



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/327-19

19 აპრილი, 2019

წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე – ქეთევან მესხიშვილი

სხდომის მდივანი – ნანა ველიჯანაშვილი

აპელანტი - რ-----

წარმომადგენელი - ფ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ც-----

წარმომადგენელი - შ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,
სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. რ-----მ თბილისის საქალაქო სასამართლოში ც----- კ-----ის წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა და რ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის (საკადასტრო კოდი 0-----) უკანონო მფლობელობით გამოწვეული ზიანის, ყოველთვიურად 500 ლარის ოდენობით 2014 წლის მარტის თვიდან ბინის მფლობელობის შეწყვეტამდე - 2014 წლის ნოემბრის თვემდე, (ცხრა თვის განმავლობაში სულ 4500 ლარი) ანაზღაურება მოითხოვა.

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით რ----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. აღნიშნული გადაწყვეტილება რ-----მ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სამოტივაციო ნაწილი

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

6. ქ. თბილისში, შ----- #61-ში, მე-2 სართულზე მდებარე ბინა #3 (105.30 კვ.მ.), საკადასტრო კოდით #0-----, რ----- მ-----ის საკუთრებად არის რეგისტრირებული (ს.ფ. 11).

7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის #2/14339-14 გადაწყვეტილებით (გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში) ც----- კ-----ის სარჩელი მოპასუხეების - რ----- მ-----ისა და მ-----ს მიმართ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, რ-----ს ც----- კ-----ის სასარგებლოდ #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ბინაში განხორციელებული რემონტის ღირებულების - 3000 ლარის ანაზღაურების ვალდებულება დაეკისრა. მ-----ს ც----- კ-----ის სასარგებლოდ 5500 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 2014 წლის 25 თებერვალს მ-----

—სა და ც-----ს შორის ხელშეკრულება თანხის განვადებით გადახდის შესახებ გაფორმდა, რომლის მიხედვით, ქ. თბილისში, შ----- #61-ში, მე-2 სართულზე მდებარე ბინა #3-ის (საკადასტრო კოდით #0-----) გაყიდვის მიზნით მ-----მა რ---- მ-----ისგან 5500 აშშ დოლარი ბეს სახით მიიღო. უძრავი ქონება (105.30 კვ.მ. ფართი) გაყოფილი იყო ორ ნაწილად და რ----- ფართის ნაწილს ფლობდა, რომლის სარემონტო სამუშაოებზე რ---- მ-----ის მიერ გაწეულმა ხარჯმა 3144.07 ლარი შეადგინა (ს.ფ. 170-178).

8. მოწმე ლ----- ჩვენების მიხედვით, 2014 წლის დაახლოებით თებერვლის თვეში ც----- რ---- მ-----ის ბინას მ-----ს მეშვეობით დაეუფლა, მანამდე რ----- რემონტს აკეთებდა და ბინის გაქირავება სურდა. რ----- ც-----ს ბინის გათავისუფლებას სთხოვდა, რომელიც ბინას არ ტოვებდა, შემდეგ პოლიციამ ბინიდან გაიყვანა (თბილისის საქალაქო სასამართლოს სხდომის ოქმი: 29.11.2018).

9. მოწმე ფ----- ჩვენების მიხედვით, ც----- სადავო ბინას 2014 წლის თებერვლიდან 2014 წლის ბოლომდე ფლობდა, საბოლოოდ პოლიციის ძალით იქნა გამოყვანილი. რ-----ს ბინის გაქირავება სურდა და გასაღები მ-----ს ჰქონდა დატოვებული, იგი შუამავალი იყო (თბილისის საქალაქო სასამართლოს სხდომის ოქმი: 29.11.2018).

10. 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინის ყოველთვიური ქირავნობის საბაზრო ფასი 500 ლარს შეადგენს (ს.ფ. 13).

11. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ რ----- 2014 წლის აგვისტოდან ნოემბრის თვის ჩათვლით, უძრავი ქონების -მდებარე ქ. თბილისში, შ----- #61, მე-2 სართული, ბინა N3-ის (საკადასტრო კოდი #0-----), კეთილსინდისიერი მფლობელი არ იყო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლების თანახმად, ქონების მართლობიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. **კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ, ხოლო მართლობიერი და**

არამართლობიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში ვლინდება.

საგულისხმოა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლები ერთმანეთისგან მიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელისა და მართლობიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი), ასევე, კანონი **არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს** (163-ე მუხლი) და **არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს** (164-ე მუხლი) ითვალისწინებს, **რომლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი**, ხოლო არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ ამგვარი მოთხოვნის წაყენების შესაძლებლობა არ არსებობს. **შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უპირველესად უნდა გაირკვეს ც----- სადავო პერიოდის განმავლობაში მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ქონებას რამდენად კეთილსინდისიერად ფლობდა.**

საქმის მასალებში არსებობს, საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად, სადავო ქონებაზე რ-----მ საკუთრების უფლება 2014 წლის 31 ივლისს მოიპოვა, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ვ-----“ დამფუძნებელთა კრების ოქმი N----- დამოწმების თარიღი 2014 წლის 27 იანვარი, წარმოადგენს. საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ ყოფილა, შესაბამისად პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი პრეზუმფცია შედავებული არ არის.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განსახილველ საქმეზე დაკითხული მოწმეების ფ-----ა და ლ----- ჩვენებებით დასტურდება, რომ მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას 2014 წლის თებერვლიდან ფლობდა. აღნიშნულ ფაქტს არც თავად მოპასუხე უარყოფს, უფრო მეტიც, იგი მიუთითებს, რომ სადავო ქონებას კეთილსინდისიერად ფლობდა, ვინაიდან საცხოვრებელი ბინის ყიდვის მიზნით თანხის ნაწილი მ-----ს გადაუხადა, რომელმაც მას ბინის გასაღები გადასცა, ბინაში სარემონტო სამუშაოებს ახორციელებდა, რაც რ----- მ-----ისათვისაც ცნობილი იყო. **ც----- კ-----ის განმარტებით, მან მ----- გაიცნო, როგორც მშენებარე კორპუსის რეალური**

მესაკუთრე და ამხანაგობის წევრი, რამაც მას შეუქმნა რწმენა, რომ სადავო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას აფორმებდა.

სააპელაციო სასამართლო ც----- კ-----ის ხსენებულ მსჯელობას ვერ გაიზიარებს და განმარტავს, რომ საქმის მასალებში არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომელიც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, განსახილველი დავის გადაწყვეტისთვის პრეიუდიციულ ძალას ატარებს. წინასწარ დადგენილი ძალის მქონე ფაქტებად კანონმდებელი განიხილავს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს და მხარეს მათ დასადასტურებლად მტკიცებულებათა წარდგენის ვალდებულებისაგან ათავისუფლებს იმ შემთხვევაში, თუ სამოქალაქო საქმის განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ, ანუ **პრეიუდიციული ძალის მქონედ ფაქტობრივი გარემოების მიჩნევისათვის, სავალდებულოა, არსებობდეს სამოქალაქო საქმეზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება და ამ გადაწყვეტილების სუბიექტები სხვა სამოქალაქო საქმის მხარეებად უნდა გვევლინებოდნენ.**¹ აღნიშნულ გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ც----- კ-----ის სარჩელი მოპასუხეების რ----- მ-----ის და მ-----ს მიმართ. რ-----ს ც----- კ-----ის სასარგებლოდ #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ბინაში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების - 3000 ლარის ანაზღაურება დაეკისრა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 2014 წლის 25 თებერვალს მ-----ს და ც-----ს შორის ხელშეკრულება გაფორმდა და სადავო ბინის გაყიდვის მიზნით მ-----მა რ----- მ-----ისგან, ბეს სახით, 5500 აშშ დოლარი მიიღო. რ----- მ-----თან შეთანხმებით უძრავი ქონების (105.30 კვ.მ. ფართი) ნაწილს დაეუფლა, რომელშიც სარემონტო სამუშაოები განხორციელა. მოსარჩელე მხარის განმარტებით და მოწმეთა ჩვენებების მიხედვით, მ-----ს რ----- მ-----ისგან ჰქონდა გადაცემული ბინის გასაღები, რადგან ბინის გაქირავება სურდა და შესაბამისად, არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება სადავო ბინაში მოპასუხის უკანონოდ შეიჭრის შესახებ. ც----- სადავო ფართს დაეუფლა კეთილსინდისიერად, დაიწყო სარემონტო სამუშაოები, ხოლო მესაკუთრის მხრიდან ფართის გათავისუფლების მოთხოვნის შემდეგ, სარჩელი აღძრა სასამართლოში ბინის ნასყიდობის მიზნით გადახდილი თანხის დაბრუნების და რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების

მოთხოვნით.

პრეიუდიციული ძალის მქონე გადაწყვეტილების ობიექტური ფარგლებთან მიმართებით უნდა აღინიშნოს, რომ პრეიუდიციული ძალის მქონე არ არის გადაწყვეტილების/განჩინების სამოტივაციო ნაწილით დადგენილი ყველა გარემოება, ასევე, პრეიუდიციული ძალა არ ვრცელდება ამ ფაქტების სამართლებრივ შეფასებაზე. ეს საკითხი უნდა განისაზღვროს იმის მიხედვით, თუ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, სასამართლოს მიერ დადგენილი რომელი ფაქტები ამართლებს სარეზოლუციო ნაწილში ჩამოყალიბებულ დასკვნებს.¹ შესაბამისად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მართალია, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ც---
----- არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელად იქნა მიჩნეული და სადავო ქონებაზე გაწეული სარემონტო ხარჯიც აუნაზღაურდა, თუმცა, გადაწყვეტილებაში მითითებული არ არის, რომ ც----- კ-----ის მიერ 2014 წლის აგვისტოდან ამავე წლის ნოემბრის თვის ბოლომდე მფლობელობა კეთილსინდისიერი იყო, ასევე მითითებული არ არის, რომ მ-----ს მესაკუთრე რ----- მ-----ისგან კანონით დადგენილი წესით, გადაცემული ჰქონდა უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელით განკარგვის უფლება.

12. როგორც წინამდებარე გადაწყვეტილებაში უკვე აღინიშნა, უძრავ ქონებაზე საკუთრება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციით დგინდება. შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილი ც----- კ-----
---ის არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელად მიჩნევა სწორედ რ----- მ-----ის საჯარო რეესტრში სადავო ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაციის თარიღს უნდა დაუკავშირდეს. ამ მიმართებით პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას, მასზედ, რომ რ-----ს რეესტრში რეგისტრაციამდე ბევრად ადრე ჰქონდა მოპოვებული ნივთზე საკუთრების უფლება, რომლის საფუძველსაც ამხანაგობის კრების ოქმი წარმოადგენდა. სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის კრების ოქმი საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე მოთხოვნის წარმოშობის წინაპირობას წარმოადგენს და არა საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, მით უფრო, მესამე პირებისათვის, შესაბამისად, კრების ოქმი ვერ იქნება მიჩნეული ისეთი ძალის დოკუმენტად, რომლის წარდგენაც ც-----ს რ----- მ-----ის მესაკუთრეობაში

დაარწმუნებდა და სადავო ქონების გამოთავისუფლების კანონისმიერ ვალდებულებას წარმოუშობდა. თუმცა, რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ამონაწერს, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მიზნად ისახავს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის ინტერესების დაცვას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფასა და დაინტერესებული პირების მხრიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ ნდობის მაღალი ხარისხის გარანტიების შექმნას. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება იქამდე ითვლება კანონიერად, უფლებამოსილ პირს იქამდე აქვს ქონების თავისუფლად განკარგვის შესაძლებლობა, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული გარიგება ნამდვილად მიიჩნევა. ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე მათი უზუსტობა არ დამტკიცდება. განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ, სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, **კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომელთა მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა.** კონკრეტულ შემთხვევაში, ამ ფაქტებს საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია განეკუთვნება. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.¹

მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ **სადავო ქონებაზე რ-----მ საკუთრების უფლება 2014 წლის 31 ივლისს მოიპოვა.** საქმის მასალებში არსებული წერილობითი მტკიცებულებით დგინდება, კერძოდ, მოპასუხის შესაგებელში ც----- თავად მიუთითებს, რომ **2014 წლის ივლისის ბოლოს** მოსარჩელისთვის (ც----- კ-----ისთვის) მოულოდნელად რ-----მ განუცხადა, რომ ის ბინის მის სახელზე აღრიცხვასა და შემდეგ უფრო სარფიანად გაყიდვას აპირებდა, **რის გამოც, სადავო ქონების უპირობო გათავისუფლება მოითხოვა (ს.ფ. 52). საქმის მასალებითა (მოსარჩელის ახსნა-განმარტება) და მოწმეთა ჩვენებებით უდავოდ დადასტურდა, რომ**

ც-----მ სადავო ქონება 2014 წლის ნოემბერში გაათავისუფლა. შესაბამისად, პალატა მხედველობაში იღებს რა, 2014 წლის 31 ივლისის მოსარჩელის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ასევე თავად მოპასუხის მითითებას მასზედ, რომ მოსარჩელემ ბინის უპირობო გათავისუფლება მოითხოვა, ადგენს, რომ, სულ მცირე, 2014 წლის 01 აგვისტოდან ც----- უძრავი ქონების არაკეთილსინდისიერ მფლობელს წარმოადგენდა, ვინაიდან მან იცოდა, რომ მოსარჩელე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს იყო და იგი ქონებას რეგისტრირებული მესაკუთრის ნებართვის გარეშე ფლობდა.

13. თბილისის სააპელაციო პალატა, დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ც-----ს სადავო უძრავი ქონების, ოთხი თვის განმავლობაში, არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის გამო, ზიანის ანაზღაურების სახით, 1 000 ლარი უნდა დაეკისროს.

წინამდებარე განჩინების მე-11 და მე-12 პუნქტებში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლივად გაანალიზების შედეგად, დამატებით უნდა შემოწმდეს მოსარჩელის მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი მისი მოთხოვნიდან გამომდინარე, კერძოდ, უნდა დადგინდეს, გააჩნდა, თუ არა, მას მოპასუხის მიერ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მოსარჩელის კუთვნილი ქონების უნებართვოდ ფლობისთვის, საკუთრების განკარგვის შეუძლებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. **სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს, მისი თანხმობის გარეშე, განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 31 ივლისის შემდგომ მოპასუხე უძრავი ქონების არაკეთილსინდისიერი მფლობელი იყო, რასაც უკავშირდება მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების შესახებ. სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო შემთხვევაზე ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესი უნდა გავრცელდეს, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლითაა რეგლამენტირებული. განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული ნორმა განმტკიცებულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტში, რაც მიუთითებს ამ ნორმით

გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოწერა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებული დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ - გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან, ვინაიდან, ნივთის მესაკუთრემ უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, მას უფლება აქვს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოწერისაგან. აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება წესი, რომლის თანახმად, ხელმოწერა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. იმის გათვალისწინებით, რომ მსგავსი კატეგორიის დავებში „შესრულების დაბრუნება“ (მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირმა (აპელანტმა) შეიძლება ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა გამოიყენოს, რომელიც შეიძლება მსგავსი უძრავი ქონების ქირის ოდენობით დადგინდეს.¹

საქმის მასალებში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია აუდიტორული დასკვნა, რომლითაც განსაზღვრულია მთლიანი სადავო საცხოვრებელი ბინის (105.30 კვ.მ. ფართი) ქირავნობის საბაზრო ღირებულება, რაც, ყოველთვიურად, 500 ლარს შეადგენს (ს.ფ. 13). სააპელაციო პალატა, ყურადღებას მიაპყრობს ამავე მხარეებს შორის არსებულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც დადგინდა, რომ ც----- სადავო ქონების მთლიან ფართს არ ფლობდა, აღნიშნული გარემოება თბილისის სააპელაციო სასამართლოში 2019 წლის 19 აპრილს გამართულ სხდომაზე, ასევე, თავად აპელანტის წარმომადგენელმაც დაადასტურა. **აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა ასკვნის, რომ ვინაიდან მოპასუხე ქონების მხოლოდ ნაწევარს ფლობდა, ც----- კ----- ქონების დაბრუნების ვალდებულების წარმოშობის მომენტიდან, ანუ 2014 წლის 01 აგვისტოდან, მფლობელობის შეწყვეტამდე, (2014 წლის ნოემბრის თვის ჩათვლით), უძრავი ქონების უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთის დაბრუნების ვალდებულება, ამ დროის მონაკვეთში უძრავი ქონების ქირის ანაზღაურების სახით, ყოველთვიურად 250 ლარის ოდენობით, უნდა დაეკისროს.**

14. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი საპროცესო წესია გათვალისწინებული. აღნიშნული მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

დასახელებული ნორმის თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით, მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა დაადასტურონ. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომლებიც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციალურ წესს ადგენს, მოსარჩელეს სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება ევალება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, ისეთი მტკიცებულებები წარადგინოს, რომლებიც მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს გააქარწყლებს.

15. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების სტანდარტს. სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას წინასწარ დადგენილი ძალა არა აქვს. სასამართლო მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით აფასებს, 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, გადაწყვეტილებაში უნდა აისახოს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოპასუხისგან საცხოვრებელი ბინის (საკადასტრო კოდი 0-----) უკანონო მფლობელობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებას მოითხოვდა. შესაბამისად მას, მოპასუხის მიერ სადავო ქონების არაკეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტი, ხოლო მოპასუხეს - მის მიერ სადავო ქონების კეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტი უნდა ედასტურებინა. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარმოადგინა, რომლითაც რ----- მ-----

---ის საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე 2014 წლის 31 ივლისს დარეგისტრირდა, ასევე საქმეში არსებობს მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი, რომელშიც მხარე მიუთითებს, რომ მესაკუთრემ ც-----ს 2014 წლის ივლისის ბოლოს სადავო ქონების უპირობო გათავისუფლება მოსთხოვა. შესაბამისად, არსებობდა რა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმაცია და მოპასუხემ იცოდა რა, რომ 2014 წლის ივლისის ბოლოდან მოსარჩელის სადავო ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ამ პერიოდის შემდგომ მოპასუხე სადავო ქონებას არაკეთილსინდისიერად ფლობდა. რაც შეეხება მოპასუხის აპელირებას 2014 წლის თებერვლიდან ნოემბრის ჩათვლით სადავო ქონების კეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტის თაობაზე, ამ მიმართებით მხარის აპელირებას სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს, კერძოდ, მოპასუხე მიუთითებდა, რომ 2014 წლის 25 თებერვალს მ-----სა და ც-----ს შორის ხელშეკრულება გაფორმდა და სადავო ბინის გაყიდვის მიზნით მ-----მა რ-----მ-----ისგან, ბეს სახით, 5500 აშშ დოლარი მიიღო. მისივე მითითებით, მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების (105.30 კვ.მ. ფართი) ნაწილს მ-----თან შეთანხმებით დაეუფლა, რაც მას კეთილსინდისიერ მფლობელად აქცევდა. აღნიშნულთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ როდესაც გარიგება ეხება უძრავ ნივთს, აუცილებელია წერილობითი ფორმით დადებული მინდობილობის არსებობა. განსახილველ შემთხვევაში კი, მესაკუთრის მიერ მესამე პირისათვის სადავო უძრავი ქონების განკარგვის უფლებამოსილება არ დასტურდება. შესაბამისად, 2014 წლის 31 ივლისის შემდგომ, ანუ მას შემდეგ რაც საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრების უფლება აღირიცხა, ც-----სა და მ-----ს შორის არსებული შეთანხმება, მას სადავო ქონების კეთილსინდისიერ მფლობელად ვერ აქცევდა.

16. საქართველოს სამოქალაქო პროცესის 386-ე მუხლის თანახმად, 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. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

17. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

განსახილველ შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სააპელაციო სასამართლოში სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, ც-----ს რ---- მ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო სასამართლოსა და პირველ ინსტანციაში გადახდილი ბაჟის ანაზღაურება დაკისრებული თანხის - 1000 ლარის პროპორციულად, რაც მოცემულ შემთხვევაში 75 ლარს შეადგენს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე, 390-ე, 53-ე მუხლებით, და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. რ---- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. რ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ც-----ს რ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1000 ლარის გადახდა;
5. ც-----ს რ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოსა და სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი ბაჟის ანაზღაურება 75 ლარის ოდენობით;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
7. 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.

მოსამართლე

ქეთევან მესხიშვილი