



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

საქმე №28/1795-17
წელი

3 ოქტომბერი, 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი მოსამართლე) - ნატალია ნაზლაიძე
მოსამართლეები: ირაკლი ბონდარენკო
მაია სულხანიშვილი

სხდომის მდივანი - მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი - მ-----, ს-----

წარმომადგენელი - ც-----

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 26 ნოემბრის
გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით
ახალი გადაწყვეტილების მიღება და სარჩელის დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს,
მოსარჩელები - მ----- და ს-----ს სასარგებლოდ,

დაეკისროს 455 868 ლარის გადახდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მ----- და ს-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს მ-----მ და ს----- და სააპელაციო საჩივრით მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

4.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ აპელანტების მიერ აშენებული შენობა უკანონოა. საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე სასამართლოზე წარმოდგენილი იქნა სამშენებლო დოკუმენტაცია, რაც ადასტურებდა, რომ შენობა აშენებულია შეთანხმებული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე. დოკუმენტაცია საქმეს არ დაერთო იმ საფუძველით, რომ მოპასუხემ აღნიშნული გარემოება სადავოდ არ გახადა.

4.2. არასწორია, სასამართლოს მსჯელობა გასხვისების ზოლთან დაკავშირებით. შ----- და აპელანტებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი არა იმიტომ, რომ შენობა უკანონოდ აშენდა, არამედ იმიტომ, რომ სადავო ნაკვეთი მოქცეულია რკინიგზის მიერ განსაზღვრულ იმ ზოლში, რომლის გასხვისებაც დაუშვებელია. მიწის ნაკვეთის გასხვისების აკრძალვა, თავისთავად, არ ნიშნავს შენობის აგების აკრძალვას. შენობა აგებულია შესაბამისი ნებართვის საფუძველზე და მოსარჩელებს კანონიერი ნდობა გააჩნდათ იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისადმი, რომლის საფუძველზეც, ჯერ მშენებლობის ნებართვა გაიცა, ხოლო შემდეგ აშენებული ნაგებობა ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული. მით უფრო, რომ აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არ გაუქმებულა და დღესაც ძალაშია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

6. სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამავ 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.

8. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

9. 2005 წლის 13 ოქტომბერს შ-----, ს----- და მ----- ს შორის დადებული **ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე**, უძრავი ქონება, მდებარე, თ----- მიმდებარედ, „----- და ადმინისტრაციულ შენობას შორის მდებარე 290 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 33,734 კვ.მ. ს-----სა და მ----- საკუთრებად დარეგისტრირდა.

10. მ----- და ს----- თ----- მიმდებარედ, „----- და ადმინისტრაციულ შენობას შორის, მდებარე, 290 კვ.მ. **მიწის ნაკვეთზე ააშენეს კომერციული დანიშნულების ორსართულიანი შენობა.**

11. შ----- საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, თ----- მიმდებარედ, „----- და ადმინისტრაციულ შენობას შორის მდებარე 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მოპოვებული ჰქონდა სოხუმის საქალაქო და რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 20 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით.

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი შ-----, ს----- და მ-----ს შორის 2005 წლის 13 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე,

თ----- მიმდებარედ, „----- და
ადმინისტრაციულ შენობას შორის. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია
კანონიერ ძალაში.

13. 2013 წლის 17 ოქტომბერს მ-----ემ და ს----- სარჩელით
მიმართეს სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვეს მოპასუხისათვის უძრავი
ნივთის საბაზრო ღირებულების დაკისრება 455 868 ლარის ოდენობით.
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014
წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მ----- და ს-----ს
სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის
2015 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ----- და ს-----
ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა: შეიცვალა თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 26 ნოემბრის
გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც
სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მ----- და ს-----
-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა 455 868 ლარის გადახდა, რასაც არ
დაეთანხმა მოპასუხე და გაასაჩივრა საკასაციო საჩივრით.

15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 30 სექტემბრის
განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო
საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: **გაუქმდა თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015
წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა
განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს, შემდეგი
მითითებით:** „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სასარჩელო
მოთხოვნის საფუძველად მითითებული ფაქტების გათვალისწინებით,
სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის გამოყენებით, **სააპელაციო
სასამართლომ სწორად გადაჭრა მოთხოვნის სამართლებრივი
საფუძვლის კონკურენციის საკითხი, თუმცა, არასწორად განმარტა
იგი, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ ისე დააკმაყოფილა
სასარჩელო მოთხოვნა ქონების საბაზრო
ღირებულების ანაზღაურების თაობაზე, რომ არ დაუდგენია
გამდიდრების ფაქტის არსებობა და მისი ოდენობა, რამდენადაც
სამართლებრივ სიკეთეთა უსაფუძვლო გადანაცვლების შედეგად
ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას კანონმდებელი უკავშირებს
ფულად ანაზღაურებას, რომელიც განისაზღვრება მფლობელის
(დაზარალებულის) მიერ ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯებით
გამოწვეული გამდიდრებით და არა ამ დანახარჯების საფუძველზე
განხორციელებული გაუმჯობესების საბაზრო ღირებულებით.** ამ
მხრივ, სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია მოპასუხის მიერ შესაგებელში
გამოთქმული შედაკება, ისე დაეყრდნო საქმეში წარმოდგენილ
ექსპერტიზის დასკვნას შენობის ღირებულების განსაზღვრის თაობაზე,
რაც, როგორც აღინიშნა, კონდიქციური სარჩელის მოთხოვნებიდან არ

გამომდინარეობს.“

16. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის.

17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მიმღებმა გასწია ხარჯები ან მას წარმოემვა ქონებრივი დანაკლისი იმასთან დაკავშირებით, რომ საგანი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა, მაშინ იგი მოვალეა დააბრუნოს საგანი ხარჯებისა და დანაკლისის ანაზღაურების პირობით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოცემული საქმის უზენაესი სასამართლოდან დაბრუნების შემდგომ, სააპელაციო სასამართლოს კვლევის საგანს წარმოადგენდა, მხოლოდ, მოსარჩელეების მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯების ოდენობის განსაზღვრა. მითითებული კვლევის ფარგლებში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2017 წლის 24 მაისის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა ექსპერტიზა.

18. ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 20---
----- ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ.თ-----
----- მიმდებარედ, „----- და ადმინისტრაციულ შენობას შორის არსებული შენობა-ნაგებობის აშენება-მოპირკეთების შესრულებული სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება (გაწეული ხარჯების ოდენობა) დღევანდელი საბაზრო პირობების გათვალისწინებით (წარმოდგენილი დოკუმენტაციის, კვლევის შედეგად მიღებული მონაცემების, მოქმედი ნორმატიული აქტების, სამშენებლო რესურსების ფასების მიხედვით, დღგ-სა და ნორმატიული დანარიცხების გათვალისწინებით) შეადგენს 325 758,83 ლარს. აღნიშნული თანხა, როგორც სადავო უძრავ ნივთზე გაწეული ხარჯი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის საფუძველზე, მოსარჩელეებისათვის დაბრუნებას ექვემდებარება.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

19. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

საპროცესო ხარჯები

20. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელემ შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა 325 758.83 ლარის დაკისრება მოპასუხისათვის. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელების მიერ სარჩელისა და სააპელაციო საჩივრის დასაშვებობისათვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 8 000 ლარის ოდენობით სრულად ექვემდებარება ანაზღაურებას.

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

1. მ----- და ს-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. შეიცვალოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ----- და ს-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს მ----- და ს-----ს სასარგებლოდ 325 758.83 ლარის გადახდა.
5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მ----- და ს-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 80000 ლარის გადახდა, სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების ანგარიშში.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

თავმჯდომარე:
ნაზლაიძე

ნატალია

მოსამართლეები:
სულხანიშვილი

მაია

ირაკლი ბონდარენკო