



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

12 ივნისი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/5606-17

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტები - ლ---- გ----- და ჯ----- გ-----

წარმომადგენლები - ა-----, რ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - თ----- მ-----

წარმომადგენელი - გ-----

დავის საგანი - უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, ზიანის ანაზღაურება

დავის საგანი შეგებებული სარჩელით - მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 01 აგვისტოს გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 01 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა თ----- მ-----ს სარჩელი; ლ---- გ-----ს და ჯ----- გ-----ს დაეკისრათ თ----- მ-----სათვის სოლიდარულად 4400 აშშ დოლარის გადახდა; არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა ბინის ღირებულების გაზრდით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების შესახებ; ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ლ---- და ჯ----- გ-----ების შეგებებული სარჩელი; თ----- მ-----ს დაეკისრა ლ---- გ-----ს და ჯ----- გ-----სათვის 1000 ლარის გადახდა; არ დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი 2009 წლიდან მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების შესახებ; ლ---- გ-----ს და ჯ----- გ-----ს დაეკისრათ თ----- მ-----სათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 218,4 ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. რ-----, თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 20 000 აშშ დოლარს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას

- ა-----ის დასკვნა (ს.ფ. 43-46. ტომი 1)
- მოსარჩელის განმარტება (სხდომის ოქმები CD დისკები)
- მოპასუხეების წარმომადგენლის განმარტებები (25.07.2017წ სხდომის ოქმები CD დისკი, წერილობითი ახსნა-განმარტება და საპაექრო სიტყვა)

2.2. რ-----, თ-----ს N-/5 -ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში დ----- მ-----ის ოჯახი ცხოვრობდა 2003 წლის მაისიდან 2015 წლის 05 მარტამდე. 2-----სექტემბერს პოლიციამ წერილობით გააფრთხილა თ----- მ-----ს ოჯახი, რომ გამოეთავისუფლებინათ ლ---- და ჯ----- გ-----ების საკუთრებაში არსებული ბინა. პოლიციის მეშვეობით ბინა გამოეთავისუფლდა 2015 წლის 5 მარტს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 3, ტომი 1)
- შესაგებელი და შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 58-61. 94-96. ტომი 1)
- პოლიციის გაფრთხილება უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ (ს.ფ. 18. ტომი 1)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3. 2003 წლის მაისის თვეში მოსარჩელე თ----- მ-----ს მეუღლე დ----- მ----- და ლ---- გ----- ზეპირი ფორმით შეთანხმდნენ რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ. ნასყიდობის საფასური შეადგენდა 1 000 აშშ დოლარს.

2003 წლის მაისში დ----- მ-----სა და ლ---- გ-----ს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო შეთანხმება რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ. კერძოდ, გაზეთის „სიტყვა და საქმე“ 2----- ნომერში გამოქვეყნებულია განცხადება, რომლის მიხედვით შეთავაზებულია რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის გაყიდვა, ნასყიდობის ფასია 1500 აშშ დოლარი. მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ, რომ ეს განცხადება შეეხება სადაო ბინის გაყიდვას. ლ---- გ----- ცხოვრობდა საბერძნეთში და მისი სახელით მოლაპარაკებებს აწარმოებდა ი----- ბ----- მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საბოლოო ფასი განისაზღვრა 1000 აშშ დოლარით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე არ არის ის გარემოება, თუ რა თანხა გადაუხადა ლ---- გ-----ს თ----- მ-----ს ოჯახმა.

სასამართლომ ამ შემთხვევაში იხელმძღვანელა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებით, რომელიც მოცემულია 2009 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებაში საქმეზე საქმე „ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ“. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „სასამართლო, თავისი პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, შეახსენებს, რომ სამართალწარმოების ჯეროვნად განხორციელების მიზნით, შიდა სასამართლო ინსტანციებმა საკმარისი სიზუსტით უნდა განსაზღვრონ მოტივები, რომლებსაც ისინი თავიანთ გადაწყვეტილებებში ეყრდნობიან. აღნიშნული ვალდებულების ფარგლები, გადაწყვეტილების ხასიათიდან გამომდინარე, შესაძლოა შეიცვალოს და შეფასდეს თითოეული საქმის ფაქტობრივ გარემოებათა მიხედვით (García Ruiz c. Espagne [GC], no 30544/96, §26, CEDH 1999-I; Ruiz Torija c. Espagne, arrêt du 9 décembre 1994, série A no 303-A, §29 ; Higgins et autres c. France, 19 février 1998, §42, Recueil 1998-I). თუკი კონვენციის მე-6 (§1) მუხლი სასამართლოებს ავალდებულებს, დაასაბუთონ მათი გადაწყვეტილება, აღნიშნული არ შეიძლება გაგებულ იქნეს, როგორც თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემის მოთხოვნა (Van de Hurk c. Pays-Bas, 19 avril 1994, §61, série A no 288)“.

ამ განმარტებიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებით უნდა შეფასდეს მხარეთა მიერ მითითებული ის გარემოებები, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს. თ----- მ----- — არ მოითხოვს ბინის შესაძენად გადახდილი თანხის დაბრუნებას, მისი

მოთხოვნაა ბინის ამჟამინდელი ღირებულების ნახევრის ანაზღაურება, ხოლო მოთხოვნის საფუძველია ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე უარის თქმის შემდეგ გაიზარდა ბინის ღირებულება და შესაძლებელი ამ ფართის ბინის შეძენა.

ამდენად, დავის საგანი არ არის ბინის შესაძენად გადახდილი თანხის დაბრუნება, ხოლო ბინის ამჟამინდელი ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნის გადაწყვეტა არ არის დამოკიდებული იმაზე, თუ 2003 წელს რა თანხა გადაიხადა მოსარჩელემ ლ---- გ-----სათვის გადახდილი თანხის ოდენობა არ არის ასევე შეგებებული სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოება, რადგან ზიანის ასანაზღაურებლად მოთხოვნილი ბინის ქირით მიუღებელი შემოსავალი, რასაც სადაო ბინის გაქირავების შემთხვევაში მიიღებდა ბინის მესაკუთრე.

ბინის ნასყიდობაზე შეთანხმების საფუძველზე 2003 წლის ზაფხულიდან დ----- მ----- საცხოვრებლად გადავიდა რ-----ში მდებარე ბინაში N-. დ----- მ----- გარდაიცვალა 2011 წლის 29 ივლისს. 2013 წლის 2-- ----- გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დ----- მ-----ს სამკვიდრო უფლებებისა და მოვალეობების მესაკუთრედ ცნობილია მისი მეუღლე თ----- მ-----.

დ----- მ-----ს გარდაცვალების შემდეგ ბინაში ცხოვრობდნენ მისი ოჯახის წევრები - მეუღლე თ----- მ----- და შვილი ნ---- მ-----.

2003 წელს ბინის ნასყიდობაზე შეთანხმების დადების დროს ბინა პრივატიზებული არ იყო. 1973 წლის 1----- გაცემული N---- ბინის ორდერის თანახმად, ორდერი გაცემული ო---- მ-----ის სახელზე, ხოლო ორდერში ჩაწერილები არიან ნ.ი გ----- - ქმარი და ლ.ნ. გ----- - შვილი.

2013 წლის 2 მაისის საკუთრების მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2014 წლის

17 მარტს დარეგისტრირდა ლ---- და ჯ----- გ-----ების საკუთრების უფლება.

სადავო ბინის მესაკუთრედ 2015 წლის 20 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია მ----- მ-----.

სასამართლო დაეყრდო შემდეგ მტკიცებულებას

- გაზეთის ასლი (ს.ფ. 15. ტომი 1)
- სარჩელი (ს.ფ. 3, ტომი 1)
- ბინის ორდერის ასლი (ს.ფ. 72-75)
- საჯარო რეესტრიდან მოანაწერები (ს.ფ. 47-48, 113, 139-140. ტომი 1)
- სამკვიდრო მოწმობის ასლი (ს.ფ. 19-21. ტომი 1)

2.4. 2003 წლის მაისის შემდეგ რ-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში თ----- მ-----ს ოჯახის მიერ შესრულდა სარემონტო სამუშაოები, რომლის ღირებულება შეადგენს 4400 აშშ დოლარს.

თ----- მ-----ს განმარტებით, ბინაში შეასრულა შემდეგი სარემონტო სამუშაოები: მისაღებ ოთახში დააგო პარკეტი, ბინის კორიდორში, სააბაზანოსა და სამზარეულოს ნაწილში დააგო მეთლახი, ამოაშენა ლოჯიას კედელი, დაამონტაჟა გისოსები. ასევე მიაშენა 20 კვ.მ ფართის აივანი.

მოსარჩელემ სამუშაოების ღირებულების შესახებ წარმოადგინა შპს „ჯ----- ა-----ის“ 2015 წლის 15 აპრილის ა-----ის დასკვნა, რომლის თანახმად შეფასდა რ-----, რომელიც მდებარეობს მეორე სართულზე. ამონაწერის თანახმად მისი ფართია 46,35 კვ.მ. ბინა შედგება ერთი დიდ ოთახის, შესასვლელი პატარა კორიდორის, სააბაზანოსა და სამზარეულოსაგან, ბინაში ასევე არის ამოშენებული აივანი ლოჯიის ტიპის.

დასკვნაში მითითებულია, რომ ბინაში დიდ ოთახში დაგებულია პარკეტი, კორიდორში, სააბაზანოსა და სამზარეულოში დაგებულია მეტლახი, ბინაში არის ამოშენებული აივანი ლოჯიის ტიპის, ქუჩის მხარეს არსებულ კარსა და ფანჯარაზე დამონტაჟებული აქვს რკინის გისოსები. ბინას ქუჩის მხრიდან აქვს ახლადმიშენებული პირველი სართულის თავზე მოწყობილი ღია აივანი დაახლოებით 20 კვ.მ. აივანზე გასასვლელი კარი გადის ოთახიდან. აივნის იატაკზე დასხმული და მოხვეწილია ბეტონი, ხოლო აივნის პერიმეტრზე დამონტაჟებულია რკინის მოაჯირი. ბინაც და აივანიც იმყოფება ექსპლოატაციისათვის დამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში.

ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები შეფასებულია 400 აშშ დოლარად, ხოლო ახლადმიშენებული ღია აივნის სამუშაოები შეფასებულია 4000 აშშ დოლარად.

სასამართლოს მითითებით ლ---- და ჯ----- გ-----ები არ ეთანხმებიან სარემონტო სამუშაოების ანაზღაურების მოთხოვნას და წარმოდგენილი აქვთ ა-----ორული დასკვნა ბინის მდგომარეობის შესახებ. კერძოდ, შპს ა-----თ----- 2015 წლის 14 აპრილს დასკვნაში კითხვაზე: არის თუ არა ჩატარებული ბინაში რაიმე რემონტი მითითებულია, რომ რემონტი უკვე დაძველებულია, ბევრ ადგილას შპალიერი მომძვრალია, გაცვეთილია. კითხვაზე - რა მდგომარეობაშია აბაზანა და ტუალეტი, განმარტებულია რომ აბაზანა და ტუალეტი გაურემონტებელია, ონკანები და ნიჟარები უვარგის მდგომარეობაშია. კითხვაზე - რა მდგომარეობაშია იატაკი, განმარტებულია, რომ ოთახში დაგებულია პარკეტი, ბევრ ადგილას გაცვეთილია, შემოსასვლელში დაგებულია უბრალო მეტლახი. კითხვაზე - რა

მდგომარეობაშია კედლები, არის თუ არა გარემონტებული განმარტებულია, რომ კედლები ნაწილობრივ გარემონტებულია, გაკრულია შპალიერი, სიძველის გამო ფერი შეცვლილია და გაცვეთილია, ჭერზე ჩანს სინესტის ლაქები. კითხვაზე - გამოცვლილია თუ არა ფანჯრები და კარები, განმარტებულია, რომ ფანჯრები და კარები ხისაა, შეღებილია და მოძველებულია. კითხვაზე - რას წარმოადგენს აივანი თ-----ს ქუჩის მხრიდან, განმარტებულია, რომ თ-----ს ქუჩის მხრიდან აივანი წარმოადგენს პირველ სართულზე არსებული სხვისი კომერციული ფართის სახურავს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ჯ----- ა-----ის“ მიერ შედგენილი ა----- ორული დასკვნით დასტურდება, რომ თ----- მ-----ს ოჯახმა სადაო ბინაში ჩაატარა 4400 აშშ დოლარის ღირებულების სამუშაოები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე (სსსკ-ის მე-4 მუხლის), რომლის არსი მდგომარეობს შემდეგში - 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.

მოპასუხემ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ა----- ორული დასკვნის საწინააღმდეგოდ წარმოადგინა ასევე ა----- ორული დასკვნა იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ სარემონტო სამუშაოების შედეგად ბინის მდგომარეობა არ გაუმჯობესებულა.

საქართველოს სამოქალაქო 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 105-ე მუხლის საფუძველზე სარემონტო ხარჯების საკითხი უნდა შეფასდეს საქმეში ორივე მხარის მიერ ამ საკითხზე წარდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად. მტკიცებულებების შეფასების პროცესში მნიშვნელოვანია იმის აღნიშვნა, თუ

მოსარჩელე რა სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურებას მოითხოვს, შეეხება თუ არა ამ სამუშაოებს მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ა-----ის დასკვნა. კერძოდ, მოსარჩელე მოითხოვს ბინაში პარკეტის, მეთლახის დაგების ხარჯებს, ასევე გისოსების და მიშენების ხარჯების ანაზღაურებას. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ შპს „ჯ----- ა-----ის“ დასკვნით შეფასებულია ამ სამუშაოთა ღირებულება.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ა-----ის დასკვნაში ცალ-ცალკეა შეფასებული ბინაში ჩატარებული შიდა-სარემონტო სამუშაოები და მიშენების ხარჯები, შესაბამისად სასამართლომ ამ ხარჯებზე ცალ-ცალკე იმსჯელა.

შპს „ა-----თ--“ დასკვნაში მითითებულია, რომ რემონტი დაძველებულია, ბევრ ადგილას შპალიერი მომძვრალი და გაცვეთილია. აბაზანასა და ტუალეტში ონკანები და ნიჟარები უვარგის მდგომარეობაშია. ოთახში დაგებულია პარკეტი, რომელიც ბევრ ადგილას გაცვეთილია. ბინაში ფანჯრები და კარები ხისაა და მოძველებულია.

შპს „ა-----თ--“ დასკვნით დასტურდება, რომ ბინაში დაგებულია პარკეტი და „უბრალო“ მეთლახი, პარკეტი კი ბევრ ადგილას გაცვეთილია, თუმცა არ არის მითითებული, რომ პარკეტი შესაცვლელია დაზიანების გამო. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ ბინაში საცხოვრებლად გადასვლის დროს ბინა იყო მიტოვებული, საცხოვრებლად უვარგის მდგომარეობაში. ეტაპობრივად ჩაატარა მითითებული სამუშაოები. მოსარჩელის ამ განმარტების საწინააღმდეგო გარემოებები მოპასუხეს არ მიუთითებია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ა-----თ--“ დასკვნა არ გამოირიცხავს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს, რადგან ამ დასკვნითაც დასტურდება, რომ ბინაში დაგებულია მეთლახი და პარკეტი, რომელთა შესახებ დასკვნაში არ არის მითითებული, რომ უხარისხობის გამო შესაცვლელია.

რაც შეეხება გისოსების მონტაჟს. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ ა-----ის დასკვნაში გისოსების შესახებ მითითებული არ არის, თუმცა მოპასუხის მიერ შესაგებელთან ერთად წარმოდგენილი ფოტოსურათებით დასტურდება, რომ სადაო ბინაზე ცენტრალური ქუჩის მხარეს არსებულ ფანჯარაზე და აივნის კარებზე დამონტაჟებულია გისოსები. ამდენად, გისოსების არსებობა თავად მოპასუხის წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება.

სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოპასუხის პოზიცია მიშენებული ღია აივნის საკითხზე. მოპასუხის განმარტებით, სადაო ფართი არის არა ბინაზე მიშენებული აივანი, არამედ პირველ სართულზე მდებარე კომერციული ფართის მიშენების სახურავი. მოპასუხის ეს განმარტება არ დასტურდება საქმეში არსებული წერილობითი მტკიცებულებებით და მოწმის ჩვენებით.

კერძოდ, სადაო ბინის ქვედა სართულზე ამჟამად მდებარეობს კომერციული ფართი, რომლის მესაკუთრეა გ--- გ-----ი. რუსთავის მერიის 2009 წლის 5----- ბრძანების თანახმად, ვარგისად არის აღიარებული რ-----ი მდებარე გ--- გ-----ის კუთვნილ ბინაზე მშენებლობა დამთავრებული მიშენება კომერციული ობიექტის მოსაწყობად, რომლის რეკონსტრუქციის პროექტი შეთანხმებულია 2008 წლის 27 ოქტომბრის ბრძანებით. მიშენების განაშენიანების ფართია 20,2 კვ.მ საერთო ფართობი 67 კვ.მ მათ შორის მიშენება 16 კვ.მ.

მოწმე გ--- გ-----მა ჩვენებაში მიუთითა, რომ რ-----ში პირველ სართულზე მის საკუთრებაში არსებულ ბინას კომერციული დანიშნულებით გამოსაყენებლად მიაშენა დაახლოებით 20 კვ. ფართი 2008-2009 წლებში. მან თავისი ხარჯით ამოიყვანა მიშენებისათვის აუცილებელი კონსტრუქციის საყრდენი ბოძები, ამოაშენა კედლები და გააკეთა გადახურვა. მისი ფართის ზედა სართულზე მდებარე ბინაში ცხოვრობდა დ----- მ-----, რომელმაც ამ მიშენებას დაასხა ბეტონის იატაკი, გაუკეთა მოაჯირები. მეორე სართულის ბინისათვის ამ მიშენების ზედა ნაწილი არის ღია აივანი, სადაც გასასვლელად გამოიყენება მეორე სართულის ბინაში არსებული კარები. ამდენად, მოწმის ჩვენების თანახმად, მისი კომერციული ფართის მიშენების მეორე სართულზე არსებული ფართი არის მეორე სართულზე არსებული ბინის ღია აივანი, რომლის მოწყობის ხარჯები გაიღო თ----- მ-----ს მეუღლემ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ--- გ-----ი არის პირველ სართულზე არსებული კომერციული ფართის მესაკუთრე და ამის გამო მისი ჩვენება მიშენებული ფართის დანიშნულების და ხარჯების საკითხზე ობიექტური და მიუკერძოებელი პირის განმარტებაა. მოწმის ჩვენების გარდა მიშენების დანიშნულება დასტურდება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ა-----ის დასკვნით და თავად მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებით. ფოტოსურათებზე თვალსაჩინოდ არის აღბეჭდილი, რომ მეორე სართულზე მდებარე ბინის წინ მოწყობილია ღია აივანი, აივანი მდებარეობს ქუჩის მხარეს, მას სამი მხრიდან აქვს ლითონის მოაჯირი და გასასვლელი აქვს ბინიდან.

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ თ----- მ-----ს ოჯახის მიერ სადაო ბინაზე მოწყობილია 20 კვ.მ ფართის ღია აივანი. მოპასუხეს ღია აივნის მიშენების ხარჯების საწინააღმდეგოდ მითითებული აქვს მხოლოდ ის გარემოება, რომ ეს ფართი პირველი სართულის მიშენებაა. შესაბამისად მოპასუხეს ამ ფართის მიშენების და კეთილმოწყობის ხარჯების საკითხზე არსებითი შედავება არ მოუხდენია. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ღია აივნის მიშენების და კეთილმოწყობის ხარჯებია 4000 აშშ დოლარი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას

- შპს ა----- თ--" დასკვნა (ს.ფ. 115-116. ტომი 1)
- შპს ჯ----- ა-----ის დასკვნა (ს.ფ. 44-47)
- ფოტოსურათები (79-84.88-89. ტომი 1)
- მოწმის ჩვენება (25.07.2017წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

2.5. 2009 წლიდან 2015 წლის მარტამდე რ-----ის გაქირავების შედეგად მისაღები შემოსავალი შეადგენს 9520 ლარს.

შპს ა----- თ-- 2015 წლის 14 აპრილის დასკვნით შეფასებულია სადავო ბინის ქირა რას შეადგენდა 2003-2015 წლებში. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან მოთხოვნილია 2009-2015 წლების მიუღებელი ქირის ანაზღაურება, სასამართლო გამოიკვლევს ამ პერიოდის ქირის ოდენობის საკითხს.

ა-----ის დასკვნის მიხედვით, 2009 წელს ქირა შეადგენს 1440 ლარს. 2011 წელს 1440 ლარს; 2012 წელს 1440 ლარს; 2013 წელს 1800 ლარს; 2014 წელს 1800 ლარს; 2015 წლის იანვარ-თებერვალში 400 ლარს.

ამდენად, 2009-2012 წლებში სადავო ბინის გაქირავების საფასური თვეში შეადგენს 120 ლარს, ხოლო 2013 -2014 წლებში 150 ლარს. 2015 წელს ბინის ქირის საფასური გაიზარდა და შეადგენდა თვეში 200 ლარს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას

- შპს "ა----- თ--" დასკვნა (ს.ფ. 67-68. ტომი 1)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.6. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. სასამართლოს განმარტებით მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესახებ გამომდინარეობს დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებასთან და უსაფუძვლო გამდიდრებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან, რადგან მოსარჩელემ აღნიშნული ხარჯები გასწია სხვის ქონებაზე, რომელსაც იგი ფლობდა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

2013 წელს დ----- მ-----სა და ლ---- გ-----ს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო შეთანხმება რ----- მდებარე საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ. ხელშეკრულება წერილობით ფორმით არ დადებულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ან ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამ ნორმით აღიარებულია სამოქალაქო სამართლის ძირითადი პრინციპი - მხარეთა ნების ავტონომია, რაც ნიშნავს პირის უფლებას საკუთარი სურვილისამებრ დადოს ხელშეკრულება და განსაზღვროს მისი შინაარსი. თუმცა მხარეთა ნების ავტონომია, სახელშეკრულებო თავისუფლება არ არის შეუზღუდავი, აბსოლუტური უფლება. ამავე ნორმით დადგენილია პირის უფლება კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადოს ხელშეკრულება. ამდენად, ხელშეკრულების დადების თავისუფლება შეზღუდულია კანონით დადგენილი სავალდებულო, იმპერატიული მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის 2003 წელს მოქმედი რედაქციის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მხარეებს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობით არ დადებულია, შესაბამისად, შეთანხმება არ არის დადებული კანონით სავალდებულოდ წერილობითი ფორმის დაცვით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. ჯ----- გ-----
-----სა და დ----- მ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შეთანხმება ბათილია წერილობითი ფორმის დაუცველობის გამო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 1. პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა. ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება არის უცვილოდ ბათილი, არარა გარიგება, ამ გარიგებით განსაზღვრულ სამართლებრივ შედეგებს მხარეებისთვის არ წარმოშობს, თუმცა ამ შეთანხმების საფუძველზე ფაქტიურად განხორციელებული ქმედებების გამო წარმოიშობა უსაფუძვლო

გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე ვალდებულებები.

თ----- მ----- მოითხოვს უძრავი ქონების მფლობელობის პერიოდში მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას, ამ მოთხოვნის საფუძველი კი არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლი, რომლის თანახმად 1. პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა; 2. გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

ამავე ნორმით განსაზღვრულია თუ ამ დანახარჯების ანაზღაურების ვალდებულება რა შემთხვევაში არ წარმოიშობა. კერძოდ, მე-3 ნაწილის თანახმად მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ: ა. პირს, რომელსაც წაეყენება მოთხოვნა, შეუძლია მოითხოვოს დანახარჯების ამოღება და ამოიღებს მას, ან ბ. პრეტენზიის წარმდგენმა პი---- ბრალეულად დააყოვნა შეტყობინება ხარჯების მოთხოვნის შესახებ, ანდა გ. პი----, რომელსაც წაეყენება პრეტენზია, სადავო გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის საფუძველზე თ----- მ-----ს უფლება აქვს მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება იმ პირობით, თუ უძრავი ქონების გაუმჯობესება გამოიწვია ამ ხარჯების გაღებით ჩატარებულმა სამუშაოებმა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 969-ე მუხლის მიხედვით პირი, რომელიც დავალების ან სხვა საფუძვლის გარეშე ასრულებს სხვა პირის (მეპატრონის) საქმეებს, ვალდებულია შეასრულოს ისინი კეთილსინდისიერად, 973-ე მუხლის მიხედვით შემსრულებელს უფლება აქვს მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, რომლებიც საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე აუცილებლად იქნა მიჩნეული.

შესაბამისად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან და დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებიდან გამომდინარე სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯები ანაზღაურდება ორი ძირითადი პირობის არსებობისას: 1) ქონებაზე ხარჯების გაწევა აუცილებელი იყო ამ ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის; 2) ქონების გადაცემის დროისათვის სახეზეა ნივთის ღირებულების გაზრდა, მისი სამეურნეო დანიშნულების გაუმჯობესება.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 2003 წელს თ----- მ-----ს ოჯახისათვის ბინის გადაცემის დროს ბინა იყო რამდენიმე წლის განმავლობაში მიტოვებული, საცხოვრებლად უვარგის მდგომარეობაში. შესაბამისად, მისი ჩვეულებრივი დანიშნულებით სარგებლობისათვის საჭირო იყო სარემონტო სამუშაოების შესრულება. მოსარჩელის მიერ შესრულებული

სამუშაოები - მეთლახის დაგება, პარკეტის დაგება, გისოსების მონტაჟი ბინის ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის აუცილებელ ქმედებებს განეკუთვნება, რადგან საცხოვრებელი ბინის საყოფაცხოვრებო დანიშნულებისამებრ გამოყენებას უზრუნველყოფს.

რაც შეეხება ღია აივნის მიშენების ხარჯებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის საფუძველზე სხვის ქონებაზე დანახარჯები ანაზღაურდება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა, ხოლო გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან ან თუ ნივთის მეპატრონე ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

სასამართლომ განმარტა, რომ პირის გამდიდრებაში იგულისხმება არა მარტო უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდა გამოსახული ფულად ერთეულში, არამედ ქონების სამეურნეო დანიშნულების გაუმჯობესება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ----- მ-----ს ოჯახის მიერ ჩატარებულ სარემონტო სამუშაოებს შედეგად მოჰყვა ლ---- და ჯ----- გ-----ების საკუთრებაში არსებული ბინის ფართის გაზრდა, რამაც გამოიწვია ბინის საყოფაცხოვრებო დანიშნულების გაუმჯობესება.

გამდიდრების, ქონების გაუმჯობესების ფაქტის უარსაყოფად მოპასუხეები მიუთითებენ იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით ბინის ფართი არ გაზრდილა.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები" მე-3 მუხლის 21-ე პუნქტის თანახმად, აივანი არის შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსტრუქციული/კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და მის შიდა სივრცესთან არის დაკავშირებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ამდენად, საინჟინრო-ტექნიკური თვალსაზრისით აივანი არის შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილი და დაკავშირებულია მის შიდა სივრცესთან, შესაბამისად იგი შენობის შიდა სივრცეში განლაგებულ ფართთან ისეა დაკავშირებული, რომ დამოუკიდებელი სამეურნეო დანიშნულება არ გააჩნია.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ თ----- მ-----
-მა ბინას შემატა 20 კვ.მ ფართის ღია აივანი, რომელიც არის
საცხოვრებელი ბინის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. შესაბამისად, თ----- მ-----
-----ს მიერ გაწეული ფინანსური დანახარჯის შედეგად ბინის სამეურნეო
დანიშნულება გაიზარდა, რის ხარჯზე ლ---- და ჯ----- გ-----ებმა
სარგებელი მიიღეს. კერძოდ, 2015 წელს მოპასუხეებმა ბინა გაასხვისეს
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისად ბინაზე
სასყიდლიანი ხელშეკრულების დადების დროს გაასხვისეს იმაზე მეტი
ფართის მქონე ბინა, ვიდრე მათ დ----- მ-----ს ოჯახს გადასცეს.
შესაბამისად, თ----- მ-----სგან ლ---- და ჯ----- გ-----ებს ნივთი
გადაეცათ არა პირვანდელ მდგომარეობაში (ღია აივნის გარეშე), არამედ
გაუმჯობესებული სახით, აივნის შემატების შედეგად გაზრდილი ფართით.

ამდენად, 2015 წლის მარტში მესაკუთრეების მფლობელობაში ბინის
დაბრუნების დროს სახეზე იყო ბინის საყოფაცხოვრებო დანიშნულების
მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება, რაც
987-ე მუხლის მიხედვით უფლებამოსილი პირის გამდიდრებაზე მიუთითებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან
წარმოშობილ ვალდებულებას კონდიქციური ვალდებულება ეწოდება და მისი
წარმოშობისათვის ერთდროულად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:
მოვალის გამდიდრება; ამის შესაბამისად კრედიტორის ქონებრივი დანაკლისი;
კრედიტორისგან მოვალესთან სამართლებრივი სიკეთის გადანაცვლების
უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობა.

კონდიქციური ვალდებულების საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილების
დროს მნიშვნელოვანია დადგინდეს ობიექტური შედეგი, რაშიც იგულისხმება
ერთი პირის მიერ მეორეს პირის ხარჯზე გამდიდრება, სამართლებრივი
სიკეთის შეძენა, საკუთარი ქონების დაზოგვა შესაბამისი სამართლებრივი
საფუძვლის გარეშე, ასევე აუცილებელი 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 პი---- სამართლებრივი
უპირატესობა და ქონებრივი სიკეთე არ მიიღოს მეორის ხარჯზე მათ შორის
სახელშეკრულებო ურთიერთობის არარსებობის პირობებში.

ლ---- და ჯ----- გ-----ების კუთვნილ უძრავ ქონებაზე თ----- მ-----
ს ოჯახის მიერ გაწეული ხარჯების შედეგად ამ ბინის საყოფაცხოვრებო
დანიშნულება გაუმჯობესდა, ბინის საერთო ფართი გაიზარდა, რის შედეგად
ბინის გასხვისების გამო ბინის მესაკუთრეებმა სარგებელი მიიღეს.
შესაბამისად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე

მოპასუხეებს წარმოეშვათ მოსარჩელისათვის ამ სამუშაოების ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეების ვალდებულება სოლიდარულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის მიხედვით, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთგვარადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. ამავე კოდექსის 464-ე მუხლის მიხედვით, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

სასამართლოს მითითებით დ----- მ-----თან ნასყიდობის შეთანხმება დადო ლ---- გ-----მ, თუმცა სადავო ბინა პრივატიზაციის გზით საკუთრებაში მიიღო ასევე ჯ----- გ-----მ, შესაბამისად მათ როგორც თანამესაკუთრებმა თ----- მ-----სგან ბინა მფლობელობაში დაიბრუნეს გაზრდილი ფართით. ამდენად, მათ ეკისრებათ საერთო პასუხისმგებლობა მოსარჩელეს აუნაზღაურონ ქონების გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯები.

2.7. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ზიანის ანაზღაურების შესახებ თ----- მ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ბინის საბაზრო ღირებულების ანაზღაურების შესახებ ხანდაზმული არ არის და ამ მოთხოვნაზე არ ვრცელდება დელიქტური ვალდებულების ხანდაზმულობის ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. ამავე კოდექსის 1008-ე მუხლის მიხედვით, დელიქტით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულობის ვადა არის სამი წელი იმ მომენტიდან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ზიანის ან ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნა დელიქტური ვალდებულებიდან არ გამომდინარეობს.

მოსარჩელე ზიანის მიყენების საფუძვლად მიუთითებს იმ ფაქტს, რომ მოპასუხეების მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუფორმებლობის გამო მას მოუწევს უფრო მეტი თანხის დახარჯვა ასეთივე ბინის შესაძენად.

შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი დაკავშირებულია მხარეებს შორის არსებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობასთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარეობს არა მარტო გადაცემული ქონების დაბრუნების მოთხოვნა, არამედ უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველით წარმოიშობა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის თანახმად, უსაფუძვლო გამდიდრების ერთერთი საფუძველია გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო ვალდებულების არარსებობა ან შემდგომში ამ ვალდებულების მოშლა.

მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ გარიგების სათანადო წესით გაუფორმებლობით მესაკუთრეებმა დაარღვიეს მასთან დადებული შეთანხმება და ბინის დროულად გაუფორმებლობით მოსარჩელეს მიაყენეს ზიანი - იგი მესაკუთრისათვის გადახდილი თანხის დაბრუნებით ასეთივე უძრავ ქონებას ვეღარ შეიძენს. ამდენად, ზიანის მოთხოვნა გარიგების ფორმის დაუცველობას, გარიგებას ბათილობას უკავშირდება და ეფუძნება სწორედ იმ გარემოებას, რამაც გარიგების ბათილობა გამოიწვია.

მოსარჩელე ზიანის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ ამჟამად ბინის საბაზრო ღირებულება გაზრდილია და მის შესაძენად 2003 წელს გადახდილი თანხის დაბრუნება მის ინტერესს ვერ დააკმაყოფილებს, ამიტომ, ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს იმ თანხით, რაც ამჟამად არის ამ ქონების საბაზრო ღირებულება.

სასამართლომ მიიჩნია რომ მოსარჩელის ეს მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარეობს და არა დელიქტური ვალდებულებიდან, რადგან საკითხი შეეხება გარიგების ბათილობის გამო ზიანის ანაზღაურებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის საფუძვლის სამართლებრივი კვალიფიკაციისათვის მნიშვნელოვანია თუ რა უდევს საფუძველად გარიგების ბათილობას. სადაო გარიგება არარა გარიგებაა სავალდებულო ფორმის დაუცველობის გამო, შესაბამისად იგი იმთავითვე არ წარმოშობს ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსისათვის დამახასიათებელ ვალდებულებებს შეთანხმების მხარეებისათვის.

ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნაზე ვერ გავრცელდება დელიქტური ვალდებულებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის სამ წლიანი ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. 129-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ხანდაზმულობის საერთო ვადა ვრცელდება იმ მოთხოვნებზე, რომლებისთვისაც კანონით ხანდაზმულობის ვადა გათვალისწინებული არ არის. ერთადერთი ასეთი მოთხოვნაა უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი მოთხოვნა, შესაბამისად მასზე ვრცელდება ხანდაზმულობის საერთო ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პი---- შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარეობს, რომ პირის უფლება, სრული მოცულობით მოახდინოს საკუთარი კანონიერი ინტერესების რეალიზება ან სასამართლო წესით დაცვა, შეზღუდულია სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ვადებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ადგენს ხანდაზმულობის ვადის გამოანგარიშების წესს და მის ათვლას უკავშირებს დროს, როდესაც მხარისათვის ცნობილი გახდა საკუთარი უფლების დარღვევის ფაქტი, ან დროს, როდესაც მას ასეთის თაობაზე ობიექტურად უნდა შეეტყო.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძვლით სარჩელის აღძვრის უფლება წარმოიშობა უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების დაბრუნების მომენტიდან, რადგან სწორედ ამ მომენტს უკავშირდება უფლებამოსილი პირის გამდიდრების და ქონების მიმღებისათვის ზიანის მიყენების ფაქტის დადგენა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძვლით ვალდებულების წარმოშობისათვის სახეზე უნდა იყოს ერთი პირის გამდიდრება მეორის ხარჯზე და ასეთი გამდიდრება მოკლებული უნდა იყოს სამართლებრივ საფუძველს, რომელიც ან თავიდანვე არ არსებობდა, ან შემდგომში მოიშალა. ასევე, არ აქვს მნიშვნელობა ამ სამართალურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტთა ბრალეულობას, კეთილსინდისიერებასა და მათ მიერ განხორციელებული მოქმედებების მართლზომიერებას, თუ მართლწინააღმდეგობას.

უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ სამართლის ნორმებს აქვს დაცვითი ფუნქცია, უზრუნველყოფს რა არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღებას და მისი უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემას. შედეგობრივი თვალსაზრისით, სამართლისათვის არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს, თუ რა საშუალებით გამდიდრდა პირი - მიიღო, თუ დაზოგა ქონება. უსაფუძვლო გამდიდრებისათვის მნიშვნელოვანია,

რომ ვითომ კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდა ქონება, რომელსაც იქ არსებობის სამართლებრივი საფუძველი არა აქვს და აქედან გამომდინარე ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას. უსაფუძვლო გამდიდრებისათვის დამახასიათებელი ეს თავისებურება ვრცელდება არა მარტო ქონების დაბრუნებაზე, არამედ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურებაზეც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ზიანის ანაზღაურების დაკისრებისათვის აუცილებელი პირობაა ზიანის გამომწვევ ქმედებასა და ზიანს შორის უშუალო მიზეზობრივი კავშირის არსებობა. ამასთან, ანაზღაურდება ის ზიანი, რაც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო. მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო იყო თუ არა ზიანი სამართლებრივი ურთიერთობის არსიდან გამომდინარე უნდა დადგინდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 414-ე მუხლის მიხედვით, ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაშია მისაღები ის ინტერესი, რომელიც კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ. ზიანის ოდენობის დასადგენად გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ხელშეკრულების შესრულების დრო და ადგილი.

მხარეებს შორის სადაო არ არის, რომ სადაო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულება 2003 წელთან შედარებით არსებითად გაზრდილია. 2003 წელს არსებული ღირებულებით - 1000 აშშ დოლარით, ამჟამად ასეთივე საცხოვრებელი ბინის შეძენა შეუძლებელია, რადგან მისი ფასია 20 000 აშშ დოლარი.

მხარეებს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია, ხოლო ბათილობის საფუძველია ხელშეკრულების ფორმის დაუცველობა. 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე ხელშეკრულების სანოტარო ფორმის დაცვა სავალდებულოა. შესაბამისად, გარიგების წერილობითი ფორმა არა მხარეთა შეთანხმების მტკიცების გაადვილების საშუალება, არამედ ხელშეკრულების ნამდვილობის საფუძველი.

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება არარა გარიგებათა რიცხვს მიეკუთვნება. რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარის მიერ შეცვლების უფლების გამოყენების გარეშე, სასამართლო ბათილად მიიჩნევა უძრავი ნივთის გასხვისების შესახებ წერილობითი ფორმის დაუცველად დადებულ ხელშეკრულებას. არარა გარიგება მხარეებისათვის არ

წარმოშობს ამ გარიგებით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს, არ წარმოშობს მყიდველის საკუთრების უფლებას და შესაბამისად, ნასყიდობის საფასურის მოთხოვნის უფლებას, ასევე ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლებას.

გარიგების ბათილობის მიუხედავად მხარეების მიმართ ფაქტიურად განხორციელებული ქმედებების სამართლებრივი მოწესრიგება აუცილებელია, სწორედ ამ საკითხს შეეხება უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე მოთხოვნების საფუძვლები. სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის მე-2 ნაწილი უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი მოთხოვნის გამომრიცხავ ორ შემთხვევას ითვალისწინებს: 1) მიმღებს შეეძლო ევარაუდა, რომ შემსრულებელს სურდა გადაცემა, მიუხედავად იმისა, არსებობს თუ არა ამ მუხლის პირველი ნაწილის პირობები, 2) მოთხოვნა დაბრუნების თაობაზე ბათილი სავალო ხელშეკრულების შესრულებისას ეწინააღმდეგება ბათილობის შესახებ ნორმათა დაცვით ფუნქციას.

დ----- მ-----სა და ლ--- გ-----ს შორის არსებული ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ბინის მესაკუთრის ნებართვით თ----- მ-----ს ოჯახის წევრები საცხოვრებლად გადავიდნენ სადაო ბინაში, ხოლო ლ--- გ----- მ-----მ შეასრულა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისათვის აუცილებელი მოქმედება – უცხოეთიდან საქართველოში გამოაგზავნა მინდობილობა ხელშეკრულების დადების მიზნით. ამდენად, ქონების მიმღებს – დ----- მ-----ს შეეძლო ევარაუდა, რომ შემსრულებელს – ბინის მეპატრონეს სურდა მისთვის საკუთრებაში ქონების გადაცემა. მინდობილობაში არსებული ხარვეზის გამო ამ მინდობილობის საფუძველზე ხელშეკრულება ვერ დაიდო, თუმცა დ----- მ-----საგან ბინის მფლობელობის შეწყვეტა არ მოუთხოვია. 12 წლის მანძილზე დ----- მ-----ს ოჯახი უწყვეტად სარგებლობდა სადავო ბინით.

ამდენად, შეთანხმების ბათილობის მიუხედავად დ----- მ-----მა მესაკუთრის თანხმობით განაგრძო ლ--- გ-----ს ქონებით სარგებლობა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ფორმის დაუცველობის გამო გარიგების ბათილობა ბათილი გარიგებების განსაკუთრებული შემთხვევაა იმის გამო, რომ იგი არარა გარიგებაა და მხოლოდ ფორმის დაუცველობის გამო არ წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ შედეგს იმის მიუხედავად, რომ შესაძლოა ნასყიდობის საფასურიც გადახდილი იყოს და ქონების სარგებლობის უფლებაც გადასცეს მესაკუთრემ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ფორმის დაცვის სავალდებულოდ დაწესების მიზანია საბოლოოდ წერილობითი ფორმით დადასტურდეს მხარეთა ნება, რაც მიმართულია ზეპირად შეთანხმებული ხელშეკრულების დადების და შესრულებისაკენ. უძრავი ქონების გასხვების დროს ფორმის დაცვა მტკიცების გაადვილებას არ ემსახურება, წერილობითი ფორმა არის გარიგების ნამდვილობის წინაპირობა, გარიგების დადებულად აღიარების მთავარი საფუძველი. წერილობითი ფორმის გარეშე უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არსებობს.

მოპასუხე გარიგების წერილობით გაუფორმებლობის შედეგად მიიჩნევს იმ

გარემოებას, რომ უძრავი ქონების ფასი გაზრდილია და 2003 წელს არსებული ღირებულებით ასეთივე ბინას ვეღარ შეიძენს.

სარჩელში მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2013 წლის შემდეგ მისი ოჯახის წევრმა სთხოვა ლ--- გ-----ს ბინის გაფორმება, რაზეც უარი განაცხადა იმ მოტივით, რომ ბინების საბაზრო ღირებულება გაზრდილი იყო. 2003 წლიდან 2011 წლამდე, დ----- მ-----ს გარდაცვალებამდე მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების წერილობით გაფორმების საკითხზე კომუნიკაცია არ ყოფილა, მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წელს მისმა შვილმა შესთავაზა ლ--- გ-----ს, რომ თავად წამოიღებდა საბერძნეთიდან მინდობილობას ხარჯების გაღებისაგან თავიდან ასაცილებლად, რაზეც ლ--- გ-----მ უარი განაცხადა. ამდენად, 8 წლის განმავლობაში მოპასუხეებს არ უცდიათ გარიგების წერილობით გაფორმების საკითხის მოგვარება იმ პირობებში, რომ მათთვის ცნობილი იყო, რომ ქონებას ფლობდნენ არაა გარიგების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 977-ე მუხლის მიხედვით, 1. პირს, რომელიც მეორე პირს გადასცემს რაიმეს არა ვალდებულების შესასრულებლად, არამედ იმ მიზნით, რომ ამ უკანასკნელმა შეასრულოს ან არ შეასრულოს რაიმე მოქმედება, შეუძლია გადაცემულის გამოთხოვა, თუ მეორე პირის მოქმედება არ შეესაბამება მოსალოდნელ მიზანს. 2. უკან დაბრუნების მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ: ა. მიზნის მიღწევა თავიდანვე შეუძლებელი იყო და გადამცემმა ეს იცოდა, ან ბ. გადამცემმა მიზნის მიღწევას არაკეთილსინდისიერად შეუშალა ხელი. ამ ნორმის თანახმად, ვალდებულების გარეშე გადაცემულის უკან დაბრუნების მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ მიზნის მიღწევა თავიდანვე შეუძლებელი იყო და გადამცემმა ეს იცოდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ნორმის საფუძველზე თ----- მ-----ს უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე მოთხოვნა არ წარმოშობილა ბინის მესაკუთრეების მიმართ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამართლის თეორიაში აღიარებულია შესრულების და შეუსრულებლობის კონდიქციები, რაც იმას ნიშნავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება შეიძლება წარმოიშვას როგორც პირის აქტიური ქმედებით, ისე ვალდებულების შეუსრულებლობით. ამ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს ბინის მესაკუთრისგან ზიანის ანაზღაურებას იმის გამო, რომ მან წერილობით არ გააფორმა ხელშეკრულება.

განსახილველ საქმეში უსაფუძვლო გამდიდრება წარმოშობილია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმის დაუცველობიდან. უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველია გარიგების ბათილობა. ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით ორმხრივი ხელშეკრულებაა და

უსაფუძვლო გამდიდრების კუთხითაც ორმხრივი უსაფუძვლო გამდიდრების მოთხოვნები შეიძლება წარმოიქმნას თითოეულის მიერ განხორციელებული შესრულების მიმართ. უსაფუძვლო გამდიდრების უპირველესი მიზანია ორმხრივი ხელშეკრულების მხარეების საწყისი უფლებრივი მდგომარეობის აღდგენა, მათი უფლებების რესტიტუცია იმგვარად, რომ ერთმანეთს დაუბრუნონ ბათილი გარიგების საფუძველზე მიღებული შესრულება.

მოსარჩელე არ მოითხოვს 2003 წელს გადახდილი თანხის დაბრუნებას იმის გამო, რომ ამჟამად ბინის შესაძენად ეს თანხა საკმარისი არ არის.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 977-ე მუხლის საფუძველზე მოსარჩელეს უფლება არა აქვს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველით მოითხოვოს ზიანის ასანაზღაურებლად უძრავი ქონების გაზრდილი ღირებულების გადახდა, რადგან 2003 წლიდანვე მისთვის აშკარა იყო, რომ მხარეთა ზეპირი შეთანხმებით დასახული მიზნის მიღწევა შეუძლებელი იყო. 2003 წელსვე ლ--- გ-----მ განმეორებით მინდობილობის გაფორმების და გამოსაგზავნად ხარჯების გადახდა მოსთხოვა დ----- მ-----ს, რაზეც ეს უკანასკნელი არ დათანხმდა. მართალია სამოქალაქო კოდექსის 479-ე მუხლის მიხედვით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები გამყიდველს ეკისრება, მაგრამ ამ ნორმის მოთხოვნა გარიგების ნამდვილობის პირობებში წარმოშობს მხარეთა ვალდებულებას. ამ შემთხვევაში კი ამ ხარჯების გამო ლ--- - გ-----მ ხელშეკრულების წერილობით დადების ნება აღარ გამოავლინა, რაც თავიდანვე ცნობილი იყო დ----- მ-----ს ოჯახის წევრებისათვის. ამდენად, მოსარჩელისათვის 2003 წელსვე იყო ცხადი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არ შედგა, მესაკუთრემ უარი განაცხადა ხელშეკრულების წერილობით გაფორმებაზე, რის გამოც დ----- მ-----ს მხრიდან განხორციელებულ ქმედებებს შესაბამისი იურიდიული შედეგი ვერ მოყვებოდა, იგი საკუთრებაში ვერ მიიღებდა იმ ბინას, რომლის საფასურიც გადაიხადა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მართალია 2003 წელს ქონების საკუთრებაში გადაუცემლობით თ----- მ-----მა ვერ მოიპოვა ქონებაზე საკუთრების უფლება, მაგრამ ეს არ წარმოშობს ბინის მესაკუთრის ვალდებულებას მეორე მხარეს დაუბრუნოს ქონების საფასური იმ ღირებულებით, რაც მას გააჩნია უძრავი ქონების დაბრუნების დროს.

სასამართლომ მიუთითა გერმანიის გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარზე, რომელშიც მითითებულია, რომ „დღეს გაბატონებული შეხედულების თანახმად, არ მოითხოვება ქონებრივი ღირებულების გადაცემა იმ გაგებით, რომ მოვალის გამდიდრება შეესაბამებოდეს კრედიტორის

ქონების შემცირებას. ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების მომწესრიგებელ ნორმებში, ზიანის ანაზღაურების მომწესრიგებელი ნორმებისაგან განსხვავებით, საუბარია არა იმაზე, რომ მოხდეს შემცირებული ცალკეული ვალდებულებების, ქონების კომპენსაცია, არამედ იმაზე, რომ დაბრუნდეს უსაფუძვლოდ გამდიდრების შედეგად მიღებული ქონებრივი სარგებელი, რაც უსაფუძვლოდ გამდიდრებულს არ ეკუთვნის“. (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი ავტორი იან კროპჰოლერი, 2014წ გამოცემა). სასამართლომ აღნიშნული კომენტარი მოიშველია იმის გამო, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები ჩამოყალიბებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის რეცეფციის შედეგად და აქედან გამომდინარე მათი შინაარსის განმარტებისათვის მიზანშეწონილად მიიჩნია ამ კომენტარის მოხმობა.

ამ შემთხვევაში მესაკუთრის უსაფუძვლო გამდიდრებად შეიძლება ჩაითვალოს ის გაუმჯობესებები, რაც მოსარჩელემ საკუთარი ხარჯებით შემატა უძრავ ნივთს მფლობელობის განმავლობაში და რაც მოპასუხეს ამ გადაწყვეტილებით დაეკისრა. ამ ხარჯების ანაზღაურებას მოსარჩელე მოითხოვს ბინის ღირებულებისგან დამოუკიდებლად, ხოლო ბინის ღირებულების გაზრდა გამოიწვია ორივე მხარისაგან დამოუკიდებელმა მოვლენებმა - უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდამ, ქვეყნის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებამ. 2003 წელს მოპასუხემ შეასრულა ნასყიდობის ხელშეკრულების წერილობით გაფორმებისათვის საჭირო მოქმედებები, რაც მინდობილობაში არსებული ხარვეზის გამო უშედეგო აღმოჩნდა, მან გამოთქვა განმეორებით საჭირო საბუთის გამოგზავნის სურვილი მხარესთან გარკვეული დამატებითი შეთანხმების სანაცვლოდ. საბუთების გამოგზავნის ხარჯების ანაზღაურებაზე შეუთანხმებლობის გამო ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დაიდო, შესაბამისად წერილობითი ფორმის დაუცველობის მიზეზი მოპასუხეების არამართლზომიერი ქმედება არ ყოფილა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების წერილობით გაუფორმებლობის გამო პასუხისმგებლობის მოპასუხეებისათვის დაკისრება ეწინააღმდეგება ამგვარი გარიგების ბათილობის დაცვით ფუნქციას, რადგან გულისხმობს მხარისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრებას იმისათვის, რომ მან მოსარჩელეზე უძრავი ქონება არ გაასხვისა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, 1. 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. 2. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის

ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

2.8. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შეგებებული სარჩელი მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების დაკისრების შესახებ.

სასამართლოს მითითებით ამ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის, რომლის მიხედვით, 1. 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. 2. ბათილი განკარგვის შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს შეუძლია ხელმოფისაგან მოითხოვოს დაუყოვნებლივი ანაზღაურება.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისათვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ამდენად, კანონმდებელი დაზარალებულს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ იმ ანაცდენი სარგებლისათვის, რომელსაც დაზარალებული მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. მთავარი წინაპირობა მოცემული მუხლის გამოყენებისათვის არის სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფა, რასაც შედეგად მოჰყვა ზიანის დადგომა.

მიუღებელი შემოსავლის ასანაზღაურებლად აუცილებელია ზიანის ანაზღაურებისათვის კანონით დადგენილი პირობების ერთობლიობა. კერძოდ, უნდა დამტკიცდეს, რომ მოპასუხის ქმედება იყო არამართლზომიერი, ამ ქმედებამ გამოიწვია ზიანი, მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი, ასევე ის თუ რას შეადგენს ზიანის ოდენობა. მიუღებელი შემოსავლის ასანაზღაურებლად მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს ისეთი გარემოებები, რომელიც ობიექტურად ქმნის მიუღებელი შემოსავლის საფუძველს.

ლ--- და ჯ----- გ-----ები მოითხოვენ ზიანის ასანაზღაურებლად იმ შემოსავლის დაკისრებას, რაც ვერ მიიღეს თ----- მ-----ს მიერ მათი ბინის მფლობელობის პერიოდში იმის გამო, რომ ვერ გააქირავეს ბინა. შესაბამისად, ამ მოთხოვნის საფუძველად მითითებული ფაქტობრივი შეფასებისას უნდა დადგინდეს თ----- მ----- იყო თუ არა ბინის არამართლზომიერი

მფლობელი, მისმა არამართლობიერმა ქმედებამ გამოიწვია თუ არა ბინის მესაკუთრეებისათვის ზიანის მიყენება.

სასამართლომ განმარტა, რომ თ----- მ----- და მისი ოჯახის წევრები მოსარჩელების ბინაში თვითნებურად არ შეჭრილან. თ----- მ-----სა და იმ პერიოდში ბინის მართლობიერ მოსარგებლეს შორის ზეპირი შეთანხმებით თ----- მ-----ს მეუღლემ ბინა შეიძინა და ამ შეთანხმების საფუძველზე გადავიდა ბინაში საცხოვრებლად.

ნასყიდობის ხელშეკრულება უცილოდ ბათილი გარიგებაა იმის გამო, გარიგების წერილობითი ფორმა დაცული არ არის, თუმცა გარიგების ბათილობის ფაქტი 2003 წლიდან ბინის არამართლობიერ ფლობას არ იწვევს. სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობა გულისხმობს მხოლოდ იმას, რომ, ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგები არ წარმოშობილა, დ----- მ-----სთვის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა არ განხორციელებულა. შესაბამისად, თ----- მ-----ს, როგორც დ----- მ-----ს მემკვიდრეს ბინაზე საკუთრების უფლების გადაცემის პრეტენზია ვერ ექნება. თუმცა, მხარეებს შორის ზეპირის შეთანხმების საფუძველზე განხორციელდა გარკვეული ქმედებები, რომელთა შედეგად წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობაზე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობა ვერ მოახდენს გავლენას.

შეგებებული სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, თ----- მ----- ქონებას ფლობდა თუ არა მართლობიერად, რაც უნდა შეფასდეს იმის გარკვევით, მესაკუთრესთან შეთანხმებით დაუფლა თუ არა უძრავ ნივთს. საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ ზეპირ შეთანხმების საფუძველზე დ----- მ----- ბინის მართლობიერი მფლობელის ლ---- გ-----ს თანხმობით გადავიდა საცხოვრებლად სადაო ბინაში. ამდენად, დ----- მ-----მა ბინის სარგებლობა დაიწყო და მფლობელობაში მიიღო ბინის მართლობიერი მფლობელის, შემდგომში მესაკუთრის ნებართვით. ამდენად, მოპასუხე მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას მისი ნების საწინააღმდეგოდ არ დაუფლებია. თ----- მ-----ს ოჯახი 10 წელზე მეტი დროის მანძილზე ფლობდა ამ ქონებას, ხოლო ბინის მესაკუთრეებს 2014 წლამდე არ გამოუხატავთ ნება ბინის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ. შესაბამისად, მხარეების მიერ ფაქტობრივად გამოვლენილი ნებისა და ფაქტობრივად განხორციელებული ქმედებების შედეგად მოპასუხემ მოიპოვა სადავო ბინის მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადაო ბინის მფლობელობის საკითხზე მხარეებს შორის წარმოშობილი ფაქტობრივ-სამართლებრივი ურთიერთობა არის თხოვების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივ ურთიერთობის

მსგავსი, რადგან თხოვნებისათვის არის დამახასიათებელი უსასყიდლოდ ნივთის გადაცემა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 615-ე მუხლის მიხედვით, თხოვნების ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის 619-ე მუხლის მიხედვით, 1. მონათხოვრემ უნდა გასწიოს ნათხოვარი ნივთის მოვლისათვის საჭირო ჩვეულებრივი ხარჯები. 2. გამნათხოვრებლის მოვალეობა სხვა ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებით.

სამოქალაქო კოდექსის 621-ე მუხლის თანახმად, 1. მონათხოვრე მოვალეა თხოვნების ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ ნათხოვარი ნივთი უკან დააბრუნოს. 2. თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ გამნათხოვრებელს შეუძლია ნივთი დაიბრუნოს გამიზნული სარგებლობისათვის საჭირო დროის გასვლის შემდეგ; ხოლო, თუკი მიზანი არ არის განსაზღვრული, მაშინ მას შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი დაბრუნება.

განსახილველ შემთხვევაში ბინის მესაკუთრემ ნებაყოფლობით, საკუთარი ნების საფუძველზე განუსაზღვრელი ვადით გადასცა კუთვნილი უძრავ ნივთი მფლობელობაში დ----- მ-----ს, ეს მოქმედება კი თხოვნების ხელშეკრულებისათვის არის დამახასიათებელი.

ამდენად, დ----- მ-----ს ოჯახის წევრების მხრიდან სადაო ბინის სარგებლობა

2003 წლიდან ხორციელდებოდა მართლზომიერად, ვიდრე 2014 წლის სექტემბერში ბინის მესაკუთრეების მოთხოვნის საფუძველზე პოლიციამ მათ არ მოსთხოვა ბინაზე მფლობელობის შეწყვეტა. ამდენად, 2014 წლის სექტემბრიდან ბინის მესაკუთრეების მიერ გამოვლენილი ნების საფუძველზე შეწყდა ის სამართლებრივი ურთიერთობა, რაც ითვალისწინებდა მესაკუთრის ნებართვით უძრავი ქონების სარგებლობას.

შსს რუსთავის საქალაქო სამმართველოს უბნის ინსპექტორ-გამომძიებლის 2----- სექტემბერის წერილით, მოსარჩელის შვილი ნ----- მ----- გაფრთხილებული იქნა ლ----- და ჯ----- გ-----ების მოთხოვნის საფუძველზე ნებაყოფლობით გამოეთავისუფლებინათ მათი საცხოვრებელი ბინა. თ----- მ-----ს ოჯახმა ნებაყოფლობით არ გამოათავისუფლა მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული ბინა, რის გამოც მესაკუთრეს შეუქმნეს დაბრკოლება მისი კუთვნილი ქონების სარგებლობის უფლების განხორციელებაში. პოლიციის მიერ 2----- თებერვალს შედგენილი ოქმის თანახმად, ლ----- და ჯ----- გ-----ების წარმომადგენლები და თ----- მ-----

-----ს ოჯახის წევრების შეთანხმდნენ, რომ ბინა გამოთავისუფლებული მესაკუთრეებს გადაეცემათ 2015 წლის 5 მარტს.

ამდენად, 2014 წლის სექტემბრიდან მესაკუთრემ ფაქტობრივად გამოავლინა ნება იმის შესახებ, რომ მას აღარ სურდა 2003 წლიდან წარმოშობილი ურთიერთობის გაგრძელება, რაც მოპასუხის მიერ მათი ბინის ფლობას უკავშირდება. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ თ----- მ----- 2014 წლის სექტემბრიდან სადავო ბინას ფლობდა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლომ მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერების საკითხის განმარტებასთან დაკავშირებით გაიზიარა საქმეზე №ას-338-323-2016 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 3 ივნისის განჩინებაში გამოთქმული მოსაზრებები.

აღნიშნული გარემოებების გამო სასამართლომ მიაჩნია, რომ 2009-2015 წლებში მიუღებელი ქირის სრულად ანაზღაურების მოთხოვნა უსაფუძვლოა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროს იმ პერიოდის მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება, როცა იგი არამართლზომიერად ფლობდა მოსარჩელების კუთვნილ ბინას. თ----- მ----- ბინას არამართლზომიერად ფლობდა 2014 წლის სექტემბრიდან 2015 წლის მარტის თვემდე - 7 თვის განმავლობაში. 2014 წელს ერთი თვის ქირა შეადგენდა 150 ლარს, ხოლო 2015 წელს 200 ლარს. ამდენად, ამ პერიოდში მესაკუთრის მიერ სავარაუდოდ მისაღები ქირის ოდენობაა 1000 ლარი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებისას გასათვალისწინებელია ზიანის ფაქტობრივი საფუძვლები და განცდილი დანაკლისის მატერიალური ბუნება, ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება რა სარგებელს მოუტანდა კრედიტორს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი ჩვეულებრივი მოვლენაა ბინის გაქირავებით შემოსავლის მიღება, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე დგინდება იმის გონივრული შესაძლებლობა, რომ რომ არა მოპასუხის მიერ ბინის ფლობა, მესაკუთრეები ბინას გააქირავებდნენ და ამ გზით სარგებელს მიიღებდნენ. ლ---- და ჯ----- გ-----ები მუდმივად ცხოვრობენ საბერძნეთში, აქედან გამომდინარე რ----- მდებარე საკუთრებაში არსებული სადაო ბინა მათ პირადად საცხოვრებლად სარგებლობისათვის არ ესაჭიროებოდათ, რის გამოც მათი ინტერესი ბინის გაქირავების გზით შემოსავლის მიღების მიმართ სამოქალაქო ბრუნვის ჩვეულებრივი განვითარებით მოსალოდნელი იყო. ბინის გაქირავება 2014 წლის სექტემბრიდან მათ ვერ შეძლეს იმის გამო, მოპასუხემ ნებაყოფლობით არ გამოათავისუფლა ბინა, რის გამოც ბინის მესაკუთრეებს მიაყენეს ზიანი, მიუღებელი ბინის ქირის სახით, რომლის ანაზღაურების ვალდებულებაც

ეკისრება მოპასუხეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტების მითითებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ თ----- მ-----ს მიერ სადავო ბინაში 4400 აშშ დოლარის ღირებულების სამუშაოები ჩატარდა. სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში მართალია იმსჯელა „ ა-----თ--“ მიერ ჩატარებული დასკვნაზე, თუმცა მიუთითა, რომ დასკვნაში არ არის მითითებული, მეთლახის და პარკეტის უხარისხობის გამო მათი შეცვლის აუცილებლობის შესახებ.

3.1.2. აპელანტების მოსაზრებით სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მათი მტკიცება, რომ ე.წ. აივანი იყო ქვედა მეზობლის მიშენებული ფართის სახურავი, აპელანტების მითითებით შპს" ა-----თ--" დასკვნაში პირდაპირ წერია, რომ თ-----ს ქუჩის მხრიდან აივანი წარმოადგენს პირველ სართულზე არსებული სხვისი კომერციული ფართის სახურავს, აღნიშნულთან დაკავშირებით აპელანტმა მიუთითა ასევე მოწმის - გ--- გ-----ის ჩვენებაზე და აღნიშნა, რომ მოწმის განმარტებით ყველა აუცილებელი ხარჯი, რაც დაკავშირებული იყო აუცილებელი საყრდენი ბოძების, კედლების ამოაშენების, სახურავის გადაკეთების და გადახურვისთვის მან გასწია, მ----- --მა კი დაასხა ბეტონის იატაკი და გააკეთა მოაჯირები. აპელანტის მოსაზრებით ასეთ მოცემულობაში პასუხგაუცემელი რჩება კითხვა რატომ შეაფასა სასამართლომ იგივე ლოგიკით ბეტონის დასხმა და მოაჯირი 4000 დოლარად, მაშინ როდესაც მოსარჩელის ექსპერტიზის დასკვნაში ახლადაშენებული ღია აივანი მთლიანად შეფასებულია 4000 დოლარად, ანუ, არ არის გამიჯნული რა შედის ამ თანხაში: აივნის კონსტრუქცია, ბეტონი, მოაჯირი თუ საყრდენი კედელი.

3.1.3. აპელანტის განმარტებით რატომ ჩათვალა მოსამართლემ ფანჯრის გისოსები თ----- მ-----ს მიერ გაკეთებულად გაუგებარია, ვინაიდან ამ ბინას გისოსები თავიდანვე ჰქონდა. ის რომ ექსპერტიზის დასკვნაში გისოსები ფიგურირებს, არ ნიშნავს იმას, რომ გისოსი მ-----ს გაკეთებულია.

3.1.4. აპელანტების განმარტებით მოსარჩელეს უფლება არ ქონდა სხვის ბინაში რაიმე სამუშაოები ჩატარებინა. საქმის განხილვის მიმდინარეობისას მას არ წარუდგენია მესაკუთრის თანხმობა ამის შესახებ. პირიქით, გ-----მ საყვედურიც კი თქვა, რომ მისი ნებართვის გარეშე დაუნგრეს არსებული პატარა, მაგრამ კანონიერი აივანი, რომელიც შედიოდა ბინის საერთო ფართში. ლ--- გ-----ს თანხმობა არ მიუცია აივნის გადიდებაზე, ვინაიდან მას ძველი აივანი ერჩივნა და აივნის გადიდება მის ინტერესში არ შედიოდა. ამდენად, მ-----ს მხრიდან ეს არის დავალების გარეშე სხვისი საქმეების

შესრულება, რაც რეგულირდება სამოქალაქო კოდექსის 973-ე მუხლით, რომლის თანახმად მ-----ს უფლება აქვს მოითხოვოს გაწეული სამუშაოების ანაზღაურება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის აუცილებლად იქნებოდა მიჩნეული, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

3.1.5. აპელანტების განმარტებით ქ. რუსთავის მერიის მიშენებისა და სახურავის მშენებლობის ნებართვიდან ირკვევა, რომ ის გაცემულია არა გ-----ს სახელზე არამედ გ--- გ-----ის სახელზე. ეს კიდევ ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მ-----ს ე.წ. აივანი არის კომერციული ფართის სახურავი. შესაბამისად, იმ ქონების რემონტის ხარჯების დაკისრება, რისი მიშენების სურვილიც გ-----ებს არ ჰქონია, და რისი კეთილმოწყობაც მ-----მა განახორციელა გ-----ების სურვილის და ნებართვის გარეშე არ შეიძლება გახდეს გ-----ებზე თანხის დაკისრების საფუძველი.

3.1.6. აპელანტები არ იზიარებენ სასამართლოს მსჯელობას, რომ 2003 წლიდან 2014 წლის სექტემბრამდე სახეზე იყო თხოვების სამართლებრივი ურთიერთობის მსგავსი ურთიერთობა. გარდა ამისა, აპელანტები მიუთითებენ, რომ მოსარჩელის გამოსახლების თაობაზე გ-----ს წარმომადგენელმა ი--- - ჯ-----მა მიმართა პოლიციას 2014 წლის 20 მარტში და არა სექტემბერში. შესაბამისად, სასამართლოს იმ მსჯელობის გაზიარების შემთხვევაშიც, რომ მოსარჩელე კეთილსინდისიერად ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას, ქირა გამოანგარიშებული უნდა ყოფილიყო არა სექტემბრიდან, არამედ 2014 წლის მარტიდან.

3.1.7. აპელანტები სადავოდ ხდიან მოსარჩელის სასარგებლოდ თანხის სოლიდარულად დაკისრების ფაქტს და განმარტავენ, რომ ჯ-----ს ბინის მოსარჩელისთვის დათმობასთან დაკავშირებით არავითარი მონაწილეობა არ მიუღია, შესაბამისად არ არსებობდა მისთვის თანხის დაკისრების საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1 სააპელაციო სასამართლო ამ თავითვე აღნიშნავს, რომ მიუხედავად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განსახილველ დავაზე გაკეთებული ზოგიერთი სამართლებრივი დასკვნის არასწორობისა, მიღებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ არსებითად სწორი შედეგი დააყენა და გასაჩივრებულ ნაწილში არ არსებობს მისი შეცვლის წინაპირობები.

პალატა აქვე შენიშნავს, რომ მოცემულ დავაზე მიღებული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია მხოლოდ მოპასუხე მხარის (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის) მიერ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში, ასევე შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება უნდა შემოწმდეს მხოლოდ ლ---- და ჯ----- გ-----ების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში წარმოდგენილი პრეტენზიების ფარგლებში;

4.1.2. პირველ რიგში, სააპელაციო პალატა მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობის სწორი კვალიფიკაციის და ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე მხარეთა უფლება-მოვალეობების მომწესრიგებელი შესაბამისი სამართლებრივი ნორმის განსაზღვრის მიზნით ყურადღებას გაამახვილებს იმ უდავო ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ:

თ----- მ-----ს მამკვიდრებელს, დ----- მ-----სა (დ----- მ-----, მოსარჩელის - მეუღლე; დ----- მ----- გარდაიცვალა 2011 წლის 29 ივლისს. 2013 წლის 2----- -- გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დ----- მ-----ს სამკვიდრო უფლებებისა და მოვალეობების მესაკუთრედ ცნობილია მისი მეუღლე თ----- მ-----) **და ლ---- გ-----ს შორის** 2003 წლის მაისის თვეში შედგა ზეპირი ფორმის შეთანხმება, ქ.რ----- ----- -ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ. ნასყიდობის საფასური მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 1000 აშშ დოლარით. **მნიშვნელოვანია, რომ დასახელებული ბინის გასხვისების შესახებ წინადადება მოსარჩელის მამკვიდრებლისათვის ცნობილი გახდა გაზეთში („სიტყვა და საქმე“ -ხ. ს.ფ. 15, ტ.2) გაკეთებული**

განცხადებიდან; სწორედ ამ განცხადების საფუძველზე დაუკავშირდა დ----- მ----- (მოსარჩელის მამკვიდრებელი) ბინის ნასყიდობასთან დაკავშირებით ლ---- გ-----ს უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირს -ი---- ბ-----ს (ლ---- გ-----ს დეიდა), ვინაიდან უშუალოდ ლ---- გ----- იმ მომენტისათვის არ იმყოფებოდა საქართველოში. თავად მოპასუხე მხარეც არ უარყოფს იმ ფაქტს, რომ სწორედ ამ ზეპირი შეთანხმების ფარგლებში დ----- მ-----მა გადაუხადა 500 აშშ დოლარი და რომ ბინის გადაფორმება დ----- მ-----ზე უნდა მომხდარიყო მოგვიანებით, ვინაიდან საჭირო იყო საბერძნეთში მყოფი ლ---- გ-----ს მიერ მინდობილობის გაცემა და საქართველოში გადმოგზავნა. ასევე ფაქტია, რომ 2003 წლის მაისის შეთანხმების შემდგომ მალევე, 2003 წლის ზაფხულიდან დ----- მ----- საცხოვრებლად გადავიდა მოპასუხეთა კუთვნილ (ზემოთ მითითებულ) ბინაში (რ-----ს ქ. N-, ბინა N-). დ----- მ----- გარდაცვალებამდე (2011 წლის 29 ივლისი) ცხოვრობდა ამ ბინაში, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ მისი ოჯახი, თ----- მ----- მეუღლე, და შვილი წლების განმავლობაში აგრძელებდნენ ცხოვრებას ამ ბინაში მანამდე სანამ მოპასუხეების მოთხოვნით და პოლიციის ძალისხმევით (იხ. ს.ფ. 18, ტ.1) განხორციელდებოდა მათი გამოსახლება კერძოდ, 2015 წლის 5 მარტამდე.

4.1.2.1. მითითებული უდავო ფაქტობრივი გარემოებები, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ მხარეთა მიერ 2003 წლის მაისში გამოვლენილი ნება მიმართული იყო დასახელებული ბინის ნასყიდობაზე, თუმცა ნების გამოვლენისას არ ყოფილა დაცული კანონით გათვალისწინებული ფორმა (სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის /2003 წლისათვის მოქმედი რედაქციის) შესაბამისად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო საწარმოო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში/ ფრომა), შესაბამისად, მხარეთა შორის დასახელებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით დაიდო ფორმადაუცველი გარიგება (სკ-ის 59-ე მუხ.), რის საფუძველზეც მოსარჩელის მამკვიდრებელი დაეუფლა მოპასუხეთა კუთვნილ ბინას.

ამდენად, დასახელებული ბინის დაუფლება მოსარჩელის მამკვიდრებლის მიერ არ მომხდარა თვითნებურად, არამედ ბინის დაუფლება მოხდა თავად ლ---- გ-----ს მიერ გამოვლენილი ნების საფუძველზე და ფაქტია, რომ მას ბინის ნასყიდობის შეთანხმებული ფასის ნაწილიც - 500 აშშ დოლარი, მიღებული აქვს მისგან უფლებამოსილი პირის ი---- ბ-----ს საშუალებით.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს და მის მეუღლეს დ----- მ-----ს ჰქონდათ იმის მოლოდინი, რომ ლ---- გ-----, რომელიც საბერძნეთში იმყოფებოდა და კერხედებოდა მის მიერ დროულად სათანადო მინდობილობის გაცემა,

მოგვიანებით მოხდებოდა მხარეთა შორის ზეპირად შეთანხმებული ნასყიდობის კანონით დადგენილი ფორმით ნასყიდობის გაფორმება; მართალია, მოპასუხე მხარე საბოლოოდ აღარ დაეთანხმა მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონით დადგენილი წესით გაფორმებაზე, თუმცა ფაქტია, რომ 2003 წლიდან მოყოლებული 2015 წლის 5 მარტამდე მოსარჩელე ცხოვრობდა მოპასუხეთა კუთვნილ ბინაში.

მითითებული ფაქტობრივი მოცემულობის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა და მხარეთა ურთიერთ მოთხოვნები უნდა მოწესრიგდეს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით დადგენილი რეგულაციით. კერძოდ ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს როგორც ერთი მხრივ მოსარჩელეს, როგორც კეთილსინდისიერ მფლობელსა და მეორე მხრივ მოპასუხე მხარეს, როგორც მესაკუთრე მხარეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა, სადაც კეთილსინდისიერი მფლობელი მოითხოვს უძრავ ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას, ხოლო მესაკუთრე მოითხოვს უძრავი ნივთით სარგებლობისათვის მფლობელისათვის ქირავნობის თანხის დაკისრებას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას კონკრეტულ შემთხვევაში უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ სამართლებრივი ნორმების, ასევე თხოვნების ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენების თაობაზე.

4.1.3. სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

ვინაიდან თ----- მ-----ს და მისი მამკვიდრებელის მიერ მოპასუხეთა კუთვნილ ქონების დაუფლებას წინ უძღოდა მხარეთა ზეპირი შეთანხმება და

მოპასუხე ლ--- გ-----სათვის ნასყიდობის შეთანხმებული თანხის ნახევრის - 500 აშშ დოლარის გადაცემა, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარე წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მფლობელს. ამ კონტექსტში და ამ შეფასების გაკეთებისას მნიშვნელოვანია იმ უდავო გარემოების გათვალისწინებაც, რომ ლ--- გ-----ს მიერ, როგორც ამას თავად მოპასუხე მხარეც არ უარყოფს, 2003 წლის მაისის ზეპირი შეთანხმების შემდგომ მის მიერ დ----- მ-----სათვის გამოგზავნილი იქნა კიდევ მინდობილობა, თუმცა გარკვეული ხარვეზების გამო ეს მინდობილობა ვერ იქნა გამოყენებული ნასყიდობის გასაფორმებლად. ახალი მინდობილობის გამოგზავნას კი ჭირდებოდა დამატებითი ხარჯები, რის თაობაზეც მხარეებმა თანხმობას ვერ მიაღწიეს. აგრეთვე მნიშვნელოვანია, რომ წლების განმავლობაში მოსარჩელე და მისი ოჯახი დასახელებულ ბინაში ცხოვრობდნენ, როგორც საკუთარ, მათ მიერ შეძენილ ბინაში და წლების განმავლობაში მოპასუხე მხარეს არ მოუთხოვია მათი **იძულებით გამოსახლება** მაგ: 2----- სექტემბრამდე (2----- სექტემბრის წერილით მოსარჩელის შვილი ნ--- მ----- ლ--- და ჯ----- გ-----ების მოთხოვნის საფუძველზე გაფრთხილებული იქნა გაეთავისუფლებინათ ბინა, ხოლო 2015 5 მარტს განხორციელდა ბინის გათავისუფლება), როდესაც უკვე აშკარად გამოიკვეთა 2003 წლის ზეპირი შეთანხმებით გათვალისწინებულ ფასში (1 000 აშშ დოლარი) მოსარჩელესთან კანონით დადგენილი წესით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიუღებლობასთან დაკავშირებით მოპასუხე მხარის პოზიცია.

ამგვარად, მიუხედავად იმისა, რომ პალატა იზიარებს აპელანტთა პოზიციას ფორმალურ ცვლადობის გამო თ----- მ-----ს მამკვიდრებელსა და ლ--- გ-----ს შორის 2003 წლის მაისის ბინის ნასყიდობის შეთანხმების ბათილობის, ასევე დასახელებულ ბინასთან მიმართებაში თხოვნის სამართლებრივი ურთიერთობის არარსებობასთან დაკავშირებით პოზიციას, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ თ----- მ----- წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე კეთილსინდისიერ მფლობელს.

4.1.4. კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა პოზიციების შესწავლის შედეგად იკვეთება თ----- მ-----ს, როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი საფუძვლები და არ არსებობს აპელანტი მხარის პრეტენზიის გაზიარების საფუძველი.

პირველ ყოვლისა, პალატა შენიშნავს, რომ მოპასუხის მხრიდან არ ყოფილა კვალიფიციური შედაკება წარმოდგენილი მოსარჩელის მიერ მითითებული იმ გარემოებების საწინააღმდეგოდ, რომ 2003 წლის შეთანხმების მომენტისათვის და მოსარჩელის მიერ ბინის დაუფლებისას მოპასუხეთა ბინა საჭიროებდა რემონტის ჩატარებას და რომ რემონტის ჩატარების გარეშე შეუძლებელი იყო ამ

ბინით სარგებლობა. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი შპს „ჯ-----ა-----ის“ დასკვნის საფუძველზე დადასტურებულია, რომ ბინაში, კერძოდ დიდ ოთახში დაგებულია პარკეტი, ხოლო შესასვლელსა და სამზარეულოში მეტლახი. ასევე ცენტრალური გზის მხარეს გამავალ ფანჯრებზე და კარზე მოწობილია გისოსები. თავად მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი შპს „ა-----თ---სის დასკვნაც ადასტურებს ამ გარემოებას და ასევე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ბინაში კედლები შერემონტებულია და რომ გაკრულია შპალერი. მოპასუხე მხარე შედავებისას შემოიფარგლა მხოლოდ იმ პოზიციით, რომ ბინაში სარემონტო სამუშაოები არ ჩატარებულა და რომ პირიქით ბინა საცხოვრებლად უვარგისი გახდა მოსარჩელე მხარის მფლობელობის შემდეგ, თუმცა იმის მტკიცება, რომ ბინაში აღნიშნული სამუშაოები ჩატარებული იყო მოსარჩელის მიერ ამ ბინის დაუფლებამდე სწორედ მოპასუხის მიერ, აპელანტს არ წარმოუდგენია. შესაბამისად სააპელაციო პალატა სარწმუნოდ და დამაჯერებლად მიიჩნევს მოსარჩელის მტკიცებას ბინაში სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისათვის 400 აშშ დოლარის ოდენობით ხარჯის გაწევასთან დაკავშირებით. აპელანტის ის პრეტენზია, რომ ზოგ ადგილას პარკეტი არის გაცვეთილი და რომ დაგებული მეტლახი არ არის მაღლი ხარისხის, პალატის მოსაზრებით, არ აქარწყლებს მოსარჩელის მტკიცებას სარემონტო სამუშაოებისათვის 400 აშშ დოლარის ოდენობით ხარჯის გაწევასთან დაკავშირებით. პალატა შენიშნავს, რომ მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი შპს „ა-----თ---სის დასკვნა, მართალია მიუთითებს გარკვეულ დაზიანებებზე (მაგ: მითითებულია, რომ ზოგიერთ ადგილზე პარკეტი არის გაცვეთილი და აშ), მაგრამ იგი არ შეიცავს იმგვარ შეფასებას და დასკვნას, რომ დაგებული პარკეტი და მეტლახი საჭიროებს გამოცვლას.

რაც შეეხება 20 კვ.მ. ღია აივნის მოწყობას, რომლის საბაზრო ღირებულებაც შპს „ჯ-----ა-----ის“ დასკვნის თანახმად შეადგენს 4000 აშშ დოლარს, ამ ნაწილში აპელანტის ძირითადი შედავება შეეხება იმ ფაქტს, რომ ეს 20 კვ.მ. ფართის აივანი, რეალურად წარმოადგენს პირველი სართულის მესაკუთრის (გ--- გ-----ის) მიერ მიშენებული ფართის სახურავს და რომ მისი მოწყობით მოპასუხეთა კუთვნილი ბინა არ გაუმჯობესებულა, არამედ პირიქით გაუარესდა. აღნიშნულის დასტურად მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია შპს „ა-----თ---სის მიერ შედგენილი დასკვნა, რომლის თანახმადაც დასახელებული 20 კვ.მ. ფართის ღია აივანი, წარმოადგენს პირველ სართულზე არსებული სხვისი კომერციული ფართის სახურავს.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ 20 კვ.მ. აივნის მოწყობა მოპასუხეთა ბინის გაუმჯობესებად. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ჯ----- ა-----ის“ დასკვნის საფუძველზე, ასევე საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალის საფუძველზე სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ დასახელებული აივანი ბინასთან სივრცობრივად დაკავშირებული და მასზე

მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხეთა ბინიდან. ამასთან დადგენილია, რომ აივნის იატაკზე დასხმული და მოხვეწილია ბეტონი, ხოლო აივნის პერიმეტზე დამონტაჟებულია რკინის მოაჯირი. გარდა აღნიშნულისა, დადგენილია, რომ ის მიშენება, რომელზედაც მოსარჩელის მიერ მოწყობილი იქნა აივანი, კანონიერია და შეთანხმებულია შესაბამისი ორგანოს მიერ (რეკონსტრუქციის პროექტი შეთანხმებულია 2008 წლის 27 ოქტომბრის ბრძანებით). ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ პირველი სართულის მესაკუთრე - გ--- გ-----ი რომელმაც განახორციელა მიშენება, ადასტურებს (გ--- გ-----ი მოწმის სახით იქნა დაკითხული პირველი ისტანციის სასამართლოში), მის მიერ განხორციელებულ მიშენებაზე მოსარჩელის მამკვიდრებლის მიერ აივნის მოწყობის შესახებ გარემოებას. (სააპელაციო პალატა აქვე დასძენს, რომ როგორც საქმის მასალებით დასტურდება მოპასუხეებმა სადავო ბინა გაასხვისეს 2015 წლის 20 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და ახალ მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მ----- მ-----ი. იმ შემთხვევაში, თუკი მოსარჩელის მიერ მოწყობილი აივანი, როგორც მოპასუხეები მიუთითებენ, აუარესებდა ბინის მდგომარეობას და საჭირო იყო მისი გაუქმება, მხარეს შეეძლო წარმოდგინა ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ აივანი გაუქმდა და მის გარეშე იქნა ბინა გაყიდული. აღნიშნულის მამტკიცებელი წარმოდგენილი არ ყოფილა). ამგვარად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებლის მიერ 20 კვ.მ. აივნის მოწყობა განხორციელდა რა მოსარჩელის და მისი ოჯახის მიერ ამ ბინის კეთილსინდისიერი მფლობელობის პერიოდში, აღნიშნული აივნის მოწყობა უნდა ჩაითვალოს მოპასუხეთა კუთვნილი ბინის გაუმჯობესებად. ამასთან, საქმეში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი შპს „ჯ----- ა-----ის“ დასკვნით დადასტურებულია, რომ 20 კვ.მ. ფართის მქონე აივნის, ესეი იგი ამ გაუმჯობესების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 4 000 აშშ დოლარს. მნიშვნელოვანია, რომ ბინის საბაზრო ღირებულება ამავე ა-----ის დასკვნით, მათ შორის ამ გაუმჯობესების გათვალისწინებით შეფასებულია 20 000 აშშ დოლარად.

ამგვარად, სააპელაციო პალატა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად დადგინდად მიიჩნევს, ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხეთა ბინაზე გაწეული ხარჯის ოდენობა შეადგენს 400 აშშ დოლარს, ხოლო ბინაზე განხორციელებული გაუმჯობესება, რომლითაც გაიზარდა ბინის ღირებულება შეადგენს - 4 000 აშშ დოლარს. შესაბამისად, ჯამში მოპასუხეთა ბინაზე განხორციელებული გაუმჯობესების, აგრეთვე გაწეული ხარჯის ანგარიშში თ----- მ-----ს წარმოშობილი აქვს მოპასუხეების მიმართ, როგორც ბინის მესაკუთრეების მიმართ, 4 400 აშშ დოლარის ანაზღაურების მოთხოვნა.

რაც შეეხება საკითხს იმის შესახებ კომპენსირდება თუ არა მოსარჩელის ეს მოთხოვნა მოპასუხეთა კუთვნილ ბინით სარგებლობითა და იქ ცხოვრებით, და საბოლოოდ უფლებამოსილია თუ არა თ----- მ----- სკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მოითხოვოს ბინის მესაკუთრეებისათვის 4 400 აშშ

დოლარის დაკისრება, სააპელაციო პალატა საკითხის სწორი შეფასებისათვის, პირველ რიგში, შენიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მიუხედავად გაუმჯობესების და გაწეული ხარჯის თაობაზე მოთხოვნის არსებობისა თ----- მ----- და მისი ოჯახი მოპასუხეთა მოთხოვნის საფუძველზე პოლიციის მიერ განხორციელებული გაფრთხილების შემდგომ (იხ. ს.ფ. 18, ტ.1) 2015 წლის 5 მარტიდან იძულებული გახდა გაენთავისუფლებინა მათ კეთილსინდისიერ მფლობელობაში არსებული ბინა. შესაბამისად, ლ--- და ჯ----- გ-----ებმა, როგორც მესაკუთრეებმა დაარღვიეს კეთილსინდისიერი მფლობელის სკ-ის 163-ე მუხლის მე-3 ნაწილით დაცული უფლება, (ის უფლება, რომ ხარჯების და გაუმჯობესების შესახებ მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებამდე ეცხოვრა დასახელებულ ბინაში), ვინაიდან ბინიდან მოსარჩელის გამოსახლება ისე განახორციელეს, რომ არც კი გამოარკვიეს გააჩნდა თუ არა თ----- მ-----ს ბინაზე გაწეული ხარჯების და გაუმჯობესების ანაზღურების უფლება. პალატა შენიშნავს, რომ ორივე მხარე ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ პოლიციის მიერ 2015 წლის 23 სექტემბრის გაფრთხილებამდეც (მაგალითად, 2015 მარტშიც და მანამდეც) მესაკუთრეები მოითხოვდნენ თ----- მ-----ისაგან ბინის გათვისუფლებას, თუმცა ფაქტია, რომ მოსარჩელე პოლიციის შესაბამის გაფრთხილებამდე მესაკუთრეებს არ თანხმდებოდა ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე ბინიდან გასვლაზე.

იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელემ დასახელებული ბინა დაიკავა ლ--- გ-----სთან დადებული ფორმდაუფცველი ნაყიდობის საფუძველზე, რის სანაცვლოდაც მას ლ--- გ-----სთვის **გადახდილი აქვს 500 აშშ დოლარი (რომლის დაბრუნებაც მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის არ მომხდარა)**, აგრეთვე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დასახელებულ ბინა არ იყო საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში და რომ ამ პირობების შესაქმნელად მოსარჩელე მხარის მიერ გაწეული იქნა სარემონტო სამუშაოები და ბოლოს იმის მხედველობაში მიღებით, რომ მოპასუხეებმა, როგორც მესაკუთრეებმა, დაარღვიეს კეთილსინდისიერი მფლობელის 163-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული უფლება, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გაუმჯობესების და გაწეული ხარჯის, ჯამში - 4 400 აშშ დოლარის ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა კომპენსირებული არ ყოფილა მოპასუხეთა კუთვნილი ბინით სარგებლობითა და მისი ნაყოფით. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით შენიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხეები ვალდებული იყვნენ კეთილსინდისიერად განეხორციელებინათ თავის უფლება (სკ-ის 163-ე მუხლის 1-ლი ნაწ.) - მოსარჩელის მიმართ ბინის მფლობელობის შეწყვეტასთან დაკავშირებით, რაც მათი მხრიდან დაცული არ ყოფილა და მოსარჩელეს და მის ოჯახს ყოველგვარი ანაზღურების გარეშე 2015 წლის 5 მარტიდან შეუწყვიტეს ბინაზე მფლობელობის უფლება. შესაბამისად, პალატა ადგენს, რომ მოპასუხეებმა სკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევით განახორციელეს თავიანთი

უფლება, რისი გათვალისწინებითაც მათ, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით დაკარგეს მოსარჩელისგან სარგებლის კომპენსირების მოთხოვნის უფლება. კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან თ----- მ-----ს მიერ სააპელაციო საჩივრი არ არის წარმოდგენილი და მხოლოდ ლ---- და ჯ----- გ-----ების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში იქნა განხილული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება, ამიტომ სააპელაციო პალატა ვეღარ იმსჯელებს ლ---- და ჯ-----ა გ-----ობის სასარგებლოდ თ----- მ-----სათვის ქირის სახით დაკისრებული 1000 ლარის კანონიერებაზე (მისი გაუქმების თვალსაზრისით). თუმცა პალატა შენიშნავს, რომ სწორედ ზემოთ მითითებული მოტივაციის გათვალისწინებით არ არსებობს მოპასუხეების შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები და ამ შემთხვევაში თ----- მ-----სათვის უკვე დაკისრებული 1000 ლარის ზევით კიდევ ქირის სახით თანხის დაკისრების საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მის მიერ მოპასუხეთა კუთვნილ ბინაზე გაწეული ხარჯების და გაუმჯობესების ჯამში 4 400 აშშ დოლარის ანაზღაურებაზე არ არის კომპენსირებული მოსარჩელის ამ ბინაში ცხოვრებით (სკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწ.), შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა 4 400 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე დასაბუთებულია და თ----- მ----- უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხეთაგან, ამ თანხის ანაზღაურება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე საქმეზე გაღებული სასამართლო ხარჯების გადახდა საბოლოოდ ეკისრება წაგებულ მხარეს. ვინაიდან, განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

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

1. ლ---- გ-----ს და ჯ----- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ

დაკმაყოფილდეს;

2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 01 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

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

/ეკატერინე

ცისკარიძე /

/დიანა

ბერეკაშვილი /