



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

4 ივლისი 2018 წელი
თბილისი
საქმე №2ბ/1289-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი,
მოსამართლეები: ქეთევან დუგლაძე, ბესარიონ ტაბალუა

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლუაშვილი

პირველი აპელანტი/თავდაპირველი მოსარჩელე/ - გ-----ე
წარმომადგენელი - ნ-----ე, ს-----ე

მეორე აპელანტი/შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე/ - ზ-----ე
წარმომადგენელი - დ-----ი

დავის საგანი - ბინის შიდა და გარე რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება (ძირითადი სარჩელი) უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (შეგებებულ სარჩელი)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბერი გადაწყვეტილება

გ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება თავდაპირველ სარჩელზე უარის თქმის და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილების

მიღებით თავდაპირველი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, შეგებებული სარჩელზე უარის თქმა;

ზ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. ზ-----ის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ზ-----, კ-----, მე-2 სადარბაზო, მე-3 სართული, ბინა 35 (საკადასტრო კოდი: 0-----).

2. ზ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე 2005 წლიდან ფლობს მოსარჩელე გ-----ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

სასარჩელო მოთხოვნა

3. გ-----ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ზ-----ის წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუხეს დაეკისროს ქ. თბილისი ზ-----, კ-----, ბინა 35-ის (საკადასტრო კოდი: 0-----) შიდა გარემონტებისათვის და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება 17 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სარჩელის საფუძვლები

4. სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ.თბილისში, ზ-----, 2-----ს ბინა 35-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) 2005 წლიდან დღემდე ცხოვრობს მოსარჩელე ოჯახთან ერთად. უძრავ ქონებაზე, რომელშიც მდებარეობს ბინა, 2006 წლიდან ჯერ რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, შემდეგ „თ-----ის“, ხოლო 2008-2010 წლებში უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ქ.თ-----. 12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, ხოლო უშუალოდ მის მიერ დაკავებული ბინა, 2014 წლიდან რეგისტრირებულია ზ-----ის საკუთრებად.

ვინაიდან კორპუსი იყო კარკასულ მდგომარეობაში, მის მიერ გაწეულ იქნა ხარჯი როგორც ბინის შიდა, ასევე გარე საკომუნიკაციო სამუშაოებისთვის, მათ შორის, წყლის, დენის, გაზისა და საგზაო კომუნიკაციების მიყვანის ხარჯები. საგარეო კომუნიკაციების ხარჯებმა შეადგინა 12 960 აშშ დოლარი, შიდა სამუშაოებზე

(იატაკის, კარ-ფანჯრების, შიდა საკომუნიკაციო ქსელის მოწყობა) კი გაწეულ იქნა 5 000 აშშ დოლარის ოდენობით ხარჯი. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის თანახმად, მის მიერ ბინის შიდა და გარე რემონტზე გაწეული ხარჯი ჯამში შეადგენს 17 960 აშშ დოლარს. აღნიშნული ხარჯის გაწევის შედეგად ბინა მიყვანილ იქნა საცხოვრებელ კონდიციამდე. მოსარჩელის განმარტებით, შესაბამისი ორგანოებიდან, მათ შორის ე-----ს სამინისტროს, მიერ გაცემული ნებართვების საფუძველზე იგი წარმოადგენს ქ. თბილისში, ზ-----, 2----- მდებარე ბინის კომუნიკაციების აბონენტს, რეგისტრირებულია აღნიშნულ მისამართზე და შესაბამისად უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი მფლობელია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზ-----ე ვალდებულია აუნაზღაუროს მას წლების განმავლობაში უძრავ ქონებაზე გაწეული დანახარჯი (იხ. ს.ფ. 3-4).

სასარჩელო მოთხოვნა (შეგებებულ სარჩელში)

5. ზ-----ემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე გ-----ის (პ/ნ 0-----) უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელე ზ-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: თბილისი, ზ-----, კ-----, მე-2 სადარბაზო, მე-3 სართული, ბინა 35 (საკადასტრო კოდი: 0-----) და გადაეცეს მოსარჩელეს გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

შეგებებული სარჩელის საფუძვლები

6. შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ზ-----ე 1976 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ გვირბაგამყვანად. 1993 წლის 31 მარტს შპს „თ-----ის“ საოქმო გადაწყვეტილებით მას გადაეცა უძრავი ქონება უწყებრივ ბინაში მდებარე: თბილისი, ზ-----, კ-----, მე-2 სადარბაზო, მე-3 სართული, ბინა 35. 2013 წლის 27 თებერვალს აღნიშნულ ბინაზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში იგი დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, რომელიც უკანონოდ ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვს მოპასუხე გ-----ეს. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელეს სხვა უძრავი ქონება საკუთრებაში არ გააჩნია და დროებით ცხოვრობს სხვის საკუთრებაში, გ-----ესთან ვერ მიაღწია შეთანხმებას ბინის ნებაყოფლობით გამონთავისუფლებაზე (იხ. ს.ფ. 203-205).

მოპასუხის პოზიცია (სარჩელზე)

7. ზ-----ემ გ-----ის სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები გარე კომუნიკაციების მიყვანისა და შიდა

სარემონტო სამუშაოების ხარჯების გაწევასთან დაკავშირებით არ შეესაბამება სინამდვილეს. იგი 1976 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ გვირგვამყვანად. 1993 წლის 31 მარტს შპს „თ-----ის“ საოქმო გადაწყვეტილებით გადასცეს მას უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ზ-----, კ-----, მე-2 სადარბაზო, მე-3 სართული, ბინა 35. კორპუსის მშენებლობის პროცესს იგი შეძლებისდაგვარად ადევნებდა თვალს. მშენებლობა თითქმის მიყვანილი იყო დასრულების სტადიამდე, შეყვანილი იყო კომუნიკაციები, მათ შორის, ცივი და ცხელი წყლის მილები, იყო დამონტაჟებული დგარები, შეყვანილი იყო კანალიზაციის მილები, გაყვანილი იყო ელექტრო სადენები, სახლის შიდა პერიმეტრზე ჩასმული იყო კარ-ფანჯრები. რაც შეეხება, გარე კომუნიკაციის მიყვანას, ის მოსარჩელის მიერ ბინაში შეჭრამდე იყო მიყვანილი კორპუსამდე. მოპასუხის განმარტებით, საქართველოს შ----- სამინისტროს თბილისის მ-----ს მიერ შპს „თ-----ის“ განცხადების საფუძველზე 2007 წლის 30 მაისს განხორციელდა უძრავი ნივთის ხელყოფის აღკვეთა და ქ.თბილისი, ზ-----, 2-----დან გამოასახლეს უკანონოდ შეჭრილები, რასაც ადასტურებს შესაბამისი ოქმი №-. გარდა ამისა, ხსენებულ კორპუსებში უკანონოდ შეჭრის ფაქტზე მიმდინარე გამოძიების პროცესში, კორპუსში უკანონოდ შეჭრილი პირები, არაერთხელ იქნენ სიტყვიერად გაფრთხილებულნი, მათ შორის შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხეც, თავი შეეკავებინათ ყოველგვარი სარემონტო თუ სხვა სახის სამუშაოების შესრულებისაგან, რაც დასტურდება საქართველოს შ----- სამინისტროს თბილისის მ-----ს მიერ 2013 წლის 06 მარტს გაცემული №2----- ცნობით. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, გ-----ემ იცოდა რა, რომ სარემონტო თუ სხვა სახის სამუშაოებს ახორციელებდა მესაკუთრის ნებისა და ინტერესის საწინააღმდეგოდ, მისი სარჩელი ბინის მესაკუთრისათვის უძრავ ნივთზე გაწეული გაუმჯობესების ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო. უფრო მეტიც, მოსარჩელის მიერ გაუარესებულია ბინაში შეჭრამდე არსებული მდგომარეობა, რის გამოსწორებასა და პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენას ესაჭიროება არცთუ მცირე ფინანსური სახსრები

მოპასუხის პოზიცია (შეგებებულ სარჩელზე)

8. გ-----ემ ზ-----ის სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ თბილისი, ზ-----, კ-----, მე-2 სადარბაზო, მე-3 სართული, ბინა 35- ში ცხოვრობს 2005 წლიდან. სხვა მოქალაქეებთან ერთად, რომელთაც არ გააჩნდათ საცხოვრებელი ფართი იგი შესახლდა კორპუსში, რომელიც იმ დროისთვის იყო დაუმთავრებელი, არ გააჩნდა სახურავი და იყო ნახევრად აშენებული კედლებით, ფაქტობრივად საცხოვრებლად უვარგის მდგომარეობაში. ფართების დაუფლების შემდეგ, აღნიშნულ პირებთან ერთად იგი გაერთიანდა დროებით ამხანაგობაში და საკუთარი სახსრებით მოახდინეს როგორც დაკავებული საცხოვრებელი ბინების, ასევე მთლიანად კორპუსების საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობამდე მოყვანა. გ-----ის განმარტებით იგი არ იცნობს ზ-----ეს და უარყოფს მისგან რაიმე სახით

გაფრთხილების მიღების ფაქტს. იგი თანახმაა გამომანთავისუფლოს დაკავებული ბინა, თუკი ზ-----ე აუნაზღაურებს გარე კომუნიკაციისა და ბინაზე გაწეულ ხარჯს (იხ. ს.ფ. 225-227)

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბერი გადაწყვეტილებით გ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ზ-----ეს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის გადახდა; ზ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამომდინარე იქნა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი ზ-----, კ-----, ბინა 35 (საკადასტრო კოდი: 0-----) და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე ზ-----ეს;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ემყარება შემდეგ დასკვნებს:

10.1. საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასების საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილდ მიიჩნია, რომ გ-----ის მიერ სადავო უძრავი ქონების დაკავების დროისათვის საცხოვრებელი კორპუსი იყო აშენებული, გადახურული იყო ბრტყელი გადახურვით ჰიდროსაიზოლაციის მოწყობით; შიდა კედლები იყო გალესილი გაჯით და ელ/სადენები დამონტაჟებული და მიყვანილი იყო კორპუსამდე, სადარბაზოში კიბის უჯრედში გაკეთებული იყო ხის მოაჯირები, მთელ კორპუსში ჩაყენებული იყო კარ-ფანჯრები, კორპუსამდე მიყვანილი იყო წყალგაყვანილობა, გარე კანალიზაციის ქსელი მოწყობილი იყო, მაგრამ არ იყო მიერთებული კორპუსთან. სასამართლო არ იზიარებს გ-----ის მიერ წარმოდგენილ საინჟინრო-ექსპერტიზის N1----- დასკვნას ქ. თბილისი, ზ-----, კ-----ში და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების აღწერისა და 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით მათი ღირებულების განსაზღვრის თაობაზე, რომელიც ძირითადად ემყარება აღნიშნულ კორპუსებში 2003 წლიდან თვითნებურად შესახლებული მოსახლეობის მიერ ზეპირად მიწოდებულ ინფორმაციას, ასევე კომუნალური გადასახადის ქვითრებსა და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ ხელშეკრულებებს და მიუთითებს, რომ აღნიშნულ დასკვნაში ასახული მსჯელობა, იმის თაობაზე რომ კორპუსებში განხორციელდა ამორტიზირებული საკანალიზაციო სისტემის რეაბილიტაცია, სახურავის რეაბილიტაცია, კიბის უჯრედებში მოაჯირების მონტაჟი, კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაცია არათუ ამყარებს, არამედ ეწინააღმდეგება გ-----ის მიერ სარჩელის საფუძვლად მითითებულ იმ გარემოებებს რომ ბინის დაუფლების მომენტისათვის კორპუსი იყო დაუსრულებელი, არ ჰქონდა სახურავი, არ ჰქონდა კიბის უჯრედები და

მოაჯირები და რომ კორპუსამდე არ იყო მიყვანილი არანაირი კომუნიკაცია. ამავე არგუმენტაციით, სასამართლო არც დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნით დადგენილ გარე სარემონტო სამუშაოების ღირებულების შეფასებას იზიარებს, რომლის თანახმად, გ-----ის მიერ გაწეული გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო შესრულებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება 12 960 აშშ დოლარით არის განსაზღვრული. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება კი, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება სადავო სამართალურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ გ-----ის მიერ ქ. თბილისი ზ-----, კორ 204, ბინა 35 - ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება (იატაკის, კარ-ფანჯრების, სველი წერტილის, შიდა საკომუნიკაციო ქსელის მოწყობა) შეადგენს 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოწინააღმდეგე მხარეს არ წარმოუდგენია.

10. 2. სასამართლომ მოიხმო საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლი თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. 8.2. 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე. დადგენილია, რომ ზ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს გ-----ე. სადავო ნივთზე ზ-----ეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოსარჩელის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

10.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებულ სარჩელზე მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის და არც სადავოა. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული შეგებებული სარჩელის ფარგლებში, ითხოვს მოპასუხის _ გ-----ის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მესაკუთრეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს მოპასუხისაგან კუთვნილ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, ზ-----ის შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

10.4. გ-----ის სასარცელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების თანახმად, ქ.თბილისში, ზ-----, 2-----ს ბინა 35 (საკადასტრო კოდი: 0-----) წარმოადგენს ზ-----ის საკუთრებას და აღნიშნულ საცხოვრებელ ბინას 2005 წლიდან უკანონოდ ფლობს გ-----ე. სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ უძრავი ქონების დაკავების შემდეგ, გ-----ის მიერ განხორციელდა საცხოვრებელი ბინის კეთილმოწყობის სამუშაოები. კერძოდ: გაწეული იქნა ხარჯები ბინის შიდა გარემონტისათვის და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისათვის. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით და

მხარის ახსნა-განმარტებით დასტურდება, რომ გ-----ის შესახლების დროისათვის ბინა არ იყო სრულ კარკასულ მდგომარეობაში და განხორციელებული იყო ძირითადი სამუშაოები, მათ შორის კორპუსის გადახურვა, სახურავის ჰიდროიზოლაციის მოწყობა, კედლების გალესვა და ელ/სადენების დამონტაჟება. რაც შეეხება შიდა სარემონტო სამუშაოებს, სასამართლო იზიარებს გ-----ის მიერ საქმეში წარმოდგენილ აუდიტორულ დასკვნას სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების სავარაუდო საბაზრო ღირებულების შესახებ, რომელიც შეადგენს 5 000 აშშ დოლარს.

10.5. გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლო მიუთითებს იმას, რომ დავა თავისი არსით წარმოადგენს სანივთო-სამართლებრივს. უკანონო მფლობელის მიერ გაწეული სამუშაოების ღირებულების მოთხოვნისას მესაკუთრის მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, თუ მფლობელი არაუფლებამოსილია და არაკეთილსინდისიერია და ამავე კოდექსის 163-ე მუხლი, თუ არაუფლებამოსილი და კეთილსინდისიერია. ამასთანავე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, ასევე, 164-ე მუხლის საფუძველზე როგორც კეთილსინდისიერი, ისე არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნივთზე გაწეული ხარჯების და გაუმჯობესებების ანაზღაურება შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ნივთის უკან დაბრუნება უფლებამოსილი პირის უსაფუძვლო გამდიდრებას იწვევს. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა რომ გ-----ე სადავო ბინას ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე და ეს გარემოება მისთვის ცნობილია. ამდენად, მოცემული სამართალურთიერთობის გადაწყვეტისას გამოყენებული უნდა იქნას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, რომელიც არეგულირებს არაუფლებამოსილი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ გაწეული სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების საკითხს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერი 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. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ-----ემ დაკავებულ ფართზე, მიიჩნევდა რა მას საკუთარ ქონებად, საყოფაცხოვრებო პირობების გაუმჯობესების მიზნით ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები. უდავოა, რომ მან ეს ხარჯი შეცდომით გაწია სხვის ქონებაზე. ქონების მესაკუთრისათვის დაბრუნება კი გამოიწვევს ამ უკანასკნელის გამდიდრებას, მოსარჩელის მიერ უძრავ ნივთზე გაწეული ხარჯის შესაბამისად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას და ზ-----ს, ---ეს უნდა დაეკისროს მის სასარგებლოდ ქ.თბილისში, ზ-----, 2-----ს,

ბინა 35-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურება - 5 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ (პირველი აპელანტი) და მოპასუხემ (მეორე აპელანტი)

11. პირველი აპელანტის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები: აპელანტის მოსაზრებით სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად, ის ფაქტი, რომ თითქოს გ-----ის შესახლების მომენტში საცხოვრებელ ბინას ჰქონდა მთელ კორპუსში ჩაყენებული კარ-ფანჯარები, კედლები იყო გალესილი გაჯით და ელსადენები დამონტაჟებული. კიბის უჯრედებში დამონტაჟებული იყო ხის მოაჯირები. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული გარემოებები სინამდვილეს არ შეესაბამდება. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მიცემული ახსნა-განმარტებებით ცალსახად დასტურდება, რომ კორპუსში წლების მანძილზე ვიდრე 2003 წელს მასში არ შესახლდნენ მოქალაქეები, იყო მიტოვებული. სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაუბეთებელია, თუ რატომ ეთქვა უარი გ-----ეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე იმ ნაწილში, სადაც მოთხოვნილია გარე სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯების - 12000 აშშ დოლარის ზ-----ისთვის დაკისრება. რომ არა გარე სამუშაოების ჩატარება კერძოდ, გზის მიყვანა, ელექტროფიცირება, წყალგაყვანილობის მოწესრიგება, უბრალოდ შეუძლებელი გახდებოდა ბინის შიდა სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მხედველობაშ უნდა მიეღო გ-----ის მდგომარეობა, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ საკმაოდ სოლიდური თანხების გადახდის მიუხედავად რჩება ღია ცის ქვეშ, უსახლკაროდ.

12. მეორე აპელანტის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები: მეორე აპელანტის განმარტებით მას სხდომაზე არ დაუდასტურებია ფაქტობრივი გარემოებები. მისი განმარტებით, გ-----ე შეჭრილია მის ბინაში უკანონოდ. ის არაერთხელ იქნა გაფრთხილებული, როგორც აპელანტისგან, ისე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მხრიდან, ასევე პოლიციის მხრიდანაც, რომ ბინაში არანაირი სარემონტო სამუშაოები არ ჩატარებინა და დაეტოვებინა ბინა. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მოსაზრება, რომ გ-----ემ ჩაატარა 5 000 აშშ დოლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები არ შეესაბამდება სინამდვილეს, რადგან ბინაში არ არის ჩატარებული არანაირი სარემონტო სამუშაოები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. სსკ-ის 164-ე მუხლის თამახად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს, უნდა დაუბრუნოს როგორცნივთი ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გამუჯობესებანი მას შეუძლია მოითხოვოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის

უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელად რჩება. სასამართლომ არ გატვალისწინა მოსარჩელის მიერ ამავე ნივთით უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე. ამდენად, ქონებრივი წონასწორობის აღდგენის პირობებში, ნივთზე გაწეული დანახარჯების ოდენობას უნდა გამოაკლდეს ამავე ნივთის უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე. სასამართლოს ასევე უნდა გაეთვალისწინებინა გარემოება, რომ მოსარჩელე როცა სარგებლობდა აპელანტის ბინით, აპელანტი ამ დროს ქირით ცხოვრობდა. შესაბამისად მისი განმარტებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა, არ გაითვალისწინა ჩვენი მოსაზრებები და მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელე არაერთხელ იყო გაფრთხილებული რომ არ განეხორციელებინა რაიმე სარემონტო სამუშაოები. სასამართლომ იხელმძღვანელა აუდიტის დასკვნით სადაც არ არის აღწერილი რემონტამდელი მდგომარეობა, ასევე დასკვნაში არ არის ასახული რა სახის სარემონტო სამუშაოები ჩატარდა და საიდან იქნება მიღებული დაკისრებული თანხა.

სამოტივაციო ნაწილი

13. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება და დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ გ-----ის სააპელაციო საჩივარი, ვინდისკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეოთხე, მეხუთე და მეექვსე პუნქტები უნდა დარჩეს უცვლელად; გ-----ის სააპელაციო საჩივარი, ზ-----ისათვის 10 000 ლარის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ზ-----ეს გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 6607 ლარის გადახდა; ზ-----ე სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 და მე-3 პუნქტები უნდა დარჩეს უცვლელად.

14. 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. 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.

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. ჯ. 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); Boldea v. Romania, par. 30).

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები კონდიქციურ სარჩელთან დაკავშირებით:

15. პირველი აპელატის გ-----ის მოთხოვნაა მოპასუხეს დაეკისროს ქ. თბილისი ზ-----, კ-----, ბინა 35-ის (საკადასტრო კოდი: 0-----) შიდა გარემონტებისათვის და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. პალატა განმარტავს, რომ იმ საკითხის გადაწყვეტა, საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის: უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას; მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს იმის შემოწმება, მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას), ანუ დადგინდეს ამ ნორმის ქვეშ სუბსუმირებადი ფაქტობრივი გარემოებები. პალატა განმარტავს იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც აპელანტს სურს, სადავო ნივთის არაკეთილსინდისიერი მფლობელების მოთხოვნა ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე სსკ-ის 164-ე მუხლის მესამე წინადადებიდან (ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად) და 987-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან (პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა) შეიძლება გამომდინარეობდეს. (იხ. სუს საქმე №ას-182-182-2018)

სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები) და კანონი მიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტსა და კეთილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებავალდებულებებშიც არსებობს განსხვავება. ნივთის მფლობელობის (როგორც

პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი) მიმართ პირის, როგორც სუბიექტური (კეთილსინდისიერი ფლობა), ისე ობიექტური (მართლზომიერი ფლობა) ფაქტორის მტკიცება, მოცემულ შემთხვევაში, ეკისრებოდა მოსარჩელეს, რაც ბუნებრივია, მისი მოთხოვნის ნამდვილობასა და, შესაბამისად, სარჩელის პერსპექტიულობაზე ახდენდა გავლენას“ (იხ. სუსგ # ას-1135-1055-2017, 05.12.2017წ.). სსკ-ის 164-ე მუხლის საფუძველზე „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“. (იხ. სუსგ საქმე # ას-591-550-2017)

პალატა განმარტავს, რომ მფლობელობის მართლზომიერება ობიექტური, ნორმატიული შეფასების საგანია, ხოლო მფლობელის კეთილსინდისიერება კი, სუბიექტური. ამ უკანასკნელში ვლინდება პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლის, მართლზომიერების მიმართ. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე, ერთი მხრივ, უშვებდა არასაპატიო სამართლებრივ შეცდომას და მიაჩნდა, რომ ის მართლზომიერი მფლობელია, მაგრამ მისი მართლზომიერ, კეთილსინდისიერ მფლობელად განხილვა შეუძლებელია, რადგან მას, კანონის ცოდნის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, უნდა სცოდნოდა მფლობელობითი უფლებამოსილების ნაკლის შესახებ. არაკეთილსინდისიერი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივ შედეგებს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი არეგულირებს, შესაბამისად, მოსარჩელეთა მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად აღნიშნულიც შეგვიძლია განვიხილოთ. ამავდროულად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა სხვის ნივთზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაზე, მოტივირებულია მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებით. ამდენად, მივიღეთ უსაფუძვლოდ გაწეულ ხარჯებზე მოსარჩელეთა მოთხოვნის შესაძლო დაკმაყოფილების ორი სამართლებრივი საფუძველი (მოთხოვნათა კონკურენცია): სანივთო-სამართლებრივი (სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი) და კონდიქციურ-ვალდებულებითი (სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. გარდა ამისა, მითითებული საფუძვლით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, - ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ

მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. რომელიმე ამ პირობის არარსებობა გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, ამიტომ, მას შემდეგ რაც მივიჩნევთ, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი არ არსებობს, თითოეული მათგანის არსებობა ერთობლივად უნდა დადგინდეს.

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. მითითებული ნორმით განსაზღვრული მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია ამ ნორმით გათვალისწინებული აუცილებელი წინაპირობების არსებობა, კერძოდ, 1. უფლებამოსილი პირის გამდიდრების ფაქტის არსებობა, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უტყუარად უნდა დადგინდეს; 2. უფლებამოსილი პირის გამდიდრება უშუალოდ უნდა მოყვეს არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნივთზე გაწეულხარჯებსა და გაუმჯობესებას; 3. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესება მიმართული უნდა იყოს არსებულიდან უკეთესისაკენ და იგი უნდა ზრდიდეს ნივთის ღირებულებას. მხოლოდ ამ გარემოებათა დადასტურებისას შეიძლება არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ურთიერთობის მსგავს, მაგრამ უფრო დაზუსტებულ რეგულაციას ადგენს უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმები, რომლითაც განსაზღვრულია პირის მიერ შეგნებულად ან შეცდომით საკუთარ ინტერესებში, მაგრამ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მოთხოვნის ფარგლები. კერძოდ, 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. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავედროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტიდან, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი უფრო ზოგადი ხასიათისაა, ვიდრე 979-ე მუხლი, რომელიც კონკრეტულად მიუთითებს არაკეთილსინდისიერი მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივ

შედეგებზე უპირატესობა უნდა მივანიჭოთ სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლს. ამდენად, სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს საკითხები, რომელთა გარეშეც უფლებამოსილი პირის გამდიდრების ფაქტის დადგენა და დავის კანონიერი გადაწყვეტა შეუძლებელია, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, მოსარჩელეთა მიერ კონკრეტულად რა სახის ხარჯები იქნა გაწეული, რამდენად აუცილებელი იყო ამ ხარჯის გაწევა და ემსახურებოდა თუ არა ეს ხარჯები სადავო ნივთის გაუმჯობესებას, თუ იგი მხოლოდ მოსარჩელეთა, როგორც ნივთის მოსარგებლეთა სპეციალური ინტერესებიდან გამომდინარე იქნა გაწეული. გამოსაკვლეპია და შესაფასებელი ის გარემოებაც, რომ შესაძლებელია ზოგ შემთხვევაში, აუცილებელი საჭიროების გამო, ნივთზე გაწეული ხარჯები (მაგ; წყალთან, ბუნებრივიანთან დაკავშირებული სარემონტო სამუშაოები და სხვა გაუმჯობესებანი) უფლებამოსილი პირის ინტერესში ყოფილიყო და, ბუნებრივია, მას მესაკუთრის გამდიდრება მოჰყვა; ამასთან, სრულად გამოირიცხება სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის გამოყენება, რადგან ამ ნორმით თუ მიმღებმა გასწია ხარჯები ან მას წარმოეშვა ქონებრივი დანაკლისი იმასთან დაკავშირებით, რომ საგანი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა, მაშინ იგი მოვალეა დააბრუნოს საგანი ხარჯებისა და დანაკლისის ანაზღაურების პირობით. ეს წესი არ გამოიყენება, როცა გადაცემული საგანი არ იძლევა იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სამუდამოდ შეძენილად. ამავე ნორმის შინაარსიდან და ზემოაღნიშნული დასაბუთებიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთი არ იძლევა იმის ობიექტურ შესაძლებლობას, რომ პირს იგი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდეს, თუკი ასეთ ჩანაწერს არ გვაწვდის საჯარო რეესტრი. შესაბამისად, მოცემული დავის რეგულაცია მითითებული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე, დაუშვებელია.¹(იხ. სუსგ საქმე # ას-1245-1265-2011)

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ გ-----ის არამართლობიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მისი დაუფლების მომენტისათვის უვარგისი იყო საცხოვრებელი მიზნებისათვის. საცხოვრებელი ბინის კეთილმოსაწყობად მოსარჩელემ გასწია ხარჯი, რასაც ქონების გაუმჯობესება და მესაკუთრის გამდიდრება მოჰყვა, სახელდობრ:

16. პალატა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითაც დადასტურებულად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

16.1. მეორე აპელანტი ზ-----ე 1976 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ გვირბაგამყვანად. 1993 წლის 31 მარტს შპს „თ-----ის“ საოქმო გადაწყვეტილებით მას გადაეცა უძრავი ქონება უწყებრივ ბინაში მდებარე: თბილისი, ზ-----, კ-----, მე-2 სადარბაზო, მე-3 სართული, ბინა 35. 2013 წლის 27 თებერვალს აღნიშნულ ბინაზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა;

16. 2. ქ.თბილისში, ზ-----, 2-----ს ბინა 35-ში (საკადასტრო კოდი:

0-----) 2005 წლიდან დღემდე ცხოვრობს პირველი აპელანტი ოჯახთან ერთად.

16.3. უძრავ ქონებაზე, 2006 წლიდან ჯერ რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, შემდეგ „თ-----ის“, ხოლო 2008-2010 წლებში უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ქ. თ-----. 12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, ხოლო 2014 წლიდან რეგისტრირებულია ზ-----ის საკუთრებად.

16. 4. ქ.თბილისში, ზ-----, 2----- 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) არ იყო გზა; კორპუსის ბინებში და მათ შორის გ-----ის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ ბინაში არ იყო ნორმალური საცხოვრებელი პირობები რის გამოც იქ ცხოვრება შეუძლებელი იყო კორპუსის და ბინისათვის საჭირო სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოების ჩატარების გარეშე;

16.5. პირველი აპელანტის მიერ შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების ღირებულების განსაზღვრის მიზნით წარმოდგენილია დამოუკიდებელი აუდიტორის მ-----ას მიერ 2016 წლის 24 აგვისტოს შედგენილი #1----- დასკვნა, (ს.ფ.19-20 ტომი 1.) რომლის თანახმადაც გ-----ის მიერ ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება განსაზღვრულია 5 000 აშშ დოლარით, ხოლო გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯები 12 960 აშშ დოლარით. დასკვნის კვლევითი ნაწილის 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. ზ-----, კორპუსებში (N204 და 205) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების შესახებ პირველი აპელანტის მიერ საქმეში ასევე წარმოდგენილია შპს „ბ-----ს“ საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა #1----- (ს.ფ.63-118 ტომი 1.) აღნიშნული დასკვნის მიხედვით კორპუსებში (N204 და 205) 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 #-----

-ბში სულ 108 ბინიდან, მხოლოდ 27 ბინასთან მიმართებაში. დასკვნის მიხედვით სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების 27 ოჯახის მიერ, ოჯახების რაოდენობის განსაზღვრისას ექსპერტი დაეყრდნო ქ. თბილისის ნ-----, კ-----ის მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნომბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას.

შპს „ბ-----ს“ 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, შპს „ბ-----ს“ დასკვნით ირკვევა, რომ ქალაქი თბილისი, ზ-----, კორპუსებში (N204 და 205) 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. პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე საცხოვრებელი კორპუსების მდგომარეობის ამსახველ ფოტომასალაზე, (ს.ფ.23-27) საქართველოს ე-----ს სამინისტროს 2012 წლის 29 აგვისტოს წერილის შინაარსზე, (ს.ფ.18) აგრეთვე შპს „ყ-----სთან“ 2012 წლის გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე, რომელთა საფუძველზეც დასტურდება, რომ კორპუსი ბინის პირველი აპელანტის გ-----ის დაკავების მომენტისათვის არ იყო უზრუნველყოფილი არც ელექტო და არც ბუნებრივი აირის მომარაგებით. (ს.ფ.100-106) პალატა ყურადღებას ამახვილებს ასევე ნ-----ის გამგეობის 2017 წლის 1 მარტის ცნობაზე, რომლითაც დასტურდება რომ, გამგეობას კორპუსებზე რაიმე სარემონტო სამუშაოები არ ჩაუტარებია. (ს.ფ.176)

16.6. პალატა მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლს, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტურის განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული

სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, როგორც მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტის, ისე ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების დადასტურება. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი სარწმუნოების და არასარწმუნოების თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად აანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე.

16.7. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ავტორმა თავისი სასარჩელო მოთხოვნის დასადასტურებლად წარმოადგინა აუდიტის დაკვნები სარემონტო, სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეფასების მიზნებისათვის. პირველი აპელანტის მოპასუხეს, ზ-----ეს მითითებული მტკიცებულებით დადასტურებული ფაქტების საწინააღმდეგოდ მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულების გასაქარწყლებლად აუცილებელია მტკიცებულებით დადგენილი ფაქტების საწინააღმდეგოდ, გამაბათილებელი ან სულ მცირე, განსხვავებული ფაქტების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა. მარტოდენ მითითება მტკიცებულების უსაფუძვლობაზე, საკმარისი არ არის და არ შეესაბამება მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების

სტანდარტს, ვინაიდან, მტკიცებას ექვემდებარება როგორც სარჩელის, ასევე შესაგებლის ფაქტობრივი საფუძვლები. მოპასუხემ ვერ შეძლო მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის და საინჟინრო-ტექნიკური დასკვნებით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოების გაქარწყლება. ამგვარად, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ გ-----ის მიერ ბინის გარემონტებისათვის გაწეული ხარჯი შეადგენს 5 000 აშშ დოლარს, ხოლო გარე სამუშაოებისათვის (გ-----ის და კიდევ 26 მობინადრის მიერ) გაწეული ხარჯი მთლიანობაში შეადგენს 620 407.11ლარს.

16.8. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კოპუსს არ გააჩნდა საჭირო კომუნიკაციები (კანალიზაცია, ბუნებრივი აირით მომარაგება, ელ მომარაგება, სახურავი საჭიროებდა შეკეთებას, არ გააჩნდა სანიაღვრე მილები, არ გააჩნდა მისასვლელი გზა, კორპუსის სარდაფი და მიმდებარე ტერიტორია საჭიროებდა წლების განმავლობაში დაგროვებული ნაგვისგან დასუფთავებას), დასახლებულ ბინაში არ იყო შესაბამისი სარემონტო სამუშაოები ჩატარებული, რის გამოც იქ ცხოვრება იყო შეუძლებელი. კორპუსი იყო დაუსრულებელი და იქ ცხოვრება შეუძლებელი იყო შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არარსებობის გამო. შესაბამისად, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ხარჯების გაწევის და შესაბამისი (შიდა და გარე) სამუშაოების ჩატარების გარეშე ბინაში ცხოვრება შეუძლებელი იყო, ხოლო ჩატარებული შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების შედეგად განხორციელდა ამ ბინის საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა და ბინის მდგომარეობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებულია, ამგვარად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გ-----ის მიერ გაწეული ხარჯების შედეგად მოპასუხის კუთვნილი ბინის მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებამ გამოიწვია მესაკუთრის გამდიდრება, რის საფუძველზეც მას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. შესაბამისად ბინის შიდა რემონტისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობასთან (5000) დაკავშირებული პრეტენზია უსაფუძვლოა და არ არსებობს ამ ნაწილში მეორე აპელანტის პრეტენზიის გაზიარების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი საფუძველი.

16.9. ამასთან, პალატა მიიჩნევს რომ, გარე სამუშაოებისათვის გაწეულ ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე სახეზეა მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების წინაპირობები; კერძოდ: განსახილველ შემთხვევაში შპს „ბ-----ს“ საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქალაქი თბილისში, ზ-----, კორპუსებში №204 და 205 და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოებისათვის გახარჯული იქნა ჯამში 620 407.11 ლარი, საიდანაც კორპუსისის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის დაიხარჯა 12 150 ლარი ხოლო ბინების შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის 18 900 ლარი. ასევე დასტურდება, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა სულ 31 050 ლარი (12 150 + 18 900= 31 050 განხორციელებულია ორივე #-----ბში სულ 108 ბინიდან, მხოლოდ 27 ბინასთან მიმართებაში,

სხვაობა 589 357 (620 407-31 050=589 357ლ.) ლარი კი, გახარჯული იქნა გარე სამუშაოების წარმოებისთვის.

თბილისში, ზ-----, №204 და 205 კორპუსებში სულ 108 ბინაა, მობინადრე კი სულ 27 ოჯახია. აღნიშნულზე დაყრდნობით პალატა მიიჩნევს, რომ დასკვნაში მითითებული ხარჯის ნაწილი ჯამში 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 მობინადრეების 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 ზ-----ის კუთვნილი ბინის) 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 სულ 108 ბინის მდგომარეობა, რომელიც ამ შენობაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის ნივთით გამართული სარგებლობის ინტერესს ემსახურება.

შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა 10 000 ლარის ოდენობით მის მიერ გაწეული ხარჯის დაკისრების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ნაწილობრივ და ზ-----ეს გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისრო მხოლოდ იმ ხარჯის ანაზღაურება რომელიც უშუალოდ შეეხო ზ-----ის კუთვნილი ბინის გაუმჯობესებას, რაც შეადგენს 6607 ლარს. ($31\,050/27=1150$; $589\,357/108=5457$; $1150 + 5457=6607$ ლ).

17. პალატა ეთანხმება მეორე აპელანტის მოსაზრებას მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონების არამართლობიერი ჩარევის შედეგად მიღებული სარგებლის ანაზღაურების თაობაზე, რომელიც სსკ-ის 164-ე მუხლის პირველი წინადადებიდან (არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე, მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი) 982-ე და 408-ე მუხლის პირველი ნაწილებიდან (პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი; იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება) გამომდინარეობს. სადავო ნივთის არაკეთილსინდისიერი მფლობელების მოთხოვნა ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე კი, სსკ-ის 164-ე მუხლის მესამე წინადადებიდან (ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია

მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტი სათვალის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად) და 987-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან (პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა) შეიძლება გამომდინარეობდეს. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოსარჩელე გ-----ე წლების განმავლობაში არამართლობიერად ფლობს სადავო ნივთს. ასევე, უდავოა, რომ სადავო საცხოვრებელ ბინაზე მან გარკვეული ხარჯები გასწიეს, რაც დადასტურდა საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით, შესაბამისად, უნდა დაადგინდეს თუ რა ოდენობით ხარჯები გასწია მფლობელმა უძრავ ქონებაზე, აღემატება თუ არა ეს ხარჯები ქონების ფლობით მიღებულ სარგებელს და დადებით შემთხვევაში, გამდიდრდა თუ არა მითითებული ორი კომპონენტის (გაწეული ხარჯები და ფლობით მიღებული სარგებელი) ღირებულებებს შორის სხვაობით მესაკუთრე. შესაბამისად პირველი მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯები გამოიქვითება (კომპენსირდება) ნივთის სარგებლობიდან მიღებული ნაყოფით. (იხ სუსგ საქმე №ას-182-182-2018) თუმცა პალატა განმარტავს რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მესაკუთრეს არ დაუყენებია (იხ სარჩელი ტომი 1. ს.ფ. 202) მსგავსი მოთხოვნები და არც შესაბამისი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, შესაბამისად პალატა მოკლებულია პროცესუალურ-სამართლებრივ შესაძლებლობას მიიღოს გადაწყვეტილება აღნიშნულთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები ვინდიკაციურ სარჩელთან დაკავშირებით:

18. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით რომ მოსარჩელის მიერ რემონტის ხარჯების ანაზღაურებამდე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ბინიდან მათი გამოსახლების შესახებ, რადგან უძრავი ნივთის გაუმჯობესებისთვის გაწეული ხარჯების მოთხოვნის უფლება მას უძრავი ნივთის მართლობიერ მფლობელებად ვერ აქცევს, შესაბამისად, აღნიშნული არგუმენტი მესაკუთრის მხრიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის არამართლობიერი მფლობელებისაგან გამოთხოვის დამაბრკოლებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს.

პალატა მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლს, რომლის 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. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ეს ის შემთხვევაა, როცა უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის

ვინდუკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. მითითებული მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი 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, აღნიშნული კი ცალსახად ადასტურებს, რომ მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია ნივთზე საკუთრების უფლებაზე და მისი განხორციელება ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილებაა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ზ-----ის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ზ-----, კ-----, მე-2 სადარბაზო, მე-3 სართული, ბინა 35 (საკადასტრო კოდი: 0-----). რომელსაც ფლობს მოპასუხე - გ-----ე რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება. პალატა განმარტავს რომ მოცემულ შემთხვევაში საკითხი ეხება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლების - საკუთრების უფლების დაცვასა და რეალიზაციას. საკუთრების უფლების არსი, მნიშვნელობა და მისი მაღალი სტანდარტით დაცვის აუცილებლობა მითითებულია არაერთ შიდა, თუ საერთაშორისო აქტსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელ უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმოების, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. (*saqarTvelos sakonstitucio sasamarTlos 2007 wlis 2 uvლისი #1/2/384 gadawyvetileba saqmeze saqarTvelos moqalaqeebi daviT jimSeleiSvili, tariel gvetaZe da neli dalaliSvili saqarTvelos parlamentis winaaRmdag samotivacio nawilis me-5 punqti.*) ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012); ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: “იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები “საკუთრება” და “საკუთრების გამოყენება”. (მარქსი

ბელგიის წინააღმდეგ [ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. № 6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი); სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი N 1 ოქმის 1-ლი მუხლის მიხედვით დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, N 48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N 42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII). ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, შესაბამისად, პალატა ამ ნაწილში ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

19. 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.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. **გ**-----ის სააპელაციო საჩივარი, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, არ დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეოთხე, მეხუთე და მეექვსე პუნქტები დარჩეს უცვლელად;

2. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი, ზ-----ისათვის 10 000 ლარის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. ზ-----ეს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 6607 ლარის გადახდა;
4. ზ-----ე სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 და მე-3 პუნქტები დარჩეს უცვლელად.
5. ზ-----ეს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 198,21 ლარის გადახდა;
6. ზ-----ეს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 264,28 ლარის გადახდა;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილება ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
8. გადაწყვეტილება გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილება გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილება გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილება სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილება ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილება გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

დიანა ბერეკაშვილი

მოსამართლეები:

ქეთევან დუგლაძე,

ბესარიონ ტაბაღუა