საყოფაცხოვრებო მომხმარებლის გაზიფიცირებულ ქსელზე მიერთების შესახებ.
(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ს.ფ. 112-114)

2.7. დამოუკიდებელი აუდიტორის მ----- გ-----ს მიერ 2016 წლის 14 აპრილს შედგენილი #1----- დასკვნით შეფასდა ქ-----
----- დაუმთავრებელი საცხოვრებელი კორპუსის ბინა №---ის კარკასი და მისი კეთილმოწყობისათვის (დღევანდელ ფაქტიურ მდგომარეობაში მოყვანისათვის) გაწეული ხარჯები.

დასკვნის თანახმად, ბინაში შესვლის დროისთვის კორპუსი იყო

დაუსრულებელი, არ ჰქონდა სახურავი, არ ჰქონდა ჯიბის უჯრედებს მოაჯირები, არ ჰქონდა წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი არანაირი კომუნიკაცია და არ იყო გზა. სხვადასხვა სამშენებლო და დეკლოპერული კომპანის ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ბინაში შესვლამდე კარკასის სავარაუდო ღირებულება იყო 4 500 ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში. ბინაში შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება, მისი დღევანდელი მდგომარეობიდან გამომდინარე (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, კარ-ფანჯარა და შიდა ყველა კომუნალური ქსელი) უნდა იყოს 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ სანიაღვრე არხის, სასმელი წყლის, გაზის, კანალიზაციის და ელექტროენერგიის სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სამუშაოების ღირებულება 350 000 ლარი გადანაწილდა 27 ოჯახზე თანაბრად, შესაბამისად, ლ--- გ-----ის მიერ გაწეულმა ხარჯმა შეადგინა 12 960 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

შესაბამისად, აუდიტორმა შიდა სამუშაოების ღირებულება შეაფასა 4 000 აშშ დოლარით, ხოლო საკომუნიკაციო ხარჯების წილი 12 960 აშშ დოლარით ექვივალენტი ლარში.

ლ--- გ-----სა და შ-- „დ-----
-ს“ შორის 2016 წლის 17 ნოემბერს გაფორმებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის შესახებ №1----- ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელ-ექსპერტმა მ----- ტ-----მ, ინჟინერ - მშენებელმა ტ----- მ-----მ და ასისტენტმა თ----- ა-----მა განახორციელეს ქ-----
----- და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო - სარეაბილიტაციო სამუშაოების აღწერა და მათი ღირებულების განსაზღვრა 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით.

2016 წლის 09 დეკემბრის დასკვნის შესაბამისად, ქ-----, კორპუსებში (№2-- და №2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო - სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა 620 407.11 ლარით. დასკვნიდან ირკვევა, რომ ექსპერტიზის ობიექტზე უძრავ ქონებაზე ჩატარდა შემდეგი სახის 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, ელ.მომარაგების ხაზის გაყვანა, ელ.მომარაგების ქვესადგური, გაზმომარაგების დაპროექტება, ბინების შიდა გაზმომარაგება, კიბის უჯრედებში მოაჯირის მონტაჟი და ატმოსფერული ნალექების გამშვები მილუბის მონტაჟი.

მოსარჩელე ლ--- გ-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, საერთო

ღირებულებიდან - 620 407.11 ლარიდან მისი მარწმუნებლის მიერ გადახდილი წილი შეადგენს 22 978 ლარს.

წარმოდგენილ დასკვნებზე დაყრდნობით, შეგებებული სარჩელით ლ--- გ----- ითხოვს ბ----- ბ-----ზე გარე ხარჯების ასანაზღაურებლად 22 978 ლარის დაკისრებას. შიდა სამუშაოების ნაწილში კი მოთხოვნა კვლავ 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში 11 120 ლარით განსაზღვრა.

(მტკიცებულება: აუდიტორის დასკვნა, ექსპერტიზის დასკვნა, განცხადება, ს.ფ. 116-117 , 183-200)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.8. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცი, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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 მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის

უფლება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ----- რეგისტრირებულია ბ----- ბ-----ის საკუთრებად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო ბ----- ბ-----ის სარჩელი დააკმაყოფილების და ლ----- გ-----ის, ლ----- გ-----ისა და ლ----- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის მდებარე: ქ-----

ბინა, საკადასტრო კოდი #0----- გამოთხოვის და თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისთვის გადაცემის საფუძველი.

2.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ, როდესაც მოპასუხეები მესაკუთრის თანხმობის გარეშე დაუფლნენ ქ-----
-----ს, ბინა იყო დაუსრულებელ მდგომარეობაში. აუდიტის დასკვნის მიხედვით, ბინაში განხორციელებული სამუშაოების ღირებულება (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, კარ-ფანჯარა და შიდა კომუნალური ყველა ქსელი), შესრულებული შიდა სამუშაოების და რეალურად არსებული მდგომარეობიდან გამომდინარე განისაზღვრება 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით.

შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, აღნიშნული დასკვნის საწინააღმდეგო გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულება მესაკუთრე ბ----- ბ-----ს არ წარმოუდგენია. სასამართლოს მითითებით სადავო საცხოვრებელი ბინა რომ დაუსრულებელ მდგომარეობაში იყო დასტურდება იმ გარემოებით, რომ ლ---- გ-----მ სხვა არაერთ მოსახლესთან ერთად მოიძია მიტოვებული და კარკასულ მდგომარეობაში მყოფი ბინა და თვითნებურად დაუფლა მას. ბინის მდგომარეობა, რომ იყო დაუსრულებელი სახით, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ და აღნიშნულზე ექსპერტიზის დასკვნაშიც არის საუბარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლომ არ გაიზიარა აუდიტის დასკვნას საცხოვრებელ კორპუსზე გაწეული სამუშაოების ღირებულების 350 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით განსაზღვრის და აღნიშნული თანხიდან 27 მფლობელზე გაყოფით ლ---- გ-----ის გადახდილი თანხის 12960 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში, რადგან დასკვნა აღნიშნულ ნაწილში გაცემულია მაცხოვრებლების ინფორმაციაზე დაყრდნობით და არის დაუსაბუთებელი. მართალია, საქმეში

მოგვიანებით წარმოდგენილია ასევე შ- „ბ-----ის“ საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც თანხა დაზუსტდა 620 407.11 ლარით, თუმცა სასამართლო ვერც ამ დასკვნას გაიზიარებს გარე სამუშაოებზე შესრულებული თანხის დასაკისრებლად, რამდენადაც აღნიშნულიც დამკვეთის და სხვა მაცხოვრებლების განმარტებას ეყრდნობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

კონკრეტულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ დადასტურებულია ქ-----
----- ის გაუმჯობესებისათვის 4 000 აშშ დოლარის გაწევის ფაქტი, რა ოდენობითაც ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან, სასამართლოს მოსაზრებითაც, მესაკუთრე ბ----- ბ-----ის გამდიდრება მოჰყვება შედეგად. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მესაკუთრე ბ----- ბ-----ს ლ---- გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 4000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში 11 120 ლარში გადახდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი 22 978 ლარის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ლ---- გ-----ის, ლ---- გ-----ის და ლ---- გ-----ის მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. ლ---- გ-----ის და ლ---- გ-----ის განმარტებით ისინი არ უნდა იქნენ გამოსახლებული სადავო უძრავი ქონებიდან იქამდე, ვიდრე მესაკუთრე არ დაფარავს უძრავი ნივთის გაუმჯობესების ხარჯებს.

3.1.2. ლ---- გ----- არ იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას, რომ დადასტურებული ვერ იქნა გარე სამუშაოების ჩატრების ფაქტი. აღნიშნულთან მიმართებით აპელანტი უთითებს, რომ ბინაში შესახლების პერიოდში არ არსებობდა არანაირი კომუნიკაცია და იყო მხოლოდ კარკასი, ის გარემოება, რომ დღეის მდგომარეობით კორპუსში შეყვანილია წყალი, გაზი, ელ. ენერგია, არსებობს და რეაბილიტირებულია კანალიზაცია, გაკეთებულია სახურავი, შეძენილია ფიდერი, გაკეთებულია ელექტრო ტრასა ადასტურებს მოსახლეობის, მათ შორის მისი მხრიდან კომუნიკაციების შეყვანის და შესაბამისად, გარე სამუშაოების ჩატარების ფაქტს.

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ბ----- ბ-----ის მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

3.2. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.2.1. აპელანტის მითითებით იმის გათვალისწინებით, რომ დადგენილი არ არის უძრავი ნივთის საწყისი მდგომარეობა შეუძლებელია აუდიტორული დასკვნით იმის დადგენა რამდენად გაუმჯობესდა მისი ღირებულება.

3.2.2. აპელანტის მითითებით სასამართლომ გამოიყენა ნორმა სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა ნორმა სამოქალაქო კოდექსის 987-ე, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. აპელანტის მითითებით სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლოს უნდა დაედგინა კონკრეტულად რა სახის ხარჯები იქნა გაწეული და რამდენად აუცილებელი იყო მისი გაწევა. კერძოდ, ემსახურებოდა თუ არა ხარჯი ნივთის გაუმჯობესებას, თუ აღნიშნული ხარჯი მხოლოდ მფლობელების ინტერესების სასარგებლოდ იქნა გაღებული. აპელანტის განმარტებით დასახელებული ნორმა ითვალისწინებს როგორც პირის უფლებას მოითხოვოს სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯების გადახდა, ასევე ვალდებულებას ხარჯების გაწევამდე შეტყობინების შესახებ. ხარჯების გაწევამდე პრეტენზიის გაცხადება ათავისუფლებს მესაკუთრეს მის ქონებაზე სხვა პირის მიერ ხაწეული ხარჯების გადახდისგან.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის დასაბუთება

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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1. მხარეთა მიერ სადავოდ არ ხდება და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითაც დადასტურებულია, რომ:

4.1.1.1 საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაციის საფუძველზე დასტურდება, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----
(საკადასტრო კოდი 0-----) და #2-- ს/კ 0-----) საკუთრების თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22.05.2006 წელს.

22.05.2006 – 30.08.2006 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება;

30.08.2006-16.01.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შ-- თ-----
-----ის საკუთრების უფლება;

16.01.2008 – 19.03.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება;

19.03.2008 – 05.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქ-----
-----ის საკუთრების უფლება;

05.08.2010- 12.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების უფლება;

12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება (124-126).

4.1.1.2. სააპელაციო პალატა საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების (იხ. ს.ფ. 13, 14, 15), ასევე მოსარჩელე ბ----- ბ-----ის ახსნა-განმარტების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ქ-----
-----ის მშენებლობა, რომელიც მიმდინარეობდა 1980-იანი წლებიდან, ხორციელდებოდა სახაზინო საწარმო „თ-----ის“ მიერ მისი

თანამშრომლების (მათ შორის, ბ----- ბ-----ის) ბინებით უზრუნველყოფისათვის.

4.1.1.3. სახაზინო საწარმო „თ-----ის“ (შემდგომში შ-- „თ-----“) მ-----ის ადმინისტრაციის პროფკომიტეტის 1993 წლის 31 მარტის N- სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ ბ----- ბ----- პ-----ის ძეს მიეცა ერთოთახიანი ბინა N--, მისამართზე, ზ-----.

(მტკიცებულება: ოქმი, ცნობა ს.ფ. 13-14)

4.1.1.4. ბ----- ბ-----მ განცხადებით მიმართა ქ-----ის გამგეობას საკუთრების უფლების გაფორმების/პრივატიზების მოთხოვნით, მისამართზე ზ-----.

ქ-----ის გამგეობის 2013 წლის 11 სექტემბრის N--- განკარგულებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და სადავო ერთ ოთახიანი საცხოვრებელი ბინა საკუთრების უფლებით გადაეცა ბ----- ბ-----ს (მტკიცებულება: განკარგულება, ს.ფ. 15);

4.1.1.5. უძრავი ნივთის, მდებარე ქა-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, 2013 წლის სექტემბრიდან მესაკუთრეს წარმოადგენს ბ----- ბ----- და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მის სახელზე (მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 16-17).

4.1.1.4. ბ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე ქა-----, ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები (მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა განმარტება, 2016 წლის 22 დეკემბრის სხდომის ოქმი, ს.ფ.221);

4.1.2. მიუხედავად იმისა, რომ ბ----- ბ-----ს, როგორც სახაზინო საწარმო „თ-----ის“ თანამშრომელზე დასახელებული ბინა განაწილდა 1993 წლის 31 მარტიდან, ფაქტია, რომ ბ----- ბ----- (ისევე, როგორც სხვა უფლებამოსიებული პირები, „თ-----ის“ თანამშრომლები) დასახელებულ საცხოვრებელ კორპუსში მის ბინაში საცხოვრებლად არ გადასულა. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი, რის გამოც ბ----- ბ----- 1993 წლიდან ვერ დაეუფლა დასახელებულ ბინას, წარმოადგენს ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი კორპუსი იყო დაუმთავრებელი და კარკასულ მდგომარეობაში. ნიშანდობლივია, რომ ლ--- გ-----ის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ ბინაში შესვლის მომენტში (2005 წელს) კორპუსი იყო დაუმთავრებელი და კარკასული მდგომარეობაში მყოფი, **ნაწილობრივ ბ----- ბ-----ც ეთანხმება თავისი შესაგებლით (იხ. ს.ფ. 149, პირველი ფაქტობრივი გარემოება).** ბ----- ბ----- ლ--- გ-----ის ამ მტკიცებას სადავოდ ხდის მხოლოდ იმ თვალსაზრისით, რომ კორპუსს გააჩნდა კარ-ფანჯარა და სხვა დეტალები და რომ კორპუსი სრულ კარკასულ მდგომარეობაში არ იმყოფებოდა.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ლ--- გ-----ის მიერ

წარმოდგენილი, დასახელებული საცხოვრებელი კორპუსების მდგომარეობის ამსახველ ფოტომასალაზე (იხ. ს.ფ. 121-122), ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 29 აგვისტოს წერილის შინაარსზე, აგრეთვე შ-- „ყ-----თან“ 2012 წლის 26 დეკემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე, რომელთა საფუძველზეც დასტურდება, რომ კორპუსი ლ--- გ-----ის მიერ ბინის დაკავების მომენტისათვის არ იყო უზრუნველყოფილი არც ელექტო და არც ბუნებრივი აირის მომარაგებით.

ზემო აბზაცებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა იზიარებს ლ--- გ-----ის მტკიცებას იმის შესახებ, რომ მის მიერ ბინაში შესვლის მომენტისათვის კორპუსი კარკასულ მდგომარეობაში იყო და რომ არ არსებობდა შესაბამისი ინფრასტრუქტურა მოუწესრიგებელი იყო კორპუსის სახურავი, სარდაფი, კიბის უჯრედები და კორპუსებს არ ჰქონდა წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი არანაირი კომუნიკაცია (წყალგაყვანილობა კანალიზაცია ელ.მომარაგება, გაზმომარაგება) და არ იყო გზა; და რომ ლ--- გ-----ის მიერ დაკავებულ სადავო ბინაში ცხოვრება შეუძლებელი იყო კორპუსის და ბინისათვის საჭირო სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოების ჩატარების გარეშე

4.1.3. სააპელაციო პალატა შენიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება უნდა შემოწმდეს, როგორც მოსარჩელის (ბ----- ბ----ის), ისე მოპასუხე მხარის (შეგებებული სარჩელის მიხედვით მოსარჩელის) ლ--- გ-----ის, ასევე ლ--- და ლ--- გ-----ების მიერ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში.

4.1.3.1 პირველ რიგში, ლ---, ლ--- და ლ--- გ-----ების იმ სააპელაციო პრეტენზიასთან დაკავშირებით, რომლითაც აპელანტები ბ----- ბ----ის ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში ითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ბ----- ბ----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, სააპელაციო პალატა ყურადღებას შეაჩერებს იმ ძირითად მოტივაციაზე, რომელსაც ეყრდნობა აპელანტების ეს პრეტენზია. აპელანტი მხარე არ უარყოფს სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს, ასევე ბ----- ბ----ის საკუთრების უფლებას ამ უძრავ ნივთზე, თუმცა იმაზე მითითებით, რომ ერთ-ერთი მოპასუხე ლ--- გ----- შეგებებული სარჩელით ბინის შიდა და გარე რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას მოითხოვს, აპელანტები მიიჩნევენ, რომ აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებამდე არ უნდა იქნენ გამოსახლებულნი მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან. აღსანიშნავია, რომ დასახელებული არგუმენტის გარდა მათ არ მიუთითებიათ და არ წარმოუდგენიათ რაიმე მტკიცებულება, რაც მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე მათი მფლობელობის მართლზომიერებას დაადასტურებდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ აპელანტების მითითება მასზედ, რომ

მოსარჩელის მიერ რემონტის ხარჯების ანაზღაურებამდე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ბინიდან მათი გამოსახლების შესახებ გაზიარებული ვერ იქნება, რადგან უძრავი ნივთის გაუმჯობესებისთვის გაწეული ხარჯების მოთხოვნის უფლება მათ უძრავი ნივთის მართლობიერ მფლობელებად ვერ აქცევს, შესაბამისად, აღნიშნული არგუმენტი მესაკუთრის მხრიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის არამართლობიერი მფლობელებისაგან გამოთხოვის დამაბრკოლებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს. სააპელაციო პალატა აქვე შენიშნავს, რომ ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესახებ ლ--- გ----- ის მიერ დაყენებული შეგებებული მოთხოვნა, არ წარმოადგენს იმ სახის შეგებებულ მოთხოვნას, რომელიც მიმართულია პირვანდელი მოთხოვნის, ამ შემთხვევაში, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნის გამორიცხვისკენ ან ამ მოთხოვნის ჩასათვლელად.

4.1.3.2. სააპელაციო პალატა მხარეთა მიერ პოზიციების (იხ. შეგებებული სარჩელი, ს.ფ. 98; ასევე, იხ. ს.ფ. 149, იხ. შესაგებლის პირველი ფაქტობრივი გარემოება) გათვალისწინებით, დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ლ---, ლ--- და ლ--- გ-----ები ბ----- ბ-----ის კუთვნილ ბინაში საცხოვრებლად შევიდნენ 2005 წლიდან. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ არც ბინის დაუფლების მომენტისათვის - 2005 წლისათვის, და არც მოგვიანებით, მათი ამ ბინაში ცხოვრების მთელი პერიოდის მანძილზე, ლ---, ლ--- და ლ--- გ-----ებს არ გააჩნდათ კანონისმიერი ან/და სახელშეკრულებო საფუძველი ამ ბინის მართლობიერი მფლობელობისათვის. მართალია შეგებებული სარჩელის ავტორი მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითებს სკ-ის 163-ე მუხლის დანაწესზე, თუმცა ვერ ასაბუთებს იმ ფაქტობრივი საფუძვლების არსებობას, რომლებიც დაადასტურებდნენ ლ--- გ-----ის, როგორც ამ ბინის კეთილსინდისიერი მფლობელის სტატუსს. **პალატა შენიშნავს, რომ დასახელებულ მისამართზე მდებარე მშენებარე #2-- კორპუსში #5- ბინის დაკავება მოსარჩელის მიერ განხორციელდა თვითნებურად, რამდენადაც როგორც თავად შეგებებული სარჩელის ავტორი განმარტავს მის მიერ და მის მსგავსად კიდევ 26 ოჯახის მიერ დასახელებულ მისამართზე #2-- და #2-- კორპუსებში ბინების დაკავებისას ეს კორპუსები იყო დაუსრულებელი და იმდენად გაპარტახებული, რომ იქ არავინ ცხოვრობდა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სწორედ ეს ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ ეს კორპუსები იყო დაუმთავრებელი და ამ კორპუსებში შესაბამისი ინფრასტრუქტურის და კომუნიკაციების არარსებობის გამო არავინ ცხოვრობდა, გახდა საფუძველი ლ--- გ-----ის (და მის მსგავსად კიდევ 26 ოჯახის მიერ) ამ კორპუსებში არსებული ბინების ფაქტობრივი დაუფლებისა. პალატა მიიჩნევს, რომ ლ--- გ-----ის მიერ ბინის დაუფლება მოხდა თვითნებურად და არც 2005 წლისათვის და არც მოგვიანებით ლ--- გ-----ს ამ ბინის მფლობელობის კანონიერი საფუძველი არ გააჩნდა.**

ამგვარად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში არ არსებობს სკ-ის 163-ე მუხლის გამოყენების და ლ--- გ-----ის კეთილსინდისიერ მფლობელად მიჩნევის ფაქტობრივი საფუძველი. შესაბამისად მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესახებ შეგებებული მოთხოვნა არ გამომდინარეობს დასახელებული ნორმიდან და მას არ შეუძლია მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებამდე მის მიერ დაკავებული ბინის ბ----- ბ-----ისათვის გადაცემაზე უარი. ნიშანდობლივია, რომ როგორც შეგებებული სარჩელის შინაარსიდან (იხ. ს.ფ. 102,) ირკვევა, თავად შეგებებული სარჩელის ავტორიც შეგებებული სარჩელის წარმოებაში მიღების პროცესუალურ წინაპირობად უთითებს იმ საფუძველზე, რომ შეგებებულ და პირვანდელ სარჩელს შორის არსებული ურთიერთკავშირის გათვალისწინებით, მათი ერთად განხილვის შედეგად დავა უფრო სწრაფად და სწორად გადაწყდება. ამდენად, უდავოა, რომ ნივთზე გაწეული ხარჯების დაკისრების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილება არ არის ვინდიკაციური სარჩელის წინააღმდეგ მიმართული და არ გამორიცხავს მისი დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. შესაბამისად, ამ ვითარებაში პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მითითებული მოტივაციით მესაკუთრის მიერ დაყენებული ვინდიკაციური სარჩელის უარყოფის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. მთავარია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ყველა ის მაკვალიფიცირებელი გარემოება, რაც აუცილებელია ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის.

კერძოდ, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება. ასევე, ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი საკუთრების უფლებას განამტკიცებს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ არაერთხელ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების არსი მხოლოდ მისი ფორმალური არსებობით არ შემოიფარგლება და მესაკუთრის მიერ საკუთრებით შეუფერხებელ/დაუბრკოლებელ სარგებლობის უფლებასაც გულისხმობს¹. სწორედ საკუთრების უფლების განსაკუთრებული მნიშვნელობისგანაა გამოწვეული სამოქალაქო საპროცესო სამართალში სავინდიკაციო სარჩელის, როგორც სარჩელის სპეციალური სახის, არსებობაც, რომლის ძალითაც მესაკუთრეს არამართლზომიერი მფლობელისგან საკუთრების გამოთხოვის უფლება აქვს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს

ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე დადგენილია, რომ ბ----- ბ----- არის უძრავი ნივთის, მდებარე ქა-----

-----, საკადასტრო კოდი: 0-----

----- მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო ბინას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შეზღუდვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია. (იხ 26.03.2018წ. სუსგ საქმე ას-1042-962-2017)

ამგვარად, აპელანტების პრეტენზია ამ ნაწილში მოკლებულია, როგორც ფაქტობრივ ისე სამართლებრივ საფუძველს და შესაბამისად არ არსებობს ლ----- გ-----ის, აგრეთვე ლ----- და ლ----- გ-----ების სააპელაციო საჩივრის ამ ნაწილში დაკმაყოფილების საფუძველი. შესაბამისად გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად განახორციელა ლ-----, ლ----- და ლ----- გ-----ებისაგან ბ----- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის ვინდიცირება და ამ ნაწილში არ არსებობს გადაწყვეტილების შეცვლის წინაპირობები.

4.1.3.3. ბ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც ის ითხოვს, მისთვის 4 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის (დასახელებული ბინაზე ლ----- გ-----ის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების) დაკისრების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას, მოკლებულია ფაქტობრივ დასაბუთებას.

ლ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც ის ითხოვს მის მიერ გაწეული ხარჯების დაკისრების ნაწილში მისი შეგებებული სარჩელის სრულად (გარე სამუშაოებისთვის გაწეული ხარჯის 22 978 ლარის დაკისრებას მოპასუხისათვის) დაკმაყოფილებას და შესაბამისად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლას, ნაწილობრივ გასაზიარებელია.

პირველ რიგში, სააპელაციო პალატა ყურადღებას შეაჩერებს ლ----- გ-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველზე და აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ლ----- გ-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება და ბ----- ბ-----ისთვის 4 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაკისრება სასამართლომ

დაასაბუთა სკ-ის 164-ე მუხლზე მითითებით, რასთან დაკავშირებითაც აპელანტი ბ----- ბ---- გამოთქვამს პრეტენზიას.

სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია, აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება.

სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამასთან, ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. მუხლის მე-3 ნაწილი გამორიცხავს მოთხოვნის უფლებას 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.

აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავდროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტიდან, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი.

ამგვარად, სააპელაციო პალატა ნაწილობრივ იზიარებს ბ----- ბ----ის წარმომადგენლის პოზიციას სკ-ის 987-ე მუხლის გამოყენებასთან დაკავშირებით და იმის გათვალისწინებით, რომ 164-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესაძლებლობას კანონმდებელი უკავშირებს უფლებამოსილი პირის გამდიდრების შესახებ გარემოებას, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლთან ერთად მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს სკ-ის 987-ე მუხლით დადგენილი რეგულაციაც და ამ მუხლებით (სკ-ის 164-ე და 987-ე მუხ.) გათვალისწინებული წინაპირობების გათვალისწინებით უნდა შემოწმდეს ლ---- გ-----ის შეგნებულ სასასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

ლ---- გ----- მოითხოვს, როგორც მის მიერ დაკავებული, ბ----- ბ----ის

კუთვნილ ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების - 4 000 აშშ დოლარის, ასევე გარე სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯის 22 978 ლარის დაკისრებას ბინის მესაკუთრისათვის - ბ----- ბ----ისათვის.

4.1.3.4. განსახილველ შემთხვევაში შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების ღირებულების განსაზღვრის მიზნით შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ წარმოდგენილია დამოუკიდებელი აუდიტორის მ----- გ-----ს მიერ 2016 წლის 14 აპრილს შედგენილი #1----- დასკვნა, რომლის თანახმადაც ლ---- გ-----ის მიერ ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება განსაზღვრულია 4000 აშშ დოლარით, ხოლო გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯები 12 960 აშშ დოლარით. მთლიანად ლ---- გ-----ის მიერ გაწეული ხარჯი შეფასებულია 16 960 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებით.

დასკვნის კვლევითი ნაწილის მიხედვით ბინაში შესვლის დროისთვის კორპუსი იყო დაუსრულებელი, არ ჰქონდა სახურავი, არ ჰქონდა კიბის უჯრედებს მოაჯირები, არ ჰქონდა წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი არანაირი კომუნიკაცია და არ იყო გზა. სხვადასხვა სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიის ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ბინაში შესვლამდე კარკასის სავარაუდო ღირებულება იყო 4 500 ა.შ.შ. დოლარის ეკვივალენტი ლარში. ბინაში შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება, მისი დღევანდელი მდგომარეობიდან გამომდინარე (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, კარ-ფანჯარა და შიდა ყველა კომუნალური ქსელი) უნდა იყოს 4 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში.

ქ-----ის I-----, კორპუსებში (N2-- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების შესახებ შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ საქმეში ასევე წარმოდგენილია შ-- „ბ-----ის” საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა #1-----. აღნიშნული დასკვნის მიხედვით ქ-----ის I-----, კორპუსებში (N2-- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 05 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. ასევე დასტურდება, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა განხორციელებულია ორივე #2-- და #2-- კორპუსებში სულ 108 ბინიდან, მხოლოდ 27 ბინასთან მიმართებაში.

დასკვნის მიხედვით სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების 27 ოჯახის მიერ, ოჯახების რაოდენობის განსაზღვრისას ექსპერტი დაეყრდნო ქ-----, კორპ. 2---ის და 2---

ის მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნომბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას.

შ-- „ბ-----ის” საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით შემოწმებულ ობიექტზე ჩატარებულია შემდეგი სახის 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; ელ.მომარაგების ხაზის გაყვანა ელ.მომარაგების ქვესადგური; გაზმომარაგების დაპროექტება, ბინების შიდა გაზმომარაგება; კიბის უჯრედებში მოაჯირის მონტაჟი და ატმოსფერული ნალექების გამშვები მილების მონტაჟი. დასკვნის საფუძველზე ირკვევა, რომ ექსპერტების მიერ მოხდა შესრულებული სამუშაოების ადგილზე დათვალიერება და ინსპექტირება. შესაბამისად, შ-- „ბ-----ის” 09.12.2016 დასკვნით ირკვევა, რომ ქ-----ის I-----, კორპუსებში (N2-- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების დასადგენად დასკვნის მომზადებას წინ უძღოდა ობიექტის სრული დათვალიერება, გადაღებულია ფოტო-მასალა, წარმოდგენილია შესრულებული სამუშაოების დეტალური დაანგარიშება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის ავტორმა თავისი სასარჩელო მოთხოვნის დასადასტურებლად წარმოადგინა აუდიტის დაკვნები სარემონტო, სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეფასების მიზნებისათვის. **შეგებებული სარჩელის მოპასუხეს, ბ----- ბ-----ს ღნიშნული მტკიცებულებით დადასტურებული ფაქტების საწინააღმდეგოდ მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულების გასაქარწყლებლად აუცილებელია მტკიცებულებით დადგენილი ფაქტების საწინააღმდეგო, გამაბათილებელი ან სულ მცირე, განსხვავებული ფაქტების დამადასტურებელი ალტერნატიული მტკიცებულების წარმოდგენა. მარტოოდენ მითითება მტკიცებულების უსაფუძვლობაზე, საკმარისი არ არის და არ შეესაბამება მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, ვინაიდან, მტკიცებას ექვემდებარება როგორც სარჩელის, ასევე შესაგებლის საფუძვლები. ამდენად, ბ----- ბ-----მ ვერ შეძლო ლ---- გ-----ის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის და საინჟინრო-ტექნიკური დასკვნებით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოების გაქარწყლება.** უფრო მეტიც, სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვისას ბ----- ბ-----მ დაადასტურა მის

კუთვნილ ბინაში ლ---- გ-----ის მიერ გარკვეული სამუშაოების ჩატარების შესახებ ფაქტობრივი გარემოება. მაგალითად, მხარე ადსტურებს ლ---- გ-----ის მიერ შესასვლელი კარის, ბინაში მეტალო-პლასტმასის ფანჯრების, აივანზე მოაჯირის მოწყობის, ასევე წყლის გაყვანილობის შესახებ სამუშაოების ჩატარების შესახებ გარემოებას (იხ. 2018 წლის 30 იანვრის სასამართლო სხდომის საოქმო ჩანაწერი 17:16:05-17:1:31; 17:21:52-17:22:18). გარდა აღნიშნულისა, როგორც უკვე აღინიშნა ბ----- ბ----- თავისი შესაგებლით (იხ. ს.ფ. 149, პირველი ფაქტობრივი გარემოება) ნაწილობრივ ადასტურებს ლ---- გ-----ის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ კორპუსი იყო დაუმთავრებელი და კარკასული მდგომარეობაში მყოფი.

ამგვარად, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ლ---- გ-----ის მიერ ბინის გარემონტებისათვის გაწეული ხარჯი შეადგენს 4 000 აშშ დოლარს (და არა 1800 ლარს როგორც ამას უთითებდა ბ----- ბ-----), ხოლო გარე სამუშაოებისათვის (ლ---- გ-----ის და კიდევ 26 მობინადრის მიერ) გაწეული ხარჯი მთლიანობაში შეადგენს 620 407.11 ლარს.

4.1.3.5. კონდიქციური ვალდებულების საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილების დროს მნიშვნელოვანია დადგინდეს ობიექტური შედეგი, რაშიც იგულისხმება ერთი პირის მიერ მეორე პირის ხარჯზე გამდიდრება, სამართლებრივი სიკეთის შეძენა, საკუთარი ქონების დაზოგვა შესაბამისი სამართლებრივი სფუძვლის გარეშე, ასევე აუცილებელია, რომ გამდიდრება მოხდეს სხვა პირის ხარჯზე, რის შედეგად ერთი პირის ქონება იზრდება სხვა პირის ქონების შემცირების ხარჯზე, ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი ვალდებულების უმთავრესი ფუნქციაა მხარეთა ინტერესებს შორის წონასწორობის აღდგენა, რათა ერთმა პირმა სამართლებრივი უპირატესობა და ქონებრივ სიკეთე არ მიიღოს მეორის ხარჯზე მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არარსებობის პირობებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირის გამდიდრებაში იგულისხმება არა მარტო უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდა გამოსახული ფულად ერთეულში, არამედ ქონების სამეურნეო დანიშნულების გაუმჯობესებაც. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კოპუსს არ გააჩნდა საჭირო კომუნიკაციები (კანალიზაცია, ბუნებრივი აირით მომარაგება, ელ მომარაგება, სახურავი საჭიროებდა შეკეთებას, არ გააჩნდა სანიღვრე მილები, არ გააჩნდა მისასვლელი გზა, კორპუსის სარდაფი და მიმდებარე ტერიტორია საჭიროებდა წლების განმავლობაში დაგროვებული ნაგვისგან დასუფთავებას), დასახელებულ ბინაში არ იყო შესაბამისი სარემონტო სამუშაოები ჩატარებული, რის გამოც იქ ცხოვრება იყო შეუძლებელი. პალატა კიდევ ერთხელ შენიშნავს იმ ფაქტს, რომ ბ----- ბ-----ის მიერ როგორც ამ ბინაზე 1993 წლიდან უფლებამოსიებული პირის მიერ ამ ბინის დაკავება ვერ მოხერხდა ძირითადად იმ მიზეზის გამო, რომ კორპუსი იყო დაუსრულებელი. თავის მხრივ ლ---- გ-----ის და მის მსგავსად 26 ოჯახის მიერ დასახელებულ მისამართზე ამ კორპუსებში ბინების თვითნებური დაუფლებაც სწორედ ამ ფაქტით აიხსნება, რომ კორპუსები იყო დაუსრულებელი და იქ ცხოვრება შეუძლებელი იყო

შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არარსებობის გამო. შესაბამისად, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზე, რომ ხარჯების გაწევის და შესაბამისი (შიდა და გარე) სამუშაოების ჩატარების გარეშე ბინაში ცხოვრება შეუძლებელი იყო.

სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ჩატარებული შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების შედეგად განხორციელდა ამ ბინის საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა და ბინის მდგომარეობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებულია იმ მდგომარეობებისაგან, როგორც მდგომარეობაშიც ეს ბინა იმყოფებოდა 2005 წლისათვის, ესე იგი ლ--- გ-----ის მიერ ბინის თვითნებურად დაკავების მომენტისათვის. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ იმ მომენტისათვის, როდესაც ბ----- ბ-----მ როგორც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ ლ--- გ-----ს განუცხადა პრეტენზია ბინის გათავისუფლებასთან დაკავშირებით, კერძოდ 2013 წლის გაზაფხულისათვის (იხ. 2018 წლის 30 იანვრის სასამართლო სხდომის საოქმო ჩანაწერი 17:23:10-17:25:48; 17:28:59), ლ--- გ-----ს დამატებით სარემონტო სამუშაოები აღარ უწარმოებია. ლ--- გ-----ის მიერ ხარჯები ბინის რემონტისათვის და კორპუსის გარე სამუშაოებისათვის გაწეული იქნა ეტაპობრივად 2005 წლიდან 2013 წლამდე პერიოდში. საკითხის სწორი შეფასებისათვის სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად იმისა, რომ დასახელებულ ბინაზე ბ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2013 წლიდან, ბ----- ბ----- ამ ბინაზე სახაზინო საწარმო „თ-----ის“ (შემდგომში შ-- „თ-----“) მ-----ის ადმინისტრაციის პროფკომიტეტის 1993 წლის 31 მარტის N- სხდომის ოქმის საფუძველზე უფლებამოსიებული იყო 1993 წლიდან ((მნიშვნელოვანია, რომ ბ----- ბ-----ზე საკუთრების მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა სწორედ სახაზინო საწარმო „თ-----ის“ (შემდგომში შ-- „თ-----“) მ-----ის ადმინისტრაციის პროფკომიტეტის 1993 წლის 31 მარტის N- სხდომის ოქმი, რითაც ბ----- ბ-----ს, როგორც მეტრომშენის თანამშრომელზე განაწილებული იყო ეს ბინა; იხ. წინამდებარე განჩინების 4.1.1.3; 4.1.1.4; 4.1.1.5; ქვეპუნქტები), შესაბამისად მისი მხრიდან იმაზე აპელირება, რომ ლ--- გ-----მ სახელმწიფოს უნდა მოთხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება უსაფუძვლოა, რამდენადაც ლ--- გ-----ის მიერ ბინის დაკავების მომენტისათვის ამ ბინაზე უფლება უკვე ბ----- ბ-----ს ჰქონდა მოპოვებული.

ამგვარად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ლ--- გ-----ის მიერ გაწეული ხარჯების შედეგად ბ----- ბ-----ის კუთვნილი ბინის მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებამ გამოიწვია ამ ბინის კეთილსინდისიერი მფლობელის და მესაკუთრის ბ----- ბ-----ის გამდიდრება, რის საფუძველზეც ბ----- ბ-----ს ლ--- გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ ბ----- ბ-----მ ვერ დაადასტურა ლ--- გ-----ის მიერ ბინის შიდა რემონტისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობასთან დაკავშირებული პრეტენზია იმის შესახებ, ხარჯები შეადგენს არა 4000 აშშ დოლარს არამედ 1800 ლარს, შესაბამისად ამ ნაწილში შეგებებული სარჩელი

საფუძვლიანია და არ არსებობს ამ ნაწილში ბ----- ბ----ის პრეტენზიის გაზიარების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი საფუძველი. რაც შეეხება გარე სამუშაოებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის ასანაზღაურებლადაც ლ---- გ----- მოითხოვს 22978 ლარის დაკისრებას ბ----- ბ----ისათვის, პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში არსებობს შგებებული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძელი. განსახილველ შემთხვევაში შ-- „ბ-----ის” საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის 09.12.2016 წლის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ-----, კორპუსებში (№2-- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოებისთვის გახარჯული იქნა ჯამში 620 407.11 ლარი, საიდანაც 31 050 ლარი (12 150 + 18 900 = 31 050) 12 150 ლარი დაიხარჯა კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის, 18 900 ლარი ბინების (სულ 27 ბინის), შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის, სხვაობა 589 357 (620 407 - 31 050 = 589 357ლ.) ლარი კი, გახარჯული იქნა გარე სამუშაოების წარმოებისთვის.

უდავოა, რომ ქ-----, №2-- და 2-- კორპუსებში სულ 108 ბინაა, მობინადრე კი სულ 27 ოჯახია. აღნიშნულზე დაყრდნობით პალატა მიიჩნევს, რომ დასკვნაში მითითებული ხარჯის ნაწილი ჯამში 31 050 (12 150 + 18 900 = 31 050) ლარის ოდენობით, რომელიც კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციის და შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის იქნა გაწეული კორპუსების მობინადრეთა მიერ დაკავებული ბინების რაოდენობაზე, ესე იგი 27-ზე უნდა გაიყოს, რადგან სამუშაოების ხასიათის გათვალისწინებით, დადასტურებულად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და შიდა გაზმომარაგების მონტაჟი უშუალოდ მობინარეების მიერ დაკავებულ ბინებში მოხდა და ჯამში ამ ღირებულების 31 050 (12 150 + 18 900 = 31 050) სამუშაოების ჩატარებით 108 ბინიდან მხოლოდ 27 ბინის (მათ შორის ბ----- ბ----ის კუთვნილი ბინის #5--ის) მდგომარეობა გაუმჯობესდა. რაც შეეხება სხვაობას 589 357 ლარის ოდენობით, აღნიშნული თანხა გაყოფილი უნდა იქნეს არა კორპუსის მობინადრეთა რაოდენობაზე - 27-ზე, არამედ ორივე კორპუსში არსებული ბინების რაოდენობაზე, 108-ზე, რადგან პალატა მიიჩნევს, რომ დასახელებული თანხით შესრულებული სამუშაოები გაუმჯობესდა არ მხოლოდ 27 ბინის არამედ მთლიანად ამ ორივე კორპუსში განთავსებული ყველა ბინის ესე იგი, მთლიანად 108 ბინის მდგომარეობა, რომელიც ამ შენობაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის ნივთით გამართული სარგებლობის ინტერესს ემსახურება. შესაბამისად ლ---- გ-----ის მოთხოვნა 22 987 ლარის ოდენობით მის მიერ გაწეული ხარჯის ბ----- ბ----ისათვის დაკისრების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ნაწილობრივ და ბ----- ბ----ს ლ---- გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისრო მხოლოდ იმ ხარჯის ანაზღაურება რომელიც უშუალოდ შეეხო ბ----- ბ----ის კუთვნილი ბინის გაუმჯობესებას, კერძოდ ბ----- ბ----ს ლ---- გ-----ის სასარგებლოდ გარე სამუშაოების ჩატარებაზე გაწეული ხარჯის სახით უნდა დაეკისროს 6607 ლარის

გადახდა (31 050/27=1150; 589 357/108=5457; 1150 + 5457=6607ლ). შესაბამისად, შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა დარჩენილ - 16371 (22 978 - 6607=16371) ლარის ბ----- ბ----ისთვის დაკისრების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4.1.4. ამგვარად, ლ--- გ-----ის სასარგებლოდ ბ----- ბ----ისთვის 22 978 ლარის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტი) დაუსაბუთებლობის გამო სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის საფუძველზე ექვემდებარება შეცვლას. დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბ--- ბ----ის, ლ--- გ-----ის და ლ--- გ-----ის სააპელაციო სჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ლ--- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა შეიცვალოს ნაწილობრივ სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ამ ნაწილში ლელა გ-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაბამისად, აპელანტების ბ---- ბ----ის, ლ--- გ-----ის და ლ--- გ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 160-160 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

6.2. 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.

ლ--- გ-----ს სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა გადავადებული ჰქონდა საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანამდე, გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით, ლ--- გ-----ის სააპელაციო სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივრის ღირებულების 28 % ($6607 \cdot 100 / 22\ 978 = 28$) სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ბ----- ბ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკიროს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 22.03.2017 წლის განჩინებით ლ--- გ-----ის სააპელაციო საჩივარზე გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 257 (919,12 ლარის 28%) ლარის გადახდა, თავის მხრივ, ლ--- გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკიროს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 22.03.2017 წლის განჩინებით გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 517 ლარის გადახდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილის პროპორციულად.

რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელზე ლ--- გ-----ის მიერ გადახდილ სახ. ბაჟს - 1167 ლარი, ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამისად დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულობის გათვალისწინებით, ბ----- ბ-----ს ლ--- გ-----ის მიერ შეგებებული სარჩელზე წინასწარ გადახდილის სახ. ბაჟის ანგარიშში ლ--- გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 532 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლ--- და ლ--- გ-----ების სააპელაციო საჩივარი, ასევე ლ--- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი და მეორე პუნქტების გაუქმების და ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, არ დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი და მეორე პუნქტები დარჩეს უცვლელად;
2. ლ--- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტის გაუქმებისა და ბ----- ბ-----ისთვის 22 978 ლარის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტის შეცვლით ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ლ--- გ-----ის

შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა ბ----- ბ----ისათვის 22 978 ლარის დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ბ----- ბ----ს ლ---- გ----- ის სასარგებლოდ დაეკისროს 6607 ლარის გადახდა. 16371 ლარის ბ----- ბ---- ისთვის დაკისრების ნაწილში ლ---- გ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს.

4. ბ----- ბ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი დარჩეს უცვლელად.

5. ბ----- ბ----ს შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ლ---- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 532 ლარის გადახდა;

6. ლ---- გ-----ს სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 517 ლარის გადახდა;

7. ბ----- ბ----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 257 ლარის გადახდა.

8. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

9. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური/

მოსამართლეები:

/დიანა

ბერეკაშვილი/

/ეკატერინე

ცისკარიძე/

