

საქმე № 330210017001677777

საქმე №2ზ/6040-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

11 მარტი, 2019 წელი

ქ.თბილისი

**თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი
მოსამართლეები: ლევან გვარამია
გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი - ნ-----ი

წარმომადგენელი - ა-----ი, ლ-----ე, ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ს-----ა

წარმომადგენელი - ნ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

ს-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა. ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ნივთები, მდებარე მისამართზე ქ. თ-----, საკადასტრო კოდეზით №0-----, №0-----, №0-----, №0----- და №0----- და

აღნიშნული უძრავი ნივთები გადაეცა ს-----ს. ნ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

გასაჩივრებულ ნაწილში უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთები, მდებარე მისამართზე ქ-----, ჟ----- ქ-----, საკადასტრო კოდებით NO-----, NO-----, NO-----, NO----- და NO-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ს-----ს საკუთრებად. დადგენილია, რომ მითითებული ხუთი უძრავი ნივთი თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო საკადასტრო კოდით NO----- და მისი დაყოფა მოხდა ნ-----ის მიერ.

2.2. ს-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს საკადასტრო კოდებით NO-----, NO-----, NO-----, NO----- და NO----- მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მოპასუხე ნ-----ი.

2.3. ნ-----ის 20-----ის ნოტარიული წესით დამოწმებული განცხადებით დადგენილია, რომ ნ-----მა იკისრა ვალდებულება, 2-----ს 25 ოქტომბრამდე გადაეხადა ს-----სათვის 5---- აშშ დოლარი ს-----ს კუთვნილი სადავო უძრავი ნივთების სანაცვლოდ. აღნიშნულ ვადაში თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ნ-----მა იკისრა ვალდებულება, ყოველგვარი პრეტენზიის გარეშე გაეთავისუფლებინა სადავო სახლი. დადგენილია და ნ-----ი სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლის ნასყიდობის ფასი ნ-----ს არც სრულად და არც ნაწილობრივ არ გადაუხდია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სადავო უძრავი ნივთის გარემონტებისათვის გადახდილი 1-----.90 ლარის ს-----ი კ-----იანებაზე დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელია, რომ ხარჯი გაწეული იყოს მესაკუთრის ინტერესების შესაბამისად, მესაკუთრის დავალებით, ან მასთან შეთანხმებით და არა - ნ-----ის მიერ თვითნებურად და ამასთან, გაწეული ხარჯის გაღების ფაქტი შესაბამისი, უტყუარი მტკიცებულებებით უნდა დასტურდებოდეს.

განსახილველ შემთხვევაში, ს-----ა განმარტავს, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის გარემონტების არც რაიმე აუცილებლობა არსებობდა და არც შეთანხმება, რომელიც მისცემდა ნ-----ს უფლებას, თავისი შეხედულებისამებრ ჩაეტარებინა რემონტი. ს-----

-----ა მიიჩნევს, რომ სადავო რემონტის შედეგად, ს-----ა არათუ გამდიდრდა ნ-----ის ქმედების შედეგად, არამედ ზიანი მიაღწა, რადგან განადგურებულია ს-----ასთვის ძვირფასი ავეჯი, სახლის იდეალურ მდგომარეობაში არსებული იერსახე და ნარგავები.

განსახილველ შემთხვევაში, ნ-----ს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ სარემონტო სამუშაოები სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრის დავალებით, ან მესაკუთრესთან შეთანხმებით, მესაკუთრის ინტერესების შესაბამისად განხორციელდა. ნ-----ს არ წარმოუდგენია არც სარემონტო სამუშაოებში 1----.90 ლარის ოდენობით ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

ნ-----ი სარემონტო სამუშაოების ანაზღაურების მოთხოვნას აფუძნებს შპს „ვ-----ის“ 2-----ს ექსპერტის დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც, ქ----- N--- მდებარე საცხოვრებელ სადგომებზე გაწეული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების სავარაუდო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულებამ 2-----ს მდგომარეობით შეადგინა 1-- ---.90 ლარი. ექსპერტის დასკვნას ერთვის სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ცხრილი ექვს ფურცლად და მასში აღნიშნულია, რომ დასკვნა შესრულებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერების, საკადასტრო გამიჯვნის ნახაზების, ნ-----ის გამოკითხვის ოქმების, 2-----ს I---

მონაცემებისა და ექსპერტის გამოცდილების გათვალისწინებით (ს.ფ. 222-230).

სასამართლომ განმარტა, რომ სამშენებლო ხარჯის დაკისრების მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. მატერიალური ზიანი თავისი ბუნებით კონკრეტული ზიანია, რომლის გამოთვლა და ოდენობის დადგენა უნდა ემყარებოდეს კონკრეტული ხარჯის გაწევის დამადასტურებელ მტკიცებულებებს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2-----ს დასკვნა ვერ გახდება ს---
-----აზე 1----.90 ლარის ოდენობით ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი, ვინაიდან ის შედგენილია ნ-----ის მიერ ექსპერტისთვის მიწოდებული ზეპირი ინფორმაციის საფუძველზე, საქმეს არ ერთვის ნ-----ის მიერ 1----.90 ლარის ოდენობით სარემონტო ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი მტკიცებულებები და სარემონტო სამუშაოები შესრულებულია საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრის დავალებისა და მასთან შეთანხმების გარეშე და არ დგინდება გარემოება, რომ სადავო რემონტს ს-----ას გამდიდრება მოჰყვა შედეგად.

2.4. დაგროვილი, გადაუხდელი კომუნალური გადასახადებისათვის (გაზი, წყალი, ელექტრო ენერგია, დასუფთავება) გადახდილი 5---- ლარისა და გაზიფიცირებისა და გაზიფიცირების პროექტის შედგენისათვის გადახდილი 154.45 ლარის ს-----აზე

დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელია, რომ დგინდებოდეს მითითებული ხარჯის ს-----ას სასარგებლოდ და მისი ნების შესაბამისად გაწევის ფაქტი.

ს-----ას წარმომადგენლის მითითებით, ყველა კომუნალურ გადასახადს, რომელიც ს-----ას წარმოეშვა, იხდის თავად ს-----ა. შეგებებული მოთხოვნის მოპასუხემ განმარტა, რომ კომუნალური მომსახურების ხარჯი, რომლის ანაზღაურებასაც ითხოვს ნ-----ი, გაღებულია ნ-----ის ინტერესებიდან გამომდინარე, მხოლოდ იმ მიზნით, რომ ნ-----ს, რომელიც 2--წლიდან მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს სადავო საცხოვრებელს, კომუნალური მომსახურებით ესარგებლა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს კითხვაზე, თუ როგორ მოხდა კომუნალური მომსახურებისთვის ნ-----ის მიერ სავარაუდოდ გაწეული ხარჯის ოდენობის გამოანგარიშება, მხარემ განმარტა, რომ ხარჯის ზუსტი ოდენობის დამადასტურებელი ქვითრები მას არა აქვს და არც პასუხი აქვს კითხვაზე, თუ როგორ მოხდა მოთხოვნის ოდენობის დადგენა, ვინაიდან კალკულაცია მოახდინეს ნ-----ის წარმომადგენლებმა, რომლებიც საქმის განხილვაში არ მონაწილეობენ.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე იმ გარემოებაზეც, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება, თუ რას შეადგენდა კომუნალური გადასახადების დაგროვილი ოდენობა სულ მცირე 2-----თვის, როცა დაიწყო სადავო სარემონტო სამუშაოები, არ დგინდება ასევე არც გადაუხდელი კომუნალური გადასახადების ოდენობა საქმის განხილვის დროისთვის, თუმცა ნ-----ის განმარტებით, სადავო საცხოვრებელ სახლს შეწყვეტილი აქვს კომუნალური მომსახურების მიწოდება სწორედ კომუნალური გადასახადების გადაუხდელობის გამო. სასამართლო ითვალისწინებს ნ-----ის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ 2-----იდან მან მოანგრია სადავო სახლის ბეტონის კედლები და ჩაატარა მოცულობითი სარემონტო სამუშაოები, რაც თავისთავად, ნ-----ისთვის 2015 წლის ნოემბრისთვის კომუნალური გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოშობდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ-----ის მოთხოვნა ს-----აზე კომუნალური გადასახადებისათვის (გაზი, წყალი, ელექტრო ენერგია, დასუფთავება) გადახდილი 5---- ლარისა და გაზიფიცირებისა და გაზიფიცირების პროექტის შედგენისათვის გადახდილი 154.45 ლარის დაკისრების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნების ოდენობის დაუსაბუთებლობისა და სავარაუდოდ გაღებული ხარჯის სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, ნ-----ის მიერ

თვითნებურად გაწევის გამო.

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 479-ე მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ნივთის გამყიდველს ეკისრება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისთვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები, თუ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

განსახილველ შემთხვევაში, ნ-----ი ითხოვს, რომ ს-----ას დაეკისროს ნ-----ის მიერ სადავო უძრავი ქონების გამიჯვნის აზომვითი ნახაზების დამზადებისათვის გადახდილი 400 ლარისა და გამიჯნული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის გადახდილი 150 ლარის ანაზღაურება.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ ს-----ას ერთადერთ ინტერესს მისი კუთვნილი სადავო საცხოვრებელი სახლის 5---- დოლარად გაყიდვა წარმოადგენდა. ასევე უდავოა, რომ სადავო უძრავი ნივთის გამიჯვნისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური ნ-----მა გადაიხადა უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ს-----ასთან არსებული შეთანხმების ფარგლებში, სადავო საცხოვრებელი სადგომის უფრო სწრაფად და ადვილად გაყიდვის მიზნით, ნ-----ის ინიციატივითა და ს-----ას თანხმობით.

ვინაიდან, სადავო ხარჯი გაღებულია ნ-----ის ინიციატივითა და ნ-----ის მიერ, გამყიდველთან შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ-----ის მოთხოვნას ს-----აზე სადავო უძრავი ქონების გამიჯვნის აზომვითი ნახაზების დამზადებისათვის გადახდილი 400 ლარისა და გამიჯნული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის გადახდილი 150 ლარის დაკისრების თაობაზე უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

2.6. განსახილველ შემთხვევაში, მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებას ითხოვს მყიდველი. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება ს-----ას მხრიდან ნ-----ის მიმართ რაიმე ვალდებულების დარღვევის ფაქტი, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიუღებელი შემოსავლის სახით ს-----აზე ზიანის ანაზღაურების დაკისრების მოთხოვნას უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

2.7. სკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს-----ას მოთხოვნა ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ს-----ას კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის

გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანი იყო და დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. არასწორია სასამართლოს მტკიცება იმის შესახებ, რომ ნ-----ს არ წარუდგენია მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ ს-----ას სახელზე რიცხულ ბინაში შესაკეთებელი სამუშაოები ჩაატარა სწორედ მისი დავალებით და მასთან შეთანხმებით. დადგენილია, რომ 2--- წლის სექტემბერში მხარეები ზეპირი გარიგებით შეთანხმდნენ, რომ ნ-----ი 51 000 აშშ დოლარად იყიდდა სადავო ბინას. აღნიშნული ბინა უნდა გაყოფილიყო სამ ნაწილად, ხოლო თავისუფალი მიწის ნაკვეთი 2 ნაწილად. უნდა განხორციელებულიყო გარემონტებული ბინების გაყიდვა, რის შემდეგაც მოხდებოდა ნასყიდობის საფასურის გადახდა.

ს-----ას ბინაში რამდენიმე თვე მიმდინარეობდა სარემონტო სამუშაოები, რასაც პირადად ხედავდა ის და მისი მეუღლე. მათ, ასევე პირადად ნახეს ბინის ნატურით სამ ნაწილად გაყოფა. ს-----ამ საჯარო რეესტრში პირადად წარადგინა მისი ბინისა და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისათვის საჭირო დოკუმენტები, რაც უნდა გაეკეთებინა შეთანხმების თანახმად. ნ-----მა სასამართლოში წარადგინა ექსპერტის დასკვნა, სადაც კონკრეტულად მითითებულია გამოყენებული საშენი და სარემონტო მასალა, მისი რაოდენობა და ღირებულება, ასევე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება. ის ფაქტი, რომ ექსპერტი თავის დასკვნაში მიუთითებს, რომ აპელანტის ინფორმაციის საფუძველზე განსაზღვრა ბინაში ჩატარებული რემონტის სახე, ბუნებრივია, რადგან ბინაში რემონტის ჩატარებას არ ესწრებოდა ექსპერტი და შესაბამისად თუ ექსპერტს არ ექნებოდა ინფორმაცია ბინაში რა სახის რემონტი ჩატარდა, იგი რემონტის ღირებულებას ვერ განსაზღვრავდა. ნ-----მა ექსპერტს მიაწოდა ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ კონკრეტულად რა სახის სამუშაოები ჩაატარა. ექსპერტმა საშენი და სარემონტო მასალებისა და სარემონტო სამუშაოების ღირებულება განსაზღვრა არა ნ-----ის ინფორმაციით, არამედ საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით.

აპელანტს არასწორად მიაჩნია სასამართლოს მტკიცება იმის შესახებ, რომ სასამართლოში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება თუ რას შეადგენდა კომუნალური გადასახადების დაგროვილი ოდენობა 2-----ათვის, ასევე არც გადაუხდელი კომუნალური გადასახადების ოდენობა საქმის განხილვის დროისთვის. რაც შეეხება მიუღებელ შემოსავალს, მხარეთა განმარტებით დადგენილია, რომ ს-----ას უძრავი ქონება უნდა გაეყიდა 5----- აშშ დოლარად. აპელანტმა 3 იზოლირებულ ნაწილად გაყო სადავო ბინა, ყველა ბინაში ჩატარდა კაპიტალური რემონტი. აღნიშნულის შემდგომ, ნ-----ს ჰყავდა ერთი ბინის რეალური მყიდველი, რომელიც იხდიდა 28 000 აშშ დოლარს და ერთი მიწის ნაკვეთის მყიდველი, რომელიც იხდიდა 17 000 აშშ დოლარს. იმ შემთხვევაში თუ ს-----ა გადაუფორმებდა

უძრავ ქონებას მყიდველებს იგი შეძლებდა ნასყიდობის საფასურის მიღებას 45 000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო დარჩენილ 10 000 აშშ დოლარს ნ-----ი გადაუხდიდა დარჩენილი ქონების გაყიდვის შემდეგ. მოწინააღმდეგე მხარემ, აღნიშნულის გამო გაზარდა ბინის საფასური, დაარღვია მხარეთა შეთანხმება და აპელანტს მიაყენა ზიანი ჩატარებული შეკეთების სამუშაოების ღირებულების ოდენობით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. წინამდებარე განჩინებით მსჯელობის საგანია წარმოადგენს თუ არა ს-----ა ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებულ პირს, რასთან დაკავშირებითაც, პალატა განმარტავს შემდეგ: განსახილველი ფაქტობრივი სინამდვილის გათვალისწინებით, უსაფუძვლოდ გაწეულ ხარჯებზე მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია 987-ე მუხლის პირველი ნაწილი (დანახარჯების კონდიქცია), რომლითაც განსაზღვრულია პირის მიერ შეგნებულად ან შეცდომით საკუთარ ინტერესებში, მაგრამ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მოთხოვნის ფარგლები. ამდენად, თუ პირი შეგნებულად ან შეცდომით გარკვეულ ხარჯებს გასწევს მეორე პირის ქონებაზე, მას უფლება აქვს, გამდიდრებულისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა.

მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ქვეშ სუბსუმირებად ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთები, მდებარე მისამართზე ქ-----, ქ----- ქ-----, საკადასტრო კოდებით N0-----, N0-----, N0-----, N0----- და N0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ს-----ას საკუთრებად. დადგენილია, რომ მითითებული ხუთი უძრავი ნივთი თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო საკადასტრო კოდით N0----- და მისი დაყოფა მოხდა ნ-----ის მიერ.

ს-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს საკადასტრო კოდებით N0-----, N0-----, N0-----, N0----- და N0----- მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობდა მოპასუხე ნ-----ი.

ნ-----ის 20-----ის ნოტარიული წესით დამოწმებული განცხადებით დადგენილია, რომ ნ-----მა იკისრა ვალდებულება, 2-----ს 25 ოქტომბრამდე გადაეხადა ს-----ასათვის 5---- აშშ დოლარი ს-----ას კუთვნილი სადავო უძრავი ნივთების სანაცვლოდ. აღნიშნულ ვადაში თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ნ-----მა იკისრა ვალდებულება, ყოველგვარი პრეტენზიის გარეშე გაეთავისუფლებინა სადავო სახლი. დადგენილია და ნ-----ი სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლის ნასყიდობის ფასი ნ-----ს არც სრულად და არც ნაწილობრივ არ გადაუხდია.

უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე კონდიქციურ ვალდებულებათა რეგულირებას ეთმობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-991-ე მუხლები. **უსაფუძვლო გამდიდრება სახეზეა, თუ სახეზეა მოპასუხის გამდიდრება, ამის შესატყვისად მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი და მატერიალურ სიკეთეთა/აქტივების ასეთი გადანაცვლების უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობა.**

აღსანიშნავია, რომ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების ძირითადი დანიშნულება სწორედ დაზარალებულის ხარჯზე, უსაფუძვლოდ გამდიდრებული ან ქონებადაზოგილი შემძენის მიერ დაზარალებულისათვის ქონებრივი დანაკარგის ანაზღაურების უზრუნველყოფაა. უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე ვალდებულებებიც წარმოადგენენ ერთიან დამოუკიდებელ არასახელშეკრულებო ინსტიტუტს, რომელიც ემსახურება საკუთრების უფლებისა და სხვა ქონებრივი უფლებების დაცვას. ამ სახის ვალდებულების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია თვით უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი და არა კონკრეტული საფუძველი, რასაც მოჰყვა გამდიდრება. ასეთ ფაქტად შეიძლება მივიჩნიოთ გამდიდრებული პირის, როგორც მართლზომიერი ისე არამართლზომიერი მოქმედება. ასევე, დაზარალებულის და მესამე პირთა იგივე სახის მოქმედებები. უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლებრივი ინსტიტუტის მიზანი არის უსაფუძვლოდ და გაუმართლებლად შეძენილი ქონების ამოღება და ამგვარად ქონებრივი მიმოქცევის წონასწორობისა და სამართლიანობის აღდგენა. ამ მიზნით ქონებრივი შეღავათი იმ პირს უნდა დაუბრუნდეს რომლის ხარჯზეც მოხდა სხვა პირის ქონების გაზრდა, ანუ მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. **ამ ინსტიტუტის უმთავრესი დანიშნულება არის არა ქონებრივი დანაკლისის შევსება, მაგ. ზიანის ანაზღაურება, არამედ ქონებრივი ნამატის ამოღება, პირის თავდაპირველ ქონებრივ-სამართლებრივ მდგომარეობაში აღდგენა ანუ გამდიდრების გათანაბრება.**

სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ **სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავედროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი. სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, მოსარჩელის მიერ კონკრეტულად რა სახის ხარჯები იქნა გაწეული, რამდენად აუცილებელი იყო ამ ხარჯის გაწევა და ემსახურებოდა თუ არა ეს ხარჯები სადავო ნივთის გაუმჯობესებას, თუ იგი მხოლოდ მოსარჩელეთა, როგორც ნივთის მოსარგებლეთა სპეციალური ინტერესებიდან გამომდინარე იქნა გაწეული.** გამოსაკვლეპია და შესაფასებელი ის გარემოებაც, რომ შესაძლებელია ზოგ შემთხვევაში,

აუცილებელი საჭიროების გამო, ნივთზე გაწეული ხარჯები (მაგ; წყალთან, ბუნებრივ აირთან დაკავშირებული ხარჯები; სარემონტო სამუშაოები და სხვა გაუმჯობესებანი) უფლებამოსილი პირის ინტერესში ყოფილიყო და ბუნებრივია, მას მესაკუთრის გამდიდრება მოჰყვა; ამასთან, სრულად გამოირიცხება სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის გამოყენება, რადგან ამ ნორმით თუ მიმღებმა გასწია ხარჯები ან მას წარმოეშვა ქონებრივი დანაკლისი იმასთან დაკავშირებით, რომ საგანი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა, მაშინ იგი მოვალეა დააბრუნოს საგანი ხარჯებისა და დანაკლისის ანაზღაურების პირობით. ეს წესი არ გამოიყენება, როცა გადაცემული საგანი არ იძლევა იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სამუდამოდ შეძენილად. ამავე ნორმის შინაარსიდან და ზემოაღნიშნული დასაბუთებიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთი, რომელზედაც მოცემულ შემთხვევაში გაიწია ხარჯები, არ იძლევა იმის ობიექტურ შესაძლებლობას, რომ პირს იგი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდეს, ვინაიდან, ნ-----ს არ ჰქონდა სრულად გადახდილი ნასყიდობის საფასური და გამყიდველს თანხის გადახდამდე არ გააჩნდა ვალდებულება მესაკუთრის ტიტული გადაეცა მყიდველისათვის.

ამასთან, პალატა განმარტავს, რომ სახეზე არ იყო აუცილებლობა იმისა, რომ ნივთზე მომხდარიყო ხარჯების გაწევა. აღნიშნული განპირობებული იყო (უძრავი ქონების სამ ნაწილად დაყოფა) ნ-----ის სპეციალური ინტერესით, როგორცაა ნასყიდობის საფასურის გადახდა. პალატა დამატებით განმარტავს, რომ ნივთის გაუმჯობესება ობიექტურად შეფასებითი კატეგორიაა, კერძოდ, უნდა განხორციელდეს დადასტურება არამხოლოდ იმისა, რომ ხარჯების გაწევა შეთანხმებული იყო მესაკუთრესთან, არამედ იმისა, რომ გაწეული ხარჯებით უთუოდ გაუმჯობესდა ნივთის მდგომარეობა.

ამასთან, სკ-ის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით მინიჭებული დანახარჯების მოთხოვნის უფლება გამოირიცხება, თუ სახეზეა ამავე ნორმის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებები. პალატა განმარტავს, რომ 987-ე მუხლის საფუძველზე პირის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა არსებობდეს გარკვეული წინაპირობები, სახელდობრ: ა. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; ბ. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ (მიზეზობრივი კავშირი); გ. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ე.ი მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. დასახელებული პირობებიდან ერთ-ერთის არარსებობა გამორიცხავს მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. განსახილველ შემთხვევაში, პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და შესაბამის შეფასებებს, კერძოდ:

სადავო უძრავი ნივთის გარემონტებისათვის გადახდილი 1-----90 ლარის ს-----აზე დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის

აუცილებელია, რომ ხარჯი გაწეული იყოს მესაკუთრის ინტერესების შესაბამისად, მესაკუთრის დავალებით, ან მასთან შეთანხმებით და არა - ნ-----ის მიერ თვითნებურად და ამასთან, გაწეული ხარჯის გაღების ფაქტი, რომლის შედეგადაც ნივთი გაუმჯობესდა, შესაბამისი უტყუარი მტკიცებულებებით უნდა დასტურდებოდეს.

4.2. რაც შეეხება, მიუღებელ შემოსავალს, პალატა მიუთითებს შემდეგს, რომ არ დგინდება ს-----ას მიერ ნ-----ის მიმართ ვალდებულების დარღვევის ფაქტი, რაც ზიანის დაკისრებისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ერთ-ერთ სახეს სახელშეკრულებო ვალდებულება წარმოადგენს. სახელშეკრულებო ზიანის, მათ შორის, მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებისათვის უნდა არსებობდეს **ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის (იხ. სკ-ის 394-ე, 411-ე მუხლები).** მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თვითონ ნ-----მა ვერ შეძლო დათქმულ ვადაში უძრავი ნივთის სყიდვის ფასის, 5----- აშშ დოლარის გადახდა, რომლის მიღებაც ასევე შედიოდა ს-----ას ინტერესებში 2-----ს 25 ოქტომბრამდე. მან სხდომაზე დაადასტურა, რომ სურდა ერთიანი, შეთანხმებული თანხის მიღება მითითებულ ვადაში, რაც ვერ უზრუნველყო ნ-----მა. ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმებში მითითებულ კონსტრუქციას. სასამართლო მიუთითებს, რომ ნებისმიერმა პირმა უნდა აანაზღაუროს მის მიერ მიყენებული ზიანი. სამოქალაქო სამართალში ზიანის ცნებაში მოიაზრება პირის ქონებაზე ან სამართლებრივად დაცულ სხვა სიკეთეზე გარკვეული ზემოქმედებით გამოწვეული უარყოფითი შედეგი. გასათვალისწინებელია, რომ ზიანის ანაზღაურების ინსტიტუტი ემსახურება არა ზიანის მიმყენებლის დასჯას, არამედ იმ დანაკლისის შევსებას, რომელიც მართლსაწინააღმდეგო ქმედების შედეგად სხვა პირს მიაღდა. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მესაკუთრის მართლსაწინააღმდეგო ქმედების შედეგად, სახეზეა ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი. სააპელაციო **სასამართლო განმარტავს, იმისათვის რომ ს-----ას დაეკისროს ქონებრივი პასუხისმგებლობა, უპირველეს ყოვლისა, ადგილი უნდა ჰქონდეს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებას, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს.** დასახელებული მსჯელობა კი, გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

ასევე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას რომ ნ-----ის მოთხოვნა ს-----აზე სადავო უძრავი ქონების გამიჯვნის აზომვითი ნახაზების დამზადებისათვის გადახდილი 400 ლარისა და გამიჯნული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის გადახდილი 150 ლარის დაკისრების თაობაზე

უსაფუძვლოა. სადავო ხარჯი გაღებულია ნ-----ის ინიციატივითა და მის მიერ, გამყიდველთან შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე. ამასთან, მართებულია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა მასზე, რომ დაგროვილი, გადაუხდელი კომუნალური გადასახადებისათვის (გაზი, წყალი, ელექტრო ენერგია, დასუფთავება) გადახდილი 5----- ლარისა და გაზიფიცირებისა და გაზიფიცირების პროექტის შედგენისათვის გადახდილი 154.45 ლარის ს-----აზე დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელია, რომ დგინდებოდეს მითითებული ხარჯის ს-----ას სასარგებლოდ და მისი ნების შესაბამისად გაწევის ფაქტი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ასევე ადგილი არ ჰქონია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. 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.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

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

**თავმჯდომარე
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

მოსამართლეები

ლევან გვარამია

გელა ქირია