



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

24 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/1047-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური

მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი, ელენე ომანიძე

აპელანტი - ე-----

წარმომადგენელი - ნ-----, მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ვ-----

მხარდამჭერი - ნ-----

წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის

08 იანვრის გადაწყვეტილებით ვ-----ის მხარდამჭერის, ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ე-----ს დაეკისრა ვ-----ის სასარგებლოდ ქ. თ-----ის (ს/კ 0-----) შიდა რემონტისათვის და კორპუსში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების - 48 226.40 ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ე----- დ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 63-64);

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ე----- მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 09.01.2014 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 63-64);

2.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ე----- დ-----ის სარჩელი მოპასუხეების ნ-----ის, ვ-----ისა და ტ-----ის მიმართ უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე და ნ-----ის, ვ-----ისა და ტ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა თ----- მისამართზე მდებარე, მოსარჩელე ე----- დ-----ის საკუთრებაში არსებული 82.64 კვ.მ. ფართის მქონე N-- ბინა (ს/კ 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 04.03.2016წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 65-68);

2.4. ვ-----ის მიერ ე----- დ-----ის კუთვნილ ბინაში განხორციელებულია სარემონტო სამუშაოები, რის საფუძველზედაც გაუმჯობესებულია სადავო ნივთის მდგომარეობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ფოტოსურათები (ს.ფ. 126-134);

- ფაქტების კონსტანტაციის მასალები (ს.ფ. 252-264);

- აუდიტორული დასკვნა (ს.ფ.22-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.5. ვ----- არამართლობიერად ფლობდა ე----- დ-----ის კუთვნილ ფართს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 04.03.2016წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 65-68);

2.6. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ----- (ს/კ 0-----) და N--- (ს/კ 0-----) საკუთრების თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22.05.2006 წელს, კერძოდ: - 22.05.2006-30.08.2006 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება;

- 30.08.2006-16.01.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „-----“ საკუთრების უფლება;

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

- 19.03.2008-05.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ თ----- თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება;

- 05.08.2010-12.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების უფლება;

- 12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 26-28);

2.7. ნ----- რაიონში - ლ-----ში მდებარე N-- -- -2-- კორპუსებში 2003-2004 წლებში რაიმე სახის სამშენებლო, საინჟინრო, კორპუსის გადახურვითი, საგზაო ან ტექნიკური სამუშაო არ ჩატარებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 147);

- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 148-152);

2.8. ზ-----ში, კორპუსებში 2---2---ში, მობინადრეები შესახლდნენ 2003-2004 წლებში, ხოლო სარემონტო სამუშაოები შესრულებულია 2005 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კრების ოქმი (ს.ფ. 101-108);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

2.9. ამხანაგობა „----- (მის: ზ----- კორპ. 2-- და 2--) შეიქმნა 2015 წლის 13 მაისს. 2003-2012 წლებში აღნიშნულ მისამართზე ქ. თ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს „----- პროგრამის ფარგლებში გათვალისწინებული სამუშაოები არ ჩატარებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 01.03.2017წ. განცხადების პასუხი (ს.ფ. 147)

2.10. ქ.თ-----, კორპუსი N---2---ის მობინადრეებმა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგარდი განვითარების სამინისტროს 2----- წლის ნებართვის საფუძველზე განახორციელეს კორპუსის ელ. ენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2-----წ. განცხადების პასუხი (ს.ფ. 21)

2.11. ვ-----ისა და N--- -2-- კორპუსში მცხოვრები მობინადრეების მიერ გაღებულია ხარჯები მთლიანად კორპუსისა, მათ შორის თითოეული ბინის ინდივიდუალური გაზიფიცირებისა და ელ. გამრიცხველიანებისათვის, კერძოდ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დასტურდება რომ:

- 26.12.2012 წელს ნ-----სა და შპს „----- შორის გაფორმდა ხელშეკრულება N----- ახალი საყოფაცხოვრებო მომხმარებლის გაზიფიცირებულ ქსელზე მიერთების შესახებ, რის საფუძველზეც განხორციელდა აბონენტის მიერთება გაზიფიცირებულ ქსელზე, აღნიშნულის სანაცვლოდ მოსარჩელემ გადაიხადა 494 ლარი.

- მობინადრეებსა და შპს „----- შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, გაზმომარაგების საპროექტო და სამონტაჟო სამუშაოების ჩასატარებლად. რის სანაცვლოდაც მობინადრეების მხრიდან გაღებული იქნა ხარჯი, ჯამში - 13 000 ლარი;

- 10.10.2012 წელს N---2-- კორპუსის მობინადრეებსა და შპს „----- შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება N----- (მშენებლობაზე ტექნიკური ზედამხედველობის შესახებ), რომლის საფუძველზეც მობინადრეებმა სარემონტო და სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების ტექნიკური ზედამხედველობის სანაცვლოდ შპს

„----- გადაუხადეს 533.68 ლარი;

შპს „----- მიერ 2012 წელს შედგენილი ხარჯთაღრიცხვით (-----

დგინდება, რომ ზ----- კორპუსი N--- გაზომვარაგების პროექტის საერთო ღირებულებამ შეადგინა - 60 814.59 ლარი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 26.12.2012წ. ხელშეკრულება N----- (ს.ფ.16-18);
- ხელშეკრულება (ს.ფ. 117-118);
- 10.10.2012 წარდობის ხელშეკრულება N---- (ს.ფ.154);
- ქვითარი (ს.ფ. 153);
- ხარჯთაღრიცხვა N----- (ს.ფ. 231-238);

2.12. სადავო უძრავ ნივთზე (ბინა N--) რეგისტრირებული კომუნალური მომსახურების წყაროები - ელ-ენერგია, დასუფთავება, წყალი, ბუნებრივი აირი და სხვა კომუნიკაციები რეგისტრირებულ იქნა ვ-----ის მხარდამჭერზე ნ-----ზე

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვითრები (ს.ფ. 19-20);

2.13. 2016 წლის 16 დეკემბრის ს----- ექსპერტიზის დასკვნის (-----
--- შესაბამისად ქ. თბილისში, ზ-----, კორპუსები N--- -2---ში და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო - სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 620 407.11 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ს----- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 80-97);

2.14. ვ-----ის მიერ ე----- დ-----ის კუთვნილ ბინაში (მდებარე ქ-----
-----, კორპუსი N---, ბინა N--, ს/კ 0-----)
განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად სადავო ნივთის ღირებულება გაძვირდა 48 226.40 ლარის ოდენობით.

საქმეში წარმდგენილი აუდიტორული დასკვნისა (----- და აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის შეფასების საფუძველზე დგინდება, რომ:

- უძრავ ნივთის (მდებარე ქ-----, 2---ე კორპუსი, ბინა N--) კარკასის ღირებულება შეადგენს 8000 აშშ დოლარს.
- აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, ვ-----ის მეურვის მიერ ბინაში შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 8500 აშშ დოლარს, ხოლო კორპუსის არსებულ მდგომარეობამდე მოსაყვანად გაწეული გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯების წილი 12 960 აშშ დოლარს. ამდენად, ჯამში ვ-----ის მხარდამჭერს ნ-----ს დახარჯული აქვს 21 460 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში.

- 2016 წლის 26 დეკემბრის მდგომარეობით ე----- დ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ბინის (ს/კ 0-----), საბაზრო ღირებულება შეადგენს 69 000 ლარს.

იმისათვის, რომ განისაზღვროს ე----- დ-----ის ვალდებულების მოცულობა ვ-----ის მიმართ ბინის საბაზრო ღირებულებას (69 000 ლარი) უნდა გამოაკლდეს სარემონტო სამუშაოების განხორციელებამდე არსებული კარკასის ღირებულება (8000 აშშ დოლარი). [გადაწყვეტილების მიღების თარიღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის აშშ დოლართან ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით 1 აშშ დოლარის ღირებულება შეადგენს- 2.5967 ლარს, შესაბამისად 8000 აშშ დოლარი არის - 20 773.6 ლარი].

ამდენად, სადავო უძრავი ნივთის ღირებულება გაძვირდა 48 226.40 ლარით, სარემონტო სამუშაოების განხორციელების შემდგომ ბინის საბაზრო ღირებულებას გამოკლებული მისი კარკასის თავდაპირველი ღირებულება - 69 000 ლარს - 20.773.60 ლარი (8000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში)]. შესაბამისად ე----- ვალდებულია აუნაზღაუროს ვ-----ს მის მიერ გაღებული ხარჯები, რომლის საფუძველზედაც თავად ვ-----მაც მიიღო სარგებელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აუდიტორული დასკვნა (ს.ფ. 22-23);
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს საშემფასებლო დასკვნა (ს.ფ.140-146);
- ფოტოსურათები (ს.ფ. 126-134);
- ფაქტების კონსტანტაციის მასალები (ს.ფ.213-223);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.15. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ვ----- წლების მანძილზე ფლობდა ე----- დ-----ის კუთვნილ ფართს და მის მიერ ქონების მფლობელობაში მიღება განხორციელდა მანამ, სანამ თავად ე----- დ-----ის საკუთრებაში აღირიცხებოდა სადავო უძრავი ნივთი, კერძოდ საქმეზე დადგენილი ფაქტებით დგინდება, რომ ვ----- ნივთს დაეუფლა 2003-2005 წლებში, ხოლო ე-----ზე საკუთრების აღრიცხვა განხორციელდა 09.01.2014 წელს. ამასთან, საგულისხმოა, რომ სარემონტო სამუშაოებისა და კომუნალური გამრიცხველიანების ხარჯები 2---ე კორპუსის მობინადრეების მიერ განხორციელდა იმჟამინდელ მთავრობასთან შეთანხმებით, რაც მობინადრეებს ერთგვარად უყალიბებდა რწმენას ნივთის სამომავლოდ საკუთრებაში მიღებასთან მიმართებით, რაც გახდა საფუძველი მათი მხრიდან ხარჯების გაწევისა და კონკრეტული ბინებში სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისა. თავის მხრივ, აღნიშნულის საპირისპიროდ საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანია უძრავ

ნივთზე განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ანაზღაურება, ხოლო უძრავი ნივთის მესაკუთრეობის მიმართ მოქმედებს საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების პრეზუმცია (სკ-ს 311-312 მუხლი) რაც გამორიცხავს მობინადრეთა ნივთის სამომავლოდ საკუთრებაში მიღების მოლოდინის საფუძვლიანობას. დადგენილია, რომ სადავო 2---ე კორპუსზე თავდაპირველად საკუთრება დარეგისტრირდა 2006 წლიდან, ხოლო 12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, 2014 წლიდან კი სადავო ნივთი დარეგისტრირდა კონკრეტულად ე----- დ-----ის საკუთრებად.

სამოქალაქო კოდექსის მიერ დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). 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 უფლება-ვალდებულებებშიც არსებობს განსხვავება.

უნდა განიმარტოს, 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. კერძოდ, მისთვის ცნობილი იყო, რომ არ იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, ამასთან საქმეში წარმოდგენილი ხელშეშლის აღკვეთის აქტებით დასტურდება, რომ ე----- მიმართავდა შესაბამისს უწყებებს ვ----- -----ის მფლობელობაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით.

ამასთან არსებულ ვითარებაში მნიშვნელოვანია შეფასდეს კეთილსინდისიერი მფლობელობის ლეგალური დეფინიცია, რომელიც მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის

159-ე მუხლში - “კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე”, სადავო შემთხვევაში ვ----- კერ მიიჩნევა

კეთილსინდისიერ მფლობელად. არაკეთილსინდისიერი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივ შედეგებს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი არეგულირებს, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად აღნიშნულიც შეგვიძლია განვიხილოთ.

2.16. ამავდროულად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა სხვის ნივთზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაზე, მოტივირებულია მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებით. ამდენად, მივიღეთ უსაფუძვლოდ გაწეულ ხარჯებზე მოსარჩელის 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 საფუძველით 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 მივიჩნიეთ, 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 მომენტისათვის 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 გაწეულ ხარჯებსა 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 მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავედროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი უფრო ზოგადი ხასიათისაა, ვიდრე 987-ე მუხლი, რომელიც კონკრეტულად მიუთითებს არაკეთილსინდისიერი მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივ შედეგებზე უპირატესობა უნდა მივანიჭოთ სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლს.

დადგენილია, რომ ვ-----ის მიერ ე----- დ-----ის კუთვნილ ბინაში (მდებარე ქ-----, კორპუსი N---, ბინა N--, ს/კ (0-----)) განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად სადავო ნივთის ღირებულება გაძვირდა 48 226.40 ლარის ოდენობით. კერძოდ უძრავ ნივთის კარკასის ღირებულება შეადგენდა 8000 აშშ დოლარს, ხოლო სარემონტო სამუშაოების განხორციელების შემდგომ მისი საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 69 000 ლარით. სწორედ აღნიშნულ ღირებულებათა სხვაობის ოდენობით გამდიდრდა ე-----, რაც განაპირობა ვ-----ის მიერ განხორციელებულმა სარემონტო სამუშაოებმა.

სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მოქმედი შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლითაც

უზრუნველყო დაედასტურებინა ხარჯების გაწევისა და მისი ოდენობის ფაქტი, აღნიშნულის საპირისპიროდ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო გაებათილებინა სათანადო მტკიცებულებებით სარემონტო სამუშაოებისა და მისი ღირებულების ოდენობა, ე-----მ ვერ გააბათილა მისი გამდიდრების არსებობის ფაქტი, რაც უფლებას ანიჭებს ვ-----ს მოითხოვოს ნივთზე გაწეული დანახარჯების ანაზღაურება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით გაუგებარია რა მტკიცებულებაზე დაყრდნობით მიიჩნია დადგენილად სასამართლომ, რომ ამჟამინდელი ბინის საბაზრო ღირებულება 69 000 ლარია. დაუსაბუთებელია დასკვნა მასზედ, რომ ვ----- კარკასული მდგომარეობის ბინას დაეუფლა, აუდიტორული დასკვნა, სადაც მითითებულია აღნიშნულის თაობაზე, შედგენილია მაცხოვრებლების გამოკითხვის საფუძველზე. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულება მასზედ, რომ რა მდგომარეობაში იყო საცხოვრებელი კორპუსი, კერძოდ გადახურული იყო სახურავი, კიბეები მოპირკეთებული იყო ხის მოაჯირებით, გაყვანილი იყო ელექტრო სადენები, გალესილი იყო კედლები, კორპუსამდე მიყვანილი იყო წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელი, ჩასმული იყო ხის კარ-ფანჯარა.

3.1.2. აპელანტის მითითებით სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება დაასაბუთა სამოქალაქო კოდექსის 164-ე და 987-ე მუხლებით, თუმცა მიუთითა, რომ 164-ე მუხლი ატარებს ზოგად ხასიათს, ხოლო 987-ე მუხლი სპეციალური ნორმაა. აპელანტის მითითებით 164-ე მუხლში, მითითებული დათქმა, რომ ნივთი უნდა დაუბრუნდეს უფლებამოსილ პირს ნიშნავს იმას, რომ ნივთი იყო მესაკუთრის - მფლობელობაში, ამის შემდეგ მას დაეუფლა არაკეთილსინდისიერი მფლობელი, გააუმჯობესა ნივთი, რის შედეგადაც ნივთის ღირებულება გაიზარდა. კანონი ადგენს, რომ თუ მესაკუთრე გაუმჯობესების შედეგად გამდიდრდა მან უნდა გადაუხადოს არაკეთილსინდისიერ მფლობელს გაუმჯობესების შესაბამისი ანაზღაურება.

აპელანტის მითითებით ბინის მესაკუთრე გახდა 2014 წელს, ბინაზე ჩატარებული სამუშაოები კი შესრულებულია მისი საკუთრების უფლების წარმოშობამდე, ამდენად სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის მოხმობა არარელევანტურია. აპელანტის მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას არც დასახელებული ნორმა იძლევა, კერძოდ, დასახელებული მუხლის დანაწესი მესაკუთრეს იცავს იმ ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებისგან, რომელიც არ შედიოდა მის ინტერესებში და აღნიშნულის თაობაზე ცნობილი

იყო ხარჯების გამწვევისთვის. აპელანტის მითითებით ბ----- მიერ ბინაზე ხარჯების გაწვევისას იგი არ ყოფილა ბინის მესაკუთრე, შესაბამისად ხარჯები მის ქონებაზე გაწეული არ ყოფილა, იგი ვერც სადავოდ გახდიდა ხარჯების გაწვევის ფაქტს, რაც ნიშნავს იმას, რომ გაწეული ხარჯები მას ვერ დაეკისრება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის დასაბუთება

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

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

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

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

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

4.1.1.1 უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----, კორპ, #2-- (საკადასტრო კოდი 0-----) და #2-- ს/კ 0-----) საკუთრების თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22.05.2006 წელს.

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

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

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

19.03.2008 – 05.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ თ-----
----- თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება;

05.08.2010- 12.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების
უფლება;

12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და
ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება (26-28).

4.1.1.2. სააპელაციო პალატა მოპასუხე ე----- დ-----ის ახსნა-განმარტების
საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ,
რომ ქ-----, კორპუსი N---ის და კორპუსი #2---
ის მშენებლობა, რომელიც მიმდინარეობდა 1980-იანი წლებიდან,
ხორციელდებოდა სახაზინო საწარმო „----- მიერ მისი
თანამშრომლების (მათ შორის, ე----- დ-----ის) ბინებით
უზრუნველყოფისათვის (იხ. ტ.1, 28.12.2017წ. სხდომის საოქმო ჩანაწერი
12:53:50-12:54:30-12:55:02-12:58:30; ასევე იხ. ტ.2, 03.07.2018 წ. სხდომის საოქმო
ჩანაწერი 14:36:49-14:37:52)

4.1.1.3. უდავოა, რომ სახაზინო საწარმო „----- (შემდგომში შპს „-----
-----) ადმინისტრაციის მიერ 1993 წელს მიღებული გადაწყვეტილებით ე-----
-----ს როგორც ამავე საწარმოს თანამშრომელს გაუნაწილდა ბინა N--,
მისამართზე, ზ-----, კორპ. 2--, I----- (იხ. ტ.1, 28.12.2017წ. სხდომის
საოქმო ჩანაწერი 12:53:50-12:54:30-12:55:02-12:58:30; ასევე იხ. ტ.2, 03.07.2018 წ. სხდომის საოქმო
ჩანაწერი 14:36:49-14:37:52)

4.1.1.4. უძრავი ნივთის, მდებარე ქ-----, კორპუსი
N---, ბინა N--, საკადასტრო კოდი: 0-----, 2014 წლის იანვრიდან
მესაკუთრეს წარმოადგენს ე----- და საჯარო რეესტრში უძრავი
ქონება რეგისტრირებულია მის სახელზე (მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო
რეესტრიდან, ტ.1. ს.ფ. 24-25).

4.1.1.5. ე----- დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე ქ-----
-----, კორპუსი N---, ბინა N--, 2003 წლიდან 2017 წლის
ივლისამდე ფაქტობრივად ფლობდა მოსარჩელე მხარე (იხ. ს.ფ. 56; 159);

4.1.1.6. უდავოა, რომ ნ----- წარმოადგენდა ვ-----ის მეურვეს,

ხოლო 2017 წლის 19 დეკემბრის თბლისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე მხარდამჭერს. (იხ. ტ.1 ს.ფ. 29-31; 275-278)

4.1.2. მიუხედავად იმისა, რომ ე-----ს, როგორც სახაზინო საწარმო „-----
----- თანამშრომელზე დასახელებული ბინა განაწილდა 1993 წლიდან,
ფაქტია, რომ ე----- (ისევე, როგორც სხვა უფლებამოსიებული პირები, „-----
---თანამშრომლები) დასახელებულ საცხოვრებელ კორპუსში მის ბინაში
საცხოვრებლად არ გადასულა. **სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ერთ-
ერთი ძირითადი მიზეზი, რის გამოც ე----- 1993 წლიდან ვერ
დაეუფლა დასახელებულ ბინას, წარმოადგენს ის გარემოება, რომ
საცხოვრებელი კორპუსი იყო დაუმთავრებელი და კარკასულ
მდგომარეობაში.** ნიშანდობლივია, რომ მოსარჩელის მტკიცებას იმის
თაობაზე, რომ ბინაში შესვლის მომენტში (2003 წელს) კორპუსი იყო
დაუმთავრებელი და კარკასულ მდგომარეობაში მყოფი, **ნაწილობრივ ე-----
-----ც ეთანხმება სხდომაზე მიცემული ახნა-განმარტებით, სადაც ეს
უკანასკნელი ადასტურებს ფაქტს მასზედ, რომ ბინაში არ იყო იატაკი,
არ იყო კორპუსთან მისასვლელი გზა ... (იხ. 03.07.2018წ სხდომის ოქმი).**
აღნიშნულს აგრეთვე ადასტურებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში
საქმის განხილვისას მოპასუხე მხარის მიერ დაფიქსირებული პოზიცია. **მოსარჩელის ამ მტკიცებას მოპასუხე სადავოდ ხდის იმ თვალსაზრისით, რომ
კორპუსს გააჩნდა კარ-ფანჯარა, ბინაში შესასვლელი კარი (რომელიც შეიცვალა
მოსარჩელის მიერ) და სხვა დეტალები და რომ კორპუსი სრულ კარკასულ
მდგომარეობაში არ იმყოფებოდა.** სააპელაციო პალატა საკითხის სწორი
შეფასებისათვის ყურადღებას შეაჩერებს პირველ ინსტანციის სასამართლოში
საქმის ზეპირი განხილვისას მოპასუხე მხარის მიერ დაფიქსირებულ
პოზიციაზე, რა დროსაც მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ კორპუსი იყო
დაუმთავრებელი და რომ მიუხედავად იმისა, რომ გაკეთებული იყო შიდა
გარკვეული სამუშაოები, 1990 - იან წლებში ხდებოდა კორპუსის გაძარცვა და
რომ დარჩენილი იყო მხოლოდ ცარიელი ბეტონის კედლები (იხ.ტ.1, 28.12.2017წ.
სხდომის საოქმო ჩანაწერი 12:53:50-12:54:30-12:55:02-12:58:30). მოპასუხის
ამგვარი პოზიცია კიდევ უფრო ამყარებს სააპელაციო პალატის იმ მოსაზრებას,
რომ **ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი, რის გამოც ე----- მისთვის
ბინის განაწილებისთანავე ე.ი. 1993 წლიდანვე ვერ დაეუფლა
დასახელებულ ბინას, წარმოადგენს ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი
კორპუსი იყო დაუმთავრებელი და კარკასულ მდგომარეობაში.**

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის მიერ
წარმოდგენილი, დასახელებული საცხოვრებელი კორპუსების მდგომარეობის
ამსახველ ფოტომასალაზე (იხ.ტ.1. ს.ფ. 120-121, 126-134; ს.ფ. 213-222)), ასევე
საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2-----
----- წერილის შინაარსზე, ფაქტების კონსტატაციის შესახებ 28.06.2017წ #---
----- ოქმზე, აგრეთვე შპს „----- 2012 წლის 26 დეკემბერს

გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე, რომელთა საფუძველზეც დასტურდება, რომ კორპუსი მოსარჩელის მიერ ბინის დაკავების მომენტისათვის არ იყო უზრუნველყოფილი არც ელექტო და არც ბუნებრივი აირის მომარაგებით.

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

4.1.3. მხარეები სადავოდ არ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ მოსარჩელე მხარე ე----- დ-----ის კუთვნილ ბინაში საცხოვრებლად 2003 წლიდან შევიდა.*(იხ. მოპასუხის შესაგებელი, ტ.1, ს.ფ. 56; ასევე 03.07.2018წ. სხდომის ოქმი)* სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ არც ბინის დაუფლების მომენტისათვის - 2003 წლისათვის, და არც მოგვიანებით, მათი ამ ბინაში ცხოვრების მთელი პერიოდის მანძილზე, ვ-----ს არ გააჩნდა კანონისმიერი ან/და სახელშეკრულებო საფუძველი ამ ბინის მართლობიერი მფლობელობისათვის. მართალია მოსარჩელე მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითებს სკ-ის 163-ე მუხლის დანაწესზე, თუმცა ვერ ასაბუთებს იმ ფაქტობრივი საფუძვლების არსებობას, რომლებიც დაადასტურებდნენ მოსარჩელის, როგორც ამ ბინის კეთილსინდისიერი მფლობელის სტატუსს. **პალატა შენიშნავს, რომ დასახელებულ მისამართზე მდებარე მშენებარე #2-- კორპუსში #-- ბინის დაკავება მოსარჩელის მიერ განხორციელდა თვითნებურად, რამდენადაც როგორც თავად შეგებებული სარჩელის ავტორი განმარტავს მის მიერ და მის მსგავსად კიდევ 26 ოჯახის მიერ დასახელებულ მისამართზე #2-- და #2-- კორპუსებში ბინების დაკავებისას ეს კორპუსები იყო დაუსრულებელი და იმდენად გაპარტახებული, რომ იქ არავინ ცხოვრობდა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სწორედ ეს ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ ეს კორპუსები იყო დაუმთავრებელი და ამ კორპუსებში შესაბამისი ინფრასტრუქტურის და კომუნიკაციების არარსებობის გამო არავინ ცხოვრობდა, გახდა საფუძველი ვ-----ის ამ კორპუსებში არსებული ბინის ფაქტობრივი დაუფლებისა. პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ ბინის დაუფლება მოხდა თვითნებურად და არც 2003 წლისათვის და არც მოგვიანებით ვ-----ს ამ ბინის მფლობელობის კანონიერი საფუძველი არ გააჩნდა.**

ამგვარად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში არ არსებობს სკ-ის 163-ე მუხლის გამოყენების და მოსარჩელის კეთილსინდისიერ მფლობელად მიჩნევის ფაქტობრივი საფუძველი. შესაბამისად მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნა არ გამომდინარეობს დასახელებული ნორმიდან.

4.1.3.1. ე----- დ-----ის სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც ის ითხოვს, მისთვის შიდა რემონტისათვის და კორპუსში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების სახით 48 226.40 ლარის დაკისრების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას ნაწილობრივ გასაზიარებელია.

პირველ რიგში, სააპელაციო პალატა ყურადღებას შეაჩერებს სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველზე და აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ვ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება და ე----- დ-----ისთვის შიდა რემონტისათვის და კორპუსში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების სახით 48 226.40 ლარის დაკისრება, სასამართლომ დაასაბუთა სკ-ის 164-ე, 987-ე მუხლებზე მითითებით, რასთან დაკავშირებითაც აპელანტი ე----- გამოთქვამს პრეტენზიას.

სააპელაციო პალატა ნაწილობრივ იზიარებს ე----- დ-----ის სააპელაციო პრეტენზიას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით. კერძოდ, სააპელაციო პალატა ყურადღებას შეაჩერებს სარჩელის შინაარსსა და იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომელზე დაყრდნობითაც მოსარჩელე ვ----- მოითხოვს მის მიერ მოპასუხის კუთვნილ ბინაში ცხოვრების პერიოდში გაწეული დანახარჯების ანაზღაურებას. მნიშვნელოვანია, რომ სარჩელი არ ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ამ ბინაში შესვლიდან 2003 წლიდან მოპასუხის მიერ გარკვეული სამუშაოების ჩატარების შედეგად ბინის საბაზრო ღირებულება გაიზარდა და რომ მოპასუხის მიერ ამ ბინის დაუფლების, ე.ი. 2017 წლის ივლისის მდგომარეობით, ბინის საბაზრო ღირებულება გაზრდილია. შესაბამისად, მოსარჩელე არ ითხოვდა ბინის თავდაპირველ და მისი გაუმჯობესების დროისათვის არსებული მდგომარეობით საბაზრო ღირებულებებს შორის ფასთა სხვაობის კვალობაზე თანხის დაკისრებას მოპასუხე მხარისათვის. ამ მხრივ ნიშანდობლივია, რომ მოსარჩელეს არც შესაბამისი მტკიცებულება არ ქონია წარმოდგენილი, თუ რას შეადგენდა ბინის საბაზრო ღირებულება სამუშაოების ჩატარების შემდეგ მაგ: 2017 წლის ივლისის მდგომარეობით. ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია მოპასუხისათვის 48 226.40 ლარის დაკისრების ნაწილში. მით უფრო, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატის

მოსაზრებით, სასარჩელო მოთხოვნის ძირითად სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის დანაწესი, რომელიც სწორედ ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს არაკეთილსინდისიერ მფლობელს.

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

სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამასთან, ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიდან, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. მუხლის მე-3 ნაწილი გამორიცხავს მოთხოვნის უფლებას თუ: ა. პირს, რომელსაც წაეყენება მოთხოვნა, შეუძლია მოითხოვოს დანახარჯების ამოღება და ამოიღებს მას, ან ბ. პრეტენზიის წარმდგენმა პირმა ბრალეულად დააყოვნა შეტყობინება ხარჯების მოთხოვნის შესახებ, ანდა გ. პირმა, რომელსაც წაეყენება პრეტენზია, სადავო გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

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

ამგვარად, სკ-ის 164-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესაძლებლობას კანონმდებელი უკავშირებს უფლებამოსილი პირის გამდიდრების შესახებ გარემოებას, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლთან ერთად მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობაზე გავრცელებული უნდა იქნეს ასევე სკ-ის 987-ე მუხლით დადგენილი რეგულაცია. ამდენად, სწორედ ამ ნორმებით (სკ-ის 164-ე და 987-ე მუხ.) გათვალისწინებული წინაპირობების გათვალისწინებით უნდა შემოწმდეს ვ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

ვ----- მოითხოვს, როგორც მის მიერ 2017 წლის ივლისამდე

დაკავებული, ე----- დ-----ის კუთვნილ ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების - 8500 აშშ დოლარის, ასევე გარე სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯის 12 960 აშშ დოლარის დაკისრებას ბინის მესაკუთრისათვის - ე----- დ-----ისთვის.

4.1.3.2. განსახილველ შემთხვევაში შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების ღირებულების განსაზღვრის მიზნით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია დამოუკიდებელი აუდიტორის მ-----ს მიერ 2016 წლის 10 მაისს შედგენილი #----- დასკვნა, რომლის თანახმადაც ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ის მიერ ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება განსაზღვრულია 8500 აშშ დოლარით, ხოლო გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯები 12 960 აშშ დოლარით. მთლიანად ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ის მიერ გაწეული ხარჯი შეფასებულია 21460 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებით.

დასკვნის კვლევითი ნაწილის მიხედვით ბინაში შესვლის დროისთვის კორპუსი იყო დაუსრულებელი, არ ჰქონდა სახურავი, არ ჰქონდა კიბის უჯრედებს მოაჯირები, არ ჰქონდა წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი არანაირი კომუნიკაცია და არ იყო გზა. სხვადასხვა სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიის ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ბინაში შესვლამდე კარკასის სავარაუდო ღირებულება იყო 4 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. ბინაში შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება, მისი დღევანდელი მდგომარეობიდან გამომდინარე (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, კარ-ფანჯარა და შიდა ყველა კომუნალური ქსელი) უნდა იყოს 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. (ტ.1.ს.ფ.22-23)

ქ-----, კორპუსებში (N--- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების შესახებ მოსარჩელის მიერ საქმეში ასევე წარმოდგენილია შპს ,----- საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა #-----. აღნიშნული დასკვნის მიხედვით ქ-----, კორპუსებში (N--- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 05 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 620 407.11 ლარს. შესრულებული სამუშაოების დაანგარიშების მიხედვით, რომელიც დასკვნაში ცხრილის სახითაა წარმოდგენილი ირკვევა, რომ 620 407.11 ლარიდან კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის დაიხარჯა 12 150 ლარი, ბინების შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის 18 900 ლარი. ასევე დასტურდება, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა განხორციელებულია ორივე #2-- და #2-- კორპუსებში სულ 108 ბინიდან, მხოლოდ 27 ბინასთან მიმართებაში.

დასკვნის მიხედვით სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების

27 ოჯახის მიერ, ოჯახების რაოდენობის განსაზღვრისას ექსპერტი დაეყრდნო ქ. თ----- ნ----- რაიონი, ლ-----, კორპ. 2---ის და 2---ის მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას.

შპს ,----- 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 ,----- 09.12.2016 დასკვნით ირკვევა, რომ ქ-----, კორპუსებში (N--- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულების დასადგენად დასკვნის მომზადებას წინ უძღოდა ობიექტის სრული დათვალიერება, გადაღებულია ფოტო-მასალა, წარმოდგენილია შესრულებული სამუშაოების დეტალური დაანგარიშება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნის დასადასტურებლად წარმოადგინა აუდიტის დასკვნები სარემონტო, სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეფასების მიზნებისათვის. **მოპასუხეს, ე-----ს აღნიშნული მტკიცებულებით დადასტურებული ფაქტების საწინააღმდეგოდ მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულების გასაქარწყლებლად აუცილებელია მტკიცებულებით დადგენილი ფაქტების საწინააღმდეგოდ, გამაბათილებელი ან სულ მცირე, განსხვავებული ფაქტების დამადასტურებელი ალტერნატიული მტკიცებულების წარმოდგენა. მართოდენ მითითება მტკიცებულების უსაფუძვლობაზე, საკმარისი არ არის და არ შეესაბამება მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, ვინაიდან, მტკიცებას ექვემდებარება როგორც სარჩელის, ასევე შესაგებლის საფუძვლები. ამდენად, ე-----მ ვერ შეძლო ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის და ს----- დასკვნებით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოების**

გაქარწყლება. უფრო მეტიც, სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვისას ე-----მ დაადასტურა მის კუთვნილ ბინაში ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ის მიერ გარკვეული სამუშაოების ჩატარების შესახებ ფაქტობრივი გარემოება. მაგალითად, მხარე ადასტურებს ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ის მიერ შესასვლელი კარის, ბინაში მეტალო-პლასტმასის ფანჯრების, საძინებელში „ლამინატის“ იატაკის დაგების, სამზარეულოში „შეკიდული“ ჭერის დამონტაჟების, სველი წერტილების გაკეთების, ასევე წყლის და გაზის გაყვანილობის შესახებ სამუშაოების ჩატარების შესახებ გარემოებას (იხ. 2018 წლის 03 ივლისის სასამართლო სხდომის საოქმო ჩანაწერი 14:37:20-14:37:22; 14:38:03-14:38:06; 14:38:40; 14:43:25-14:43:38; 14:45:14; 14:49:52-14:50:55; 14:50:20-14:50:22).

ამგვარად, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ის მიერ ბინის გარემონტებისათვის გაწეული ხარჯი შეადგენს 8500 აშშ დოლარს, ხოლო გარე სამუშაოებისათვის (ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ის და კიდევ 26 მობინადრის მიერ) გაწეული ხარჯი მთლიანობაში შეადგენს 620 407.11 ლარს.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ პირის გამდიდრებაში იგულისხმება არა მარტო უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდა გამოსახული ფულად ერთეულში, არამედ ქონების სამეურნეო დანიშნულების გაუმჯობესებაც. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კორპუსს არ გააჩნდა საჭირო კომუნიკაციები (კანალიზაცია, ბუნებრივი აირით მომარაგება, ელ მომარაგება, სახურავი საჭიროებდა შეკეთებას, არ გააჩნდა სანიტარული მიწები, არ გააჩნდა მისასვლელი გზა, კორპუსის სარდაფი და მიმდებარე ტერიტორია საჭიროებდა წლების განმავლობაში დაგროვებული ნაგვისგან დასუფთავებას), დასახელებულ ბინაში არ იყო შესაბამისი სარემონტო სამუშაოები ჩატარებული, რის გამოც იქ ცხოვრება იყო შეუძლებელი. პალატა კიდევ ერთხელ შენიშნავს იმ ფაქტს, რომ ე----- დ-----ის მიერ როგორც ამ ბინაზე 1993 წლიდან უფლებამოსიებული პირის მიერ ამ ბინის დაკავება ვერ მოხერხდა ძირითადად იმ მიზეზის გამო, რომ კორპუსი იყო დაუსრულებელი.

თავის მხრივ ვ-----ის და მის მსგავსად 26 ოჯახის მიერ დასახელებულ მისამართზე ამ კორპუსებში ბინების თვითნებური დაუფლებაც სწორედ ამ ფაქტით აიხსნება, რომ კორპუსები იყო დაუსრულებელი და იქ ცხოვრება შეუძლებელი იყო შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არარსებობის გამო. შესაბამისად, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ხარჯების გაწევის და შესაბამისი (შიდა და გარე) სამუშაოების ჩატარების გარეშე ბინაში ცხოვრება შეუძლებელი იყო.

სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ჩატარებული შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების შედეგად განხორციელდა ამ ბინის საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა და ბინის მდგომარეობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებულია იმ მდგომარეობისაგან, როგორ მდგომარეობაშიც ეს ბინა იმყოფებოდა 2003 წლისათვის, ესე იგი ვ-----ის და მისი მხარდამჭერის ნ-----ის მიერ ბინის თვითნებურად დაკავების მომენტისათვის. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ იმ მომენტისათვის, როდესაც ე-----მ, როგორც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ ვ-----ის მხარდამჭერის ნ-----ს განუცხადა პრეტენზია ბინის გათავისუფლებასთან დაკავშირებით, ვ-----ს დამატებით სარემონტო სამუშაოები აღარ უწარმოებია.

ამგვარად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების შედეგად ე----- დ-----ის კუთვნილი ბინის მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებამ გამოიწვია ამ ბინის კეთილსინდისიერი მფლობელის და მესაკუთრის ე----- დ-----ის გამდიდრება, რის საფუძველზეც ე----- დ-----ის მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ ე-----მ ვერ დაადასტურა მოსარჩელის მიერ ბინის შიდა რემონტისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობასთან დაკავშირებული პრეტენზია, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც გარკვეული სამუშაოების (ბინაში შესასვლელი კარის, ბინაში მეტალო-პლასტმასის ფანჯრების, საძინებელში „ლამინატის“ იატაკის დაგების, სამზარეულოში „შეკიდული“ ჭერის დამონტაჟების, სველი წერტილების გაკეთების, ასევე წყლის და გაზის გაყვანილობის შესახებ სამუშაოების) ჩატარების ფაქტი დადასტურებული იქნა ამ უკანასკნელის მიერ, პალატა მიიჩნევს, რომ შიდა სამუშაოებთან მიმართებით სარჩელი საფუძვლიანია. რაც შეეხება გარე სამუშაოებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის ასანაზღაურებლადაც მოსარჩელე მოითხოვს 12 960 აშშ დოლარის დაკისრებას ე----- დ-----ისთვის, პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში არსებობს აპელანტის პრეტენზიის ნაწილობრივ გაზიარების და მოთხოვნის მხოლოდ ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში შპს „-----“ საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის 09.12.2016 წლის დასკვნით დადგენილია, რომ ქალაქი თ----- კორპუსებში (№2-- და 2--) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოებისთვის გახარჯული იქნა ჯამში 620 407.11 ლარი, საიდანაც 31 050 ლარი (12 150 + 18 900= 31 050) 12 150 ლარი

დაიხარჯა კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის, 18 900 ლარი ბინების (სულ 27 ბინის), შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის, სხვაობა 589 357 (620 407-31 050=589 357ლ.) ლარი კი, გახარჯული იქნა გარე სამუშაოების წარმოებისთვის.

უდავოა, რომ ქალაქ თ----- №2-- და 2-- კორპუსებში სულ 108 ბინაა, მობინადრე კი სულ 27 ოჯახია. აღნიშნულზე დაყრდნობით პალატა მიიჩნევს, რომ დასკვნაში მითითებული ხარჯის ნაწილი ჯამში 31 050 ($12\,150 + 18\,900 = 31\,050$) ლარის ოდენობით, რომელიც კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციის და შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის იქნა გაწეული კორპუსების მობინადრეთა მიერ დაკავებული ბინების რაოდენობაზე, ესე იგი 27-ზე უნდა გაიყოს, რადგან სამუშაოების ხასიათის გათვალისწინებით, დადასტურებულად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და შიდა გაზმომარაგების მონტაჟი უშუალოდ 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 ბადრი ბიწაძის კუთვნილი ბინის #52-ის) მდგომარეობა გაუმჯობესდა. რაც შეეხება სხვაობას 589 357 ლარის ოდენობით, აღნიშნული თანხა გაყოფილი უნდა იქნეს არა კორპუსის მობინადრეთა რაოდენობაზე - 27-ზე, არამედ ორივე კორპუსში არსებული ბინების რაოდენობაზე, 108-ზე, რადგან პალატა მიიჩნევს, რომ დასახელებული თანხით შესრულებული სამუშაოები გაუმჯობესდა არ მხოლოდ 27 ბინის არამედ მთლიანად ამ ორივე კორპუსში განთავსებული ყველა ბინის ესე იგი, მთლიანად 108 ბინის მდგომარეობა, რომელიც ამ შენობაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის ნივთით გამართული სარგებლობის ინტერესს ემსახურება. შესაბამისად ვ----- ის მოთხოვნა 12 960 აშშ დოლარის ოდენობით მის მიერ გაწეული ხარჯის ე----- - დ-----ისთვის დაკისრების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ნაწილობრივ და ე-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მხოლოდ იმ ხარჯის ანაზღაურება, რომელიც უშუალოდ შეეხო ე----- დ-----ის კუთვნილი ბინის გაუმჯობესებას, კერძოდ ე-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ გარე სამუშაოების ჩატარებაზე გაწეული ხარჯის სახით უნდა დაეკისროს 6607 ლარის გადახდა ($31\,050/27=1150$; $589\,357/108=5457$; $1150 + 5457=6607$ ლ). შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა დარჩენილი სხვაობის ე----- დ-----ისთვის დაკისრების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკითხის სწორი შეფასებისათვის სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზეც, რომ მიუხედავად იმისა, რომ დასახელებულ ბინაზე ე----- დ-----ის საკუთრების უფლება 2014 წლიდან დარეგისტრირდა, ე----- ამ ბინაზე სახაზინო საწარმო „----- (შემდგომში შპს „-----) მმს N--ის ადმინისტრაციის მიერ 1993 წელს მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლება მოპოვებული იყო 1993 წლიდან ((იხ. ტ.1, 28.12.2017წ. სხდომის საოქმო ჩანაწერი 12:53:50-12:54:30-12:55:02-12:58:30;), ე-

----- დ-----ის მითითებით 1993 წლიდან მან იცოდა, რომ ქ. თ-----
----- კორპუსი N---ში, რომელსაც თავის მხრივ სახაზინო საწარმო
„----- მისი თანამშრომლების ბინებით უზრუნველყოფისთვის
აშენებდა არსებული ბინა #-- მის საკუთრებას წარმოადგენდა, ე-----
შესაგებელში უთითებს, რომ 2003 წელს (იხ. მოპასუხის შესაგებელი, ს.ფ. 56),
მას შემდეგ რაც მოსარჩელებმა დაიკავეს მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, მან
მაშინვე განუცხადა მოსარჩელეს, რომ ბინა მას ეკუთვნოდა და მასვე გააჩნდა
ბინაზე საკუთრების უფლებადამდგენი საბუთი, რაც საბოლოოდ გარდაუვალს
გახდიდა საჯარო რეესტრში მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.
მართალია, ე----- მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთზე საკუთრების
უფლება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე მოიპოვა, თუმცა ამ
მიმართებით აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით
უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს საკუთრების უფლების მოწმობა #---
წარმოადგენს, (დამოწმების თარიღი 31/12/2013, ქ. თ----- ნ----- რაიონის გამგეობა)
საგულისხმოა, რომ აპელანტის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე
მტკიცებულება, მაგალითად სასამართლო გადაწყვეტილება, რაზეც თავად
მიუთითებდა, რაც უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის განსხვავებულ
საფუძველს დაადასტურებდა, უფრო მეტიც, აპელანტმა დაადასტურა ფაქტი
მასზედ, რომ საკუთრების მოწმობის გაცემის, მათ შორის ახსნა-განმარტებაში
მითითებული სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი
საბოლოოდ სახაზინო საწარმო „----- (შემდგომში შპს „-----) მმს N-
-ის ადმინისტრაციის მიერ 1993 წელს მიღებული გადაწყვეტილება გახდა.
ამდენად სადავო საკითხის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია, რომ ე-----
ზე საკუთრების მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ბინაზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის საფუძველი საბოლოოდ გახდა სწორედ სახაზინო
საწარმო „----- (შემდგომში შპს „-----) მმს N-ის
ადმინისტრაციის გადაწყვეტილება, რითაც ე-----ს, როგორც მ-----
თანამშრომელზე განაწილებული იყო ეს ბინა და ე----- ამ
გადაწყვეტილებით მასზე ბინის განაწილების შემდეგ მას მიიჩნევდა და
უვლიდა როგორც საკუთარს; შესაბამისად ე----- დ-----ის წარმომადგენლების
მხრიდან იმაზე აპელირება, რომ ვ-----მ სახელმწიფოს უნდა
მოთხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება უსაფუძვლოა, რამდენადაც ამ
უკანასკნელის მიერ ბინის დაკავების მომენტისათვის ამ ბინაზე უფლება უკვე
ე-----ს ჰქონდა მოპოვებული.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე-----
----- დ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა
იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების
შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ვ----- ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან. მოცემულ შემთხვევაში ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ ე-----ს შიდა რემონტისთვის 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის, ასევე კორპუსში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულების სახით 6607 ლარის გადახდა დაეკისრა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად ე-----ს სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის სახით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 751 ლარის გადახდა.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ე----- დ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 1929 ლარი (ტ.1.ს.ფ 336) გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით, ე----- დ-----ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივრის ღირებულების 59 %, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვ-----ს ე----- დ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 1138.11 (1929 ლარის 28%) ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე----- დ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოცემულ საქმეზე თბუილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მოსარჩელე ვ-----ის (მხარდამჭერი ნ-----) სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
4. ე-----ს ვ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ქ. თ-----, კორპ. 2--, ბინა #---ის (ს/კ0-----) შიდა რემონტისთვის 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის, ასევე კორპუსში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულების 6607 ლარის გადახდა.
5. ე-----ს სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ანგარიშში სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 751 ლარის გადახდა.
6. ე-----ს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ანგარიშში სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 1138 ლარის გადახდა.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ----- სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური/

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე/

გიორგიშვილი/

/გოდერძი