

საქმე № 330210016001404029
საქმე №2ზ/6943-17



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

25 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

პელანტი - ნ-----

წარმომადგენლები - ნ-----, ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ე-----

წარმომადგენელი - ბ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.10.2017 წლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი ძირითად სარჩელში – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვა

დავის საგანი შეგებებულ სარჩელში – გაწეული ხარჯების ანაზღაურება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.10.2017 წლის გადაწყვეტილებით:

1. მოსარჩელე ე-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა;

1.1. მოპასუხე ნ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ბინა მდებარე ქ. თბილისი, ზ-----, კორპუსი 204, სადარბაზო მე-2, მე-9 სართული, ბინა 54, საკადასტრო კოდი N0----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა ე-----ს.

1.2. ნ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე ე-----სთვის მის მიერ ქ. თბილისი, ზ-----, კორპ. 24, ბინა 54-ის შიდა გარემონტებისათვის და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისთვის გაწეული ხარჯების 13 778 აშშ დოლარის ანაზღაურებისა და აღნიშნულ ბინაში თანხის გადახდამდე ცხოვრების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ზ-----, კორპუსი N204, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი: 2088.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 (მშენებარე), შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი 3503.34 კვ.მ. თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22/05/2006 წელს.

2005 წლის 10 აგვისტოს მდგომარეობით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში კორპუსი 204 და 205-ზე საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული.

22/05/2006 წლიდან 30/08/2006 წლამდე პერიოდში ხსენებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

30/08/2006 წლიდან 16/01/2008 წლამდე პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „თბილმეტრომშენის“ საკუთრების უფლება.

16/01/2008 წლიდან 19/03/2008 წ. პერიოდში სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

19/03/2008 წლიდან 05/08/2010 პერიოდში ქონებაზე რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

05/08/2010 წლიდან 12/08/2010 წლამდე პერიოდში უძრავ ნივთზე მიტოვებულ იქნა საკუთრების უფლება, ხოლო 12/08/2010 წლიდან მიმდინარე პერიოდზე უკვე ფიქსირდებოდა სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება.

(მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.05.2014წ. წერილი, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წერილი, ს.ფ. 45-47, 255).

რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ 2014 წლის 11 მარტს გაცემული N--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, ე-----ს სახელზე რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ზ-----, კორპუსი 204, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N54, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 14)

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით, საქმეზე N3/6490-15, ნ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სარჩელით ნ----- ითხოვდა ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2014 წლის 11 მარტის N1-- განკარგულების, 2014 წლის 11 მარტის 254 საკუთრების უფლების მოწმობის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2015 წლის 19 აგვისტოს N5-- ბრძანების ბათილად ცნობას.

(მტკიცებულება: გადაწყვეტილება, ს.ფ. 80-103)

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) ნ----- ქ.თბილისი, ზ-----, კორპუსი 204, ბინა N54-ის კეთილსინდისიერ მფლობელს არ წარმოადგენს. მოპასუხე მის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით მსჯელობისას უთითებს პრეზიდენტ ედუარდ შევარდნაძის მიმართვაზე, გაზიფიცირების ხელშეკრულებაზე, კომუნალური გადასახადების ქვითრებზე და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 29 აგვისტოს N05/18477 წერილზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული წერილით სამინისტრო მიმართავს სს „თ-----ს“ და შპს „ე-----ს და აღნიშნავს, რომ სამინისტრო არ არის წინააღმდეგი მითითებულ მისამართზე განხორციელდეს იქ მცხოვრებ მოქალაქეთა ინდივიდუალური გამრიცხველიანება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ეს გარემოება ვერ იქნება ნ-----სთვის ნამდვილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი რაიმე სახის რელევანტური მტკიცებულება. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ სხვა მტკიცებულებებს გაზიფიცირებასთან და ზოგადად, კორპუსის მაცხოვრებლების მიერ კომუნალურების კორპუსში მიყვანასთან დაკავშირებით, არ შეიძლება გახდეს იმის საფუძველი, რომ ხარჯების გადახდა დაეკისროს მის ნამდვილ მესაკუთრეს.

(მტკიცებულება: წერილი, გაზიფიცირების ხელშეკრულებები, ქვითრები, ს.ფ. 36-38, 39, 40, 79, 176-177, 178-179, 250-252)

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელე განსაზღვრავს სასარჩელო მოთხოვნას და იგი თვითონ წყვეტს მის მიერ მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა, რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე დააფუძნოს, ამასთან, თითოეული მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს სარჩელში და შესაგებელში მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეებისთვის ცნობილი იყო ის ფაქტი, რომ ფართი, რომელსაც ისინი ფლობდნენ, წარმოადგენდა სხვა პირთა საკუთრებას, მიუხედავად ამისა, განახორციელეს გარკვეული სამუშაოები. აღნიშნულ გარემოებას, გარდა მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა, ადასტურებს 2013 წლის 20 ნოემბრის წერილი, რომლითაც ქ. თბილისის საკრებულოს ფრაქცია „ქართული ოცნება - დემოკრატიული საქართველოს“ თავმჯდომარემ მიმართა ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგებელს და რომელშიც მითითებულია ქ. თბილისი, ზ-----, 204-205-ე კორპუსის მაცხოვრებლების N1---- განცხადებაზე, რომლითაც განმცხადებლები ატყობინებდნენ მათი გამოსახლების საფრთხეზე.

შესაბამისად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ნ----- წარმოადგენს არამართლობიერ მფლობელს, ხოლო ე----- კი არის ამ ქონების მესაკუთრე, მას უფლება აქვს მოითხოვოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

(მტკიცებულება: წერილები, ს.ფ. 254, 256)

ინდივიდუალურ აუდიტორ მუ-----ს მიერ 2016 წლის 24 მაისს შედგენილი დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის თანახმად დანახარჯების თაობაზე, ნ-----ს მიერ მოთხოვნილ სახლში დაუმთავრებელი 204-ე კორპუსის N54 ბინის კარკასის ღირებულებაა 8 000 აშშ დოლარი, ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება 4 000 აშშ დოლარი და კორპუსის დღევანდელ მდგომარეობამდე მოსაყვანად გაწეული გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯების წილი 12 960 აშშ დოლარი. მთლიანად ნ-----ს აღნიშნული დასკვნის შესაბამისად, დახარჯული აქვს 16 960 (4 000 + 12 960) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

(მტკიცებულება: აუდიტორული დასკვნა, ს.ფ. 41-42)

საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით, ქ. თბილისში, ზ-----, კორპუსებში N204 და N205 და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 05 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 620 407.11 ლარს.

როგორც დასკვნაში აღნიშნავს ექსპერტი, ექსპერტები დასკვნის გაცემისას

დაეყრდნენ, ქ. თბილისში, ზღ-----ს, კორპუსი N204-ს და კორპუსი N205-ს მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას. ხოლო მობინადრეთა საერთო კრების ოქმის თანახმად კი, შეფასებულ იქნა მისამართზე: თბილისი, ზ-----, კორპუსები 204-205, 2005-2012 წლებში ჩატარებული სამუშაოები. ოქმში აღნიშნულია, რომ მითითებულ მისამართზე შეიცვალა ძველი, ამორტიზირებული საკანალიზაციო სისტემა, 2 კმ-დან გამოყვანილ იქნა წყლის ცენტრალური მილი, განხორციელდა სახლის სახურავის ჰიდროიზოლაცია, თითოეულმა ოჯახმა მოახდინა შიდა წყალგაყვანილობის მიერთება ბინებში. კორპუსების მობინადრეთა მიერ განხორციელდა გზის მოწყობა და დაგრეიდერება, ელექტრო და გაზომომარაგების პროექტირება და ა.შ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული დასკვნით, ქ თბილისში, ზ-----, კორპ. N204-N205 და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების, კერძოდ, 27 ოჯახის მიერ.

(მტკიცებულება: ექსპერტიზის დასკვნა, კრების ოქმი, ს.ფ. 142-159, 160-166)

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ 2003-2012 წლებში რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოები არ ჩატარებულა, აღნიშნული გარემოება დადასტურებულია ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 01.03.2017 წ. წერილით, ასევე სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობებით დადგენილი იქნა, რომ 2003 წლიდან 2012 წლამდე პერიოდში რაიმე სახის სამშენებლო, საინჟინრო და სხვა სახის სამუშაოების ჩატარების შესახებ განკარგულება ან დადგენილება არ არის დაცული.

(მტკიცებულება: წერილი, საარქივო ცნობები, ს.ფ. 182, 183-187)

სასამართლო არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ ჩატარებული სამუშაოებით უსაფუძვლოდ გამდიდრდა ქ-----.

2014 წლამდე მოსარჩელეს არ ჰქონდა საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული, მხოლოდ ამ დროს გაიცა მესაკუთრეზე საკუთრების უფლების მოწმობა. რაც შეეხება სარემონტო სამუშაოებს, როგორც 2016 წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში არის მითითებული და რაც დადასტურებულია ყველა მაცხოვრებლის ხელმოწერით, შესრულებულია 2005-2012 წლებში. შესაბამისად, სასამართლოს აზრით, გაწეულ ხარჯებზე დაკარგვის რისკიც სწორედ მოპასუხეს ეკისრებოდა და ამდენად ნ-----ს მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე უსაფუძვლოა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად მტკიცების ტვირთი მხარეებს ეკისრებათ, გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს

სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ პერიოდში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებით ე----- ვერ გამდიდრდებოდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცი, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამი წინაპირობა: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის

ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით შესაბამისად მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისში, ზ-----, კორპუსი N204, ბინა 54, საკადასტრო კოდი: 0-----, რეგისტრირებულია ე-----ს საკუთრების უფლება. თავის მხრივ, მოპასუხე მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც გამოირიცხებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ მონაცემთა მართებულობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან დადგენილია სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

ამავე კოდექსის 987-ე მუხლის მიხედვით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლებრივი ინსტიტუტის მიზანი არის უსაფუძვლოდ და გაუმართლებლად შეძენილი ქონების ამოღება და ამგვარად ქონებრივი მიმოქცევის წონასწორობისა და სამართლიანობის აღდგენა. ქონებრივი შეღავათი იმ პირს უნდა დაუბრუნდეს რომლის ხარჯზეც მოხდა სხვა პირის ქონების გაზრდა-დაზოგვა, ანუ მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. განსახილველი ნორმის ძირითადი დებულება ისაა, რომ სხვა პირის ქონებაზე გაწეული ხარჯები უნდა

ანაზღაურდეს.

ზემოაღნიშნული ნორმის თანახმად, სხვა პირის ქონებაზე შეგნებულად ან შეცდომით გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირი ამით გამდიდრდა. თუ გამდიდრების ფაქტი სახეზე არ არის, მაშინ მხოლოდ ხარჯის გაწევა არ წარმოშობს კონდიქციურ ვალდებულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის შესაბამისად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია ანაზღაუროს 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.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ნ-----ს მოთხოვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ გაწეულმა ხარჯებმა უსაფუძვლოდ გაამდიდრა ე-----
----- არის უსაფუძვლო.

სამოქალაქო კოდექსის 969-ე მუხლით პირი (შემსრულებელი), რომელიც დავალების ან სხვა საფუძვლის გარეშე ასრულებს სხვა პირის (მეპატრონის) საქმეებს, ვალდებულია შეასრულოს ისინი კეთილსინდისიერად. ამავე კოდექსის 971-ე მუხლით შემსრულებელი ვალდებულია პირველი შესაძლებლობისთანავე აცნობოს მეპატრონეს, რომ იკისრა საქმეთა შესრულება. შემსრულებელმა უნდა გააგრძელოს დაწყებული საქმეები, ვიდრე მეპატრონეს არ შეეძლება იმოქმედოს თვითონ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ფლობს სადავო უძრავ ქონებას, რომელიც არასოდეს მისი საკუთრება არ ყოფილა და იგი ვერ ივარაუდებდა, რომ უძრავი ქონების გაუმჯობესებისას იგი მესაკუთრის უფლებამოსილებით სარგებლობდა. ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხის მიერ სხვის უძრავ ქონებაზე სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში იგი შეასრულებდა დავალების გარეშე სხვის საქმეებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მოსარჩელეს მოპასუხის მიმართ მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე მოსარჩელის მიერ დაშვებული შეცდომის ან შეგნებული მოქმედების შედეგად გამდიდრდა, რაც ქონების ღირებულების გაზრდაში, ხარჯების დაზოგვაში გამოიხატა. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის ხარჯზე მოპასუხის გამდიდრების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეზე მოდის, რომელმაც ვერ დაადასტურა ე-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მის მიერ განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად, მისი უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქმის მასალებით დადგინდა, რომ სადავო ფართის მოპასუხის მიერ გაუმჯობესება განხორციელდა იმ პერიოდში, რა დროსაც მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ ჯერ სახელმწიფო, ხოლო შემდგომ ადგილობრივი თვითმმართველობა. ე----- ფართის მესაკუთრე გახდა მხოლოდ ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 11.03.2014 წლის განკარგულების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მოთხოვნა გამოირიცხულია, 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.

სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს სახელმწიფოს ან ადგილობრივ თვითმმართველობის საკუთრებაში სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონების ყოფნის პერიოდში მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთვის, თბილისის მერიისათვის ან სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოსათვის მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გაუმჯობესების შესახებ არ განუცხადებია, ხოლო, სარჩელის სასამართლოში შემოტანა მოპასუხე ფიზიკური პირის მიმართ მოხდა მას შემდგომ, რაც უძრავი ქონება განკარგა სახელმწიფომ იმ სახით, რა სახითაც იგი განკარგვის მომენტში არსებობდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ე-----ს არ უნდა დაეკისროს ის ხარჯი, რაც მოპასუხემ გასწია, ამჟამად მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე იმ პერიოდში, როდესაც ფართი მის საკუთრებას არ წარმოადგენდა და როდესაც საკუთრების უფლების სადავობის საკითხი ცნობილი იყო ხარჯის გაწვევისთვის.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, მისთვის სარემონტო სამუშაოების ბინაში ჩატარების დროს უცნობი იყო ის ფაქტი, რომ ბინა წარმოადგენდა სხვის საკუთრებას. ამასთან, 20.11.2013 წლის თბილისის საკრებულოს „ფრაქცია-ქართული ოცნება - დემოკრატიულ საქართველოს“ თავმჯდომარისთვის განკუთვნილ მიმართვაში აღნიშნულია მობინადრეების მიერ, რომ მათ ემუქრებოდათ საცხოვრებელი ფართებიდან უკანონო გამოსახლების საფრთხე. ამასთან, სადავო უძრავი ქონება იყო საცხოვრებლად შეუფერებელ მდგომარეობაში ჯერ კიდევ მაშინ, როდესაც მობინადრეებს „გვირაბმშენმა“ ბინები გაუნაწილა 1993 წელს. ხოლო, 2006 წლამდე კორპუსს საერთოდ არ ჰყოლია მესაკუთრე.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, მან სოლიდური თანხები გაიღო არა მხოლოდ კორპუსის გარე პარამეტრების მოსაწესრიგებლად, არამედ, გაარემონტა ბინაც და რომ არა მისი მხრიდან სარემონტო სამუშაოების ჩატარება 2014 წელს, როდესაც ბინა დარეგისტრირდა ე-----ს სახელზე, ის იქნებოდა თავდაპირველ, საცხოვრისად უვარგის მდგომარეობაში.ნ-----ს მიერ გაწეულმა ხარჯებმა შეადგინა 32378 ლარი. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულება ეკონომიკის სამინისტროს მიმართვა თ-----ისა და ყაზტრანსაგზისადმი, რითიც ზღვისუბნის დასახლების მე-2 მ.რნ-ის 205-ე კორპუსის მაცხოვრებლებს ნება დაერთოთ ჩატარებინათ სარემონტო სამუშაოები, რამაც აპელანტს შეუქმნა სამომავლოდ ბინის მესაკუთრედ ყოფნის განცდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 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.

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დადგენილად მიაჩნია შემდეგი:

უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ზ-----, კორპუსი N204, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი: 2088.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 (მშენებარე), შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი 3503.34 კვ.მ. თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22/05/2006 წელს.

2005 წლის 10 აგვისტოს მდგომარეობით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში კორპუსი 204 და 205-ზე საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული.

22/05/2006 წლიდან 30/08/2006 წლამდე პერიოდში ხსენებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

30/08/2006 წლიდან 16/01/2008 წლამდე პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „თბილმეტრომშენის“ საკუთრების უფლება.

16/01/2008 წლიდან 19/03/2008 წ. პერიოდში სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

19/03/2008 წლიდან 05/08/2010 პერიოდში ქონებაზე რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

05/08/2010 წლიდან 12/08/2010 წლამდე პერიოდში უძრავ ნივთზე მიტოვებულ იქნა საკუთრების უფლება, ხოლო 12/08/2010 წლიდან მიმდინარე პერიოდზე უკვე ფიქსირდებოდა სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება.

ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ 2014 წლის 11 მარტს გაცემული 254 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, ე-----ს სახელზე რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ზ-----, კორპუსი 204, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N54, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით, საქმეზე N3/6490-15, ნ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სარჩელით ნ----- ითხოვდა ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2014 წლის 11 მარტის N1-- განკარგულების, 2014 წლის 11 მარტის 254 საკუთრების უფლების მოწმობის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2015 წლის 19 აგვისტოს N5-- ბრძანების ბათილად ცნობას.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 29 აგვისტოს N05/18477 წერილით სამინისტრო მიმართავს სს „თ-----სა“ და შპს „ყ-----ს“ და აღნიშნავს, რომ სამინისტრო არ არის წინააღმდეგი მითითებულ მისამართზე განხორციელდეს იქ მცხოვრებ მოქალაქეთა ინდივიდუალური გამრიცხველიანება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაციტ, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო

უფლების გაუქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის

პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისში, ზ-----, კორპუსი N204, ბინა 54, საკადასტრო კოდი: 0-----, რეგისტრირებულია ე-----ს საკუთრების უფლება.

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ე----- არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო აპელანტს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან კანონისმიერი საფუძველი მესაკუთრის უფლების შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, ე----- უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ აღნიშნულ ნაწილში, რის გამოც მიიჩნევს, რომ არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.10.2017 წლის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.1. პუნქტის გაუქმების საფუძველი.

რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ნ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე ე-----სთვის მის მიერ ქ. თბილისი, ზ-----, კორპ. 24, ბინა 54-ის შიდა გარემონტებისათვის და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისთვის გაწეული ხარჯების 13 778 აშშ დოლარის ანაზღაურებისა და აღნიშნულ ბინაში თანხის გადახდამდე ცხოვრების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, პალატა მიუთითებს შემდეგს:

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ინდივიდუალურ აუდიტორ მუ-----ს მიერ 2016 წლის 24 მაისს შედგენილი დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის თანახმად დანახარჯების თაობაზე, ნ-----ს მიერ მოთხოვნილ სახლში დაუმთავრებელი 204-ე კორპუსის N54 ბინის კარკასის ღირებულებაა 8 000 აშშ დოლარი, ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება 4 000 აშშ დოლარი და კორპუსის დღევანდელ მდგომარეობამდე მოსაყვანად გაწეული გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯების წილი 12 960 აშშ დოლარი. მთლიანად ნ-----ს აღნიშნული დასკვნის შესაბამისად, დახარჯული აქვს 16 960 (4 000 + 12 960) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით, ქ. თბილისში, ზ-----, კორპუსებში N204 და N205 და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 05 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 620 407.11 ლარს.

როგორც დასკვნაში აღნიშნავს ექსპერტი, ექსპერტები დასკვნის გაცემისას

დაეყრდნენ, ქ. თბილისში, ზღ-----ს, კორპუსი N204-ს და კორპუსი N205-ს მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას. ხოლო მობინადრეთა საერთო კრების ოქმის თანახმად კი, შეფასებულ იქნა მისამართზე: თბილისი, ზღ-----, კორპუსები 204-205, 2005-2012 წლებში ჩატარებული სამუშაოები. ოქმში აღნიშნულია, რომ მითითებულ მისამართზე შეიცვალა ძველი, ამორტიზირებული საკანალიზაციო სისტემა, 2 კმ-დან გამოყვანილ იქნა წყლის ცენტრალური მილი, განხორციელდა სახლის სახურავის ჰიდროიზოლაცია, თითოეულმა ოჯახმა მოახდინა შიდა წყალგაყვანილობის მიერთება ბინებში. კორპუსების მობინადრეთა მიერ განხორციელდა გზის მოწყობა და დაგრეიდერება, ელექტრო და გაზომარაგების პროექტირება და ა.შ. ამასთან, აღნიშნული დასკვნით, ქ. თბილისში, ზღ-----, კორპ. N204-N205 და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების, კერძოდ, 27 ოჯახის მიერ.

საქართველოს 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ, როდესაც ნ----- მესაკუთრის თანხმობის გარეშე დაეუფლა ქ. თბილისში, ზღ-----, კორპუსი #204-ში მე-9 სართულზე მდებარე ბინა #54-ს, ბინა იყო დაუსრულებელ მდგომარეობაში. აუდიტის დასკვნის მიხედვით, ბინაში განხორციელებული სამუშაოების ღირებულება (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, კარ-ფანჯარა და შიდა კომუნალური ყველა ქსელი), შესრულებული შიდა სამუშაოების და რეალურად არსებული მდგომარეობიდან გამომდინარე განისაზღვრება 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ღირებულებით.

პალატა განმარტავს, რომ შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, აღნიშნული დასკვნის საწინააღმდეგო გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულება მესაკუთრე ე-----ს არ წარმოუდგენია. სადავო საცხოვრებელი ბინა რომ დაუსრულებელ მდგომარეობაში იყო დასტურდება იმ გარემოებით, რომ ნ-----მა სხვა არაერთ მოსახლესთან ერთად მოიძიეს მიტოვებული და კარკასულ მდგომარეობაში მყოფი ბინა და თვითნებურად დაეუფლნენ მას. ბინის მდგომარეობა, რომ ის იყო დაუსრულებელი სახით, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ და აღნიშნულზე ექსპერტიზის დასკვნაშიც არის საუბარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მოთხოვნა მოწინააღმდეგე მხარისათვის 9400 ლარის (4000 აშშ დოლარი) დაკისრების ნაწილში (საცხოვრებელი ფართის შიდა სამუშაოების ღირებულება) დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯების წილის 22978 ლარის (12960 აშშ დოლარი) დაკისრებას მოწინააღმდეგე მხარისათვის, პალატა განმარტავს შემდეგს:

საქმეში წარმოდგენილია საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის N16/12-05 დასკვნა, რომლის თანახმადაც ქ. თბილისში, ზ-----ნ, კორპუსებში (N204 და N205) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო - სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 05 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა 620 407.11 ლარი. მოცემულ დასკვნაში დეტალურად არის გაანგარიშებული თითოეული ჩატარებული სამუშაოს ღირებულება. დადგენილია, რომ აპელანტის მიერ გაწეული ხარჯი - კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რებილიტაციისათვის (12150 ლარი) და ბინების შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისათვის (18900 ლარი), ჯამში შეადგენს 1150 ლარს (12150+18900/27 ოჯახი), რომლის გადახდა უნდა დაეკისროს მოწინააღმდეგე მხარეს, ხოლო, დანარჩენ ნაწილში არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წინაპირობა. რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას, სადავო უძრავ ქონებაში მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მისთვის თანხის გადახდამდე ცხოვრების უფლების შესახებ, პალატა განმარტავს, რომ როგორც დადგენილია, ე----- არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, და უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. ამასთან, ე-----სათვის თანხის დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილება არ ქმნის ნ-----ს მიერ სხვისი საკუთრებით არამართლზომიერი მფლობელობის უფლების წინაპირობას, მათ შორის, მის სასარგებლოდ დაკისრებული თანხის გადახდამდე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა შეიცვალოს ნაწილობრივ, თანხის ოდენობის ნაწილში და ე-----ს ნ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 10550 ლარის გადახდა, ხოლო, დანარჩენ ნაწილში უნდა დარჩეს უცვლელი.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის ნაწილობრივ შესახებ.

საპროცესო ხარჯები

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა 33%-ით. შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარეს ე-----ს აპელანტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის პროპორციული ნაწილი - 427.4 ლარის ოდენობით. ხოლო, დარჩენილი 867.6 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს აპელანტს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ვინაიდან, აპელანტს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა გადაუვადდა სააპელაციო საჩივარზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანამდე. ამასთან, აპელანტს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 160 ლარის გადახდა იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც არ დაკმაყოფილდა.

სარჩელი დაკმაყოფილდა 33%-ით. შესაბამისად, სარჩელზე გადასახდელი ბაჟიდან (971.34 ლარი) ე-----ს უნდა დაეკისროს 320.5 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხოლო, მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი - 651.34 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად. ამასთან, მოსარჩელე ნ-----ს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი 1196 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 224 ლარი და 66 თეთრი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.10.2017 წლის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ-----ს შეგებებული სარჩელი მოპასუხე ე-----ს მიმართ

დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. მოპასუხე ე-----ს მოსარჩელე ნ-----ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს მის მიერ ქ. თბილისი, ზ-----, კორპ. 24, ბინა 54-ის შიდა რემონტისათვის და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის - 10 550 ლარის ოდენობით გადახდა, მათ შორის: შიდა რემონტისათვის გაწეული ხარჯის გადახდა - 9400 ლარის ოდენობით და გარე კომუნიკაციების მოწესრიგებისათვის გაწეული ხარჯის გადახდა - 1150 ლარის ოდენობით.

5. ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

6. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ნ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სარჩელზე წინასწარ გადახდილი 1196 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 224 ლარი და 66 თეთრი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ბიუჯეტი, ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი TRESGE22, ანგარიშის №200 122 900; სახაზინო კოდი 300 773 150.

7. მოპასუხე ე-----ს დაეკისროს ნ-----ს მიერ შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 320.5 ლარის ოდენობით გადახდა ნ-----ს სასარგებლოდ.

8. ნ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს გადავადებული ბაჟის სახით 160 ლარის გადახდა;

9. ნ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 867.6 ლარის ოდენობით გადახდა.

10. მოწინააღმდეგე მხარეს ე-----ს დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 427.4 ლარის ოდენობით გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

11. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-12 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

12. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

არევაძე

ხათუნა