

საქმე # 340210017002148017

საქმე # 2/752-17



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12.07.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

(შესავალი ნაწილი)

**გურჯაანის რაიონული სასამართლო**  
**მოსამართლე - რომან კუპატაძე**  
**სხდომის მდივანი - სოფიკო სონღულაშვილი**

**მოსარჩელე** (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - ნა-----ი

**წარმომადგენელი** - ევ-----ი

**მოპასუხე** (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - ვა-----ი

**წარმომადგენელი** - ამ-----ი

**დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით):** უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

**დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით):** ნივთის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის დაკისრება

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნები:

##### 1.1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითადი სარჩელით (დაზუსტებული):

მოპასუხე ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე - ქა-----ი, ჭა-----4, საკადასტრო კოდით №5-----006 და უძრავი ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდეს.

(იხ. განცხადება (ს.ფ. 115-116) სასამართლოს 12.07.2018 წლის სხდომის ოქმი 15:15:20-15:16:20 სთ)

**მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:** მოსარჩელემ, 2006 წლის 07 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მოპასუხისგან ქ. ყვ-----4-ში

მდებარე საცხოვრებელი ბინა შეიძინა და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრებად აღირიცხა (ს.კ. №5-----006). რამოდენიმე თვის წინ მოსარჩელე მივიდა საცხოვრებელ ბინაში და ნახა, რომ შესასვლელი კარი გამოცვლილი იყო და ბინაში სარემონტო სამუშაოები მიმდინარეობდა. მოსარჩელემ გაარკვია, რომ მოპასუხეს ბინა კვლავ თავის სახელზე დაურეგისტრირებია. მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრმა მოპასუხეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გააუქმა და უძრავი ქონება კვლავ მოსარჩელის სახელზე აღირიცხა. ამის შემდგომ მოპასუხეს უძრავი ქონების დაბრუნება მოსთხოვა, თუმცა მისგან უარი მიიღო.

## **1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით (დაზუსტებული):**

მოპასუხე ნა-----ს დაეკისროს ბინის ნასყიდობის თანხის 1 000 აშშ დოლარის და ბინაში ჩატარებული რემონტის ღირებულების 2 148 ლარის გადახდა.

(იხ. სასამართლოს 26.04.2018 წლის მოსამზადებელი სხდომის ოქმი 17:13:29-17:15:25 სთ)

### **შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:**

2006 წლის 07 ივნისს მხარეები სიტყვიერად შეთანხმდნენ, რომ ქ. ყვ-----4-ში მდებარე ბინას მოპასუხე 1 300 აშშ დოლარად შეიძენდა. 300 აშშ დოლარი მოპასუხემ გადაიხდა, ხოლო დარჩენილი 1 000 აშშ დოლარი უნდა ერთი წლის განმავლობაში მიეცა. მართალია ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ბინის ღირებულება 700 ლარი დააფიქსირეს, მაგრამ სიტყვიერად 1 300 აშშ დოლარზე იყვნენ შეთანხმებულები. მოპასუხემ დარჩენილი 1 000 აშშ დოლარი არ გადაიხდა, ხოლო შემდეგ საერთოდ უარი თქვა ბინაზე, რადგან საქართველოში დაბრუნებას არ აპირებდა. მას შემდეგ, რაც საცხოვრებელი ბინა მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა, მან ბინაში რემონტი ჩაატარა, კერძოდ - შესასვლელი ხის კარი რკინის კარით შეცვალა, რისთვისაც 500 ლარი გადაიხდა, შეცვალა ელ. გაყვანილობა და 150 ლარი გადაიხდა, შეიყვანა ბუნებრივი აირი, რაშიც 400 ლარი გადაიხდა, 150 ლარი დაჯდა წყალგაყვანილობის და კანალიზაციის გაკეთება, ბინას გაუკეთა რკინის გისოსები და გადაიხდა 160 ლარი, შეღება რკინის კარი და ფანჯრები, რაშიც 50 ლარი გადაიხდა, აივნის ბლოკით ამოშენება 100 ლარი დაჯდა, სახლის კედლების გარედან გალესვაში კი 638 ლარი გადაიხდა. მთლიანობაში რემონტზე გაწეულმა ხარჯმა 2 148 ლარი შეადგინა, რომლის გადახდაც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს.

## **2. მოპასუხე მხარის პოზიცია:**

### **2.1. მოპასუხე ვა-----ის შესაგებელი (ძირითად სარჩელზე):**

2.1.1. მოპასუხემ სასამართლოს 2018 წლის 04 ივლისის მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის ნაწილში.

(იხ. სასამართლოს 26.04.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 17:09:38-17:10:42 სთ;

სასამართლოს 04.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 14:27:01- 14:28:58 სთ;  
12.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 15:15:20-15:16:20 სთ)

## **2.2. მოპასუხე ნა-----ი შესაგებელი (შეგებებულ სარჩელზე):**

**2.2.1.** მოპასუხე ნა-----მა შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 1000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება არ არსებობს და მოსარჩელე ბინაში უკანონოდ არის შეჭრილი. მოპასუხემ დაადასტურა, რომ ბინაში ხის კარი რკინის კარით არის შეცვლილი. სადავო განადა რემონტის ჩატარების ფაქტი და ღირებულება. მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა;

**2.2.2.** სასამართლოს 2018 წლის 12 ივლისის მთავარ სხდომაზე მხარემ განმარტა, რომ რკინის კარის ღირებულებას 500 ლარს სადავოდ არ ხდის და ამ ნაწილში სარჩელი ცნო. დანარჩენ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

(იხ. სასამართლოს 26.04.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 17:09:38-17:10:42 სთ;  
სასამართლოს 12.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 15:15:20-15:16:20 სთ)

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** მხარეებმა 2006 წლის 07 ივნისს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადეს, რომლის მიხედვით ვა-----მა გაყიდა ხოლო ნა-----მა იყიდა საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე - ქა-----  
-----4. ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნის ფასი 700 ლარია მითითებული. მყიდველმა ხელშეკრულებაში დაფისირებული თანხა სრულად გადაიხადა. უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში ნა-----ის სახელზეა რეგისტრირებული (ს.კ. 5-----006)

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-23);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17);
- შესაგებელი, შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 37-46; 58-72);
- მოპასუხის განმარტება (სასამართლოს 04.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი)

**3.1.2.** ვა-----ი ფლობს საჯარო რეესტრში ნა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა განმარტება (სასამართლოს 04.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი);
- სარჩელი, შესაგებელი, შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 1-14; 37-46; 58-72);

**3.1.3.** დადგენილია, რომ ვა-----მა, საცხოვრებელ ბინაში შესასვლელი

ხის კარი რკინის კარით შეცვალა, რისთვისაც 500 ლარი გადაიხადა.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი, შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 1-15; 58-72);
- მოპასუხე მხარის განმარტება (იხ. სასამართლოს 1207.2018 წლის სხდომის ოქმი აუდიო ჩააწერი 15:15:11-15:15:50 სთ).

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.2.1.** სასამართლო ვერ გაიზიარებს ვა-----ის განმარტებას, რომ საცხოვრებელი ბინის ღირებულება, სიტყვიერი შეთანხმებით, 1 300 აშშ დოლარით განისაზღვრა.

**3.2.2.** სასამართლო ვერ გაიზიარებს ვა-----ის განმარტებას, რომ მან საცხოვრებელ ბინაში შეცვალა ელ. გაყვანილობა რისთვისაც 150 ლარი გადაიხადა, შეიყვანა ბუნებრივი აირი, რაშიც 400 ლარი გადაიხადა, შეცვალა წყალგაყვანილობა და კანალიზაცია რისთვისაც 150 ლარი გადაიხადა, დააყენა რკინის გისოსები და გადაიხადა 160 ლარი, შეღება რკინის კარი და ფანჯრები, რაშიც 50 ლარი გადაიხადა, ბლოკით ამოაშენა აივანი, რაშიც 100 ლარი გადაიხადა, ხოლო სახლის კედლების გარედან გალესვაში 638 ლარი გადაიხადა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მტკიცების ტვირთი, მხარეებს შორის, თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად.

შეგებებული სარჩელით მოპასუხემ სადავო გახადა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება, უძრავ ქონებაზე ჩატარებული სამუშაოები და მათი ღირებულება, რომლის გადახდევინების დაკისრებასაც შეგებებულით მოსარჩელე ითხოვდა. მოპასუხემ განმარტა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი 700 ლარი განისაზღვრა და მისი მხრიდან ეს თანხა სრულად იქნა ანაზღაურებული. აგრეთვე მიუთითა, რომ შეძენის მომენტისთვის სახლს მიეწოდებოდა წყალი, ბუნებრივი აირი და ელექტრო ენერგია, ხოლო სარემონტო სამუშაოები, რაზეც მოსარჩელე უთითებს, ბინაში ჩატარებული არ არის, ბუნებრივი აირის მრიცხველის დაყენების ღირებულების ნაწილში წარმოდგენილი არ არის შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც მრიცხველის დაყენება და ამისთვის 400 ლარის გადახდის ფაქტი დადასტურდებოდა.

სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით მოპასუხე მხარის შუამდგომლობით მოწმედ აკ-----ი და მი-----ი დაიკითხა, ხოლო მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობით გი-----ი, რუ-----ი, რი-----ი და და-----ი დაიკითხა.

მოწმე აკ-----მა (ნა-----ის შვილი) განმარტა, რომ ოჯახთან ერთად რუსთავში ცხოვრობს. ქა-----ში აქვთ საცხოვრებელი ბინა, რომელიც ვა-----ისგან 2006 წელს იყიდეს. ყვარელში ნათესავები და მეგობრები ჰყავს და ზაფხულში ჩამოდის ხოლმე, ბინაში კი საქეიფოდ მეგობრებთან ერთად მიდიოდა. ბინის გასაღები მეზობელთან - რი-----ს ჰქონდათ დატოვებული და რომელიც ბინას ყურადღებას აქცევდა. თვითონ პერიოდულად მიდიოდა ბინაში. მოწმემ განმარტა, რომ სახლში წყალი, ელექტროენერგია და ბუნებრივი აირი იყო. ბოლოს ბინაში მი-----თან ერთად, გასული წლის ზაფხულში მივიდა, მაგრამ სახლის კარი შეცვლილი დახვდა და შიგნით ვერ შევიდნენ. მოწმემ განმარტა, რომ შიგნით ბინაში რა არის გაკეთებული არ იცის, თუმცა გარედან მხოლოდ კარია შეცვლილი. ბინას აივანი არ აქვს და მხოლოდ ლოჯი აქვს, რომელიც, როცა ბინა შეიძინეს (2006 წელს), უკვე ამოშენებული იყო. ფანჯრებზეც ისევ ის გისოსები აყენია, რაც მანამდე ჰქონდა.

მოწმე მი-----მა განმარტა, რომ აკ-----ი მისი მეგობარი და ნათლიაა. მასთან ერთად სადავო ბინაში ნამყოფია რამოდენიმეჯერ, სადაც მეგობრები საქეიფოდ მიდიოდნენ. ბოლოს ბინაში 2017 წლის აგვისტოში მივიდნენ, მაგრამ შიგნით შესვლა ვერ შეძლეს, რადგან კარი გამოცვლილი დახვდათ. მოწმემ განმარტა, რომ ბინაში იყო ელ. ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი და კანალიზაცია.

მოწმე გი-----მა განმარტა, რომ ვა-----ს რკინის კარის ჩაყენებაში მიეხმარა და ამისათვის რაიმე საზღაური არ მიუღია. მოწმემ განმარტა, რომ ბინაში წყალი რკინის მილებით იყო გაყვანილი. აგრეთვე განმარტა, რომ ბინაში ე.წ. ჩამრთველები ვა-----ის თხოვნით მან დააყენა.

მოწმე რუ-----მა განმარტა, რომ იგი იმავე კორპუსში 1981 წლიდან ცხოვრობს. ვა-----ი ოჯახით პირველ სართულზე ცხოვრობდა. როდესაც საცხოვრებლად გადავიდა ამ ბინებში დენი, წყალი და გაზი იყო, თუმცა შემდეგ ყველაფერი გაფუჭდა. მოწმემ ვერ განმარტა ზუსტი დრო, თუმცა განაცხადა, რომ ვა-----მა ხის კარი რკინის კარით შეცვალა, ერთი ფანჯარა ამოაშენა, გააკეთა კანალიზაცია, წყლის გაყვანილობა, დენი და ბუნებრივი აირი შეიყვანა.

მოწმე და-----მა (ვა-----ის მეუღლე) განმარტა სადავო ბინაში 1993 წლამდე ცხოვრობდნენ, შემდეგ საცხოვრებლად სოფელში გადავიდნენ. ამ დროისთვის სადავო ბინა საცხოვრებლად ვარგისი იყო. შემდგომ სასწრაფოდ ფული დასჭირდათ და ამიტომ ბინის გაყიდვა მოუწიათ. ნა-----ს ბინის საფასურად 1 300 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა, მაგრამ ამდენი თანხა არ ჰქონდა და მხოლოდ 300 აშშ დოლარი გადაიხადა, დანარჩენი კი ერთი წლის განმავლობაში უნდა მიეცა. მოწმემ განმარტა, რომ ბინაში წყალი, დენი და გაზი შეიყვანეს, ხის კარი რკინის კარით შეცვალეს და ფასადი გალესეს. სხვა რემონტი სახლში არ გაუკეთებიათ.

მოწმე რი-----მა განმარტა, რომ ვა-----ის მეზობლად 1989 წლიდან ცხოვრობს. ვა-----ი როდესაც საცხოვრებლად სოფელში გადავიდა, ბინის გასაღები მას დაუტოვა და ბინას თვითონ ფლობდა - თავისი ნივთები ჰქონდა ბინაში შეტანილი. დაახლოებით ერთი წლის წინ ბინა ვა-----ის თხოვნით დაცალა და დაუბრუნა. მოწმემ ჯერ განმარტა, რომ ბინაში ვა-----ის და მისი ოჯახის გარდა არავის უცხოვრია, თუმცა შემდგომ განმარტა, რომ ვიღაც ქალი ცხოვრობდა ქირით. აგრეთვე განმარტა, რომ მოსარჩელეს ამ ბინასთან შეხება არ ჰქონდა, თუმცა მოსარჩელის წარმომადგენლის შეკითხვაზე განაცხადა, რომ როდესაც ბინაში წყლის მილი გაფუჭდა, დაზიანების შესაკეთებლად მოსარჩელის შვილს დაურეკა. აგრეთვე დაადასტურა, რომ მოსარჩელის შვილი მიდიოდა და ბინას ათვალიერებდა ხოლმე. მოწმის განმარტებით, თავის დროზე ბინაში დენი, წყალი და გაზი იყო, თუმცა შემდეგ ყველაფერი გაფუჭდა და ხელახლა შესაყვანი გახდა. ამჟამად ბინაში წყალი დენი და გაზი შეყვანილია, რემონტი იგივეა რაც მანამდე იყო, ბინაში განათებები დაყენებული არ არის. ლოჯის ამოშენებასთან და გისოსების დაყენებასთან დაკავშირებით კი განმარტა, რომ ამ კორპუსში 1989 წლიდან ცხოვრობს და სადავო ბინის ლოჯი იმ პერიოდში უკვე ამოშენებული, ხოლო ფანჯრებზე გისოსები დაყენებული იყო **(იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 16:23:11-16:24:42 სთ).**

სასამართლო მითითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მხარის მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შეგებებულით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი და სხდომაზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დასტურდება ნასყიდობის საგნის ღირებულების 1 300 აშშ დოლარით განსაზღვრის, აგრეთვე უძრავ ქონებაში სარჩელში მითითებული სარემონტო სამუშაოების (სადავო სამუშაოების) და მისი ღირებულების თაობაზე მითითებული გარემოებები. მოწმეებს, რომელთა დაკითხვაც მხარის შუამდგომლობით მოხდა, სადავოდ გამხდარი სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ფაქტი და სარჩელში მითითებული მისი ღირებულების (გაწეული ხარჯის) სისწორე არ დაუდასტურებიათ (თავად მხარესაც არ დაუსვამს მოწმეებისთვის კითხვა

გაწეული ხარჯის ოდენობასთან დაკავშირებით). ამავე დროს, მოწმე რი-----  
—მა განმარტა, რომ სადავო ბინის ლოჯი 1989 წელს ამოშენებული იყო და  
ფანჯრებზე გისოსებიც ამ დროიდან აყენია. მოსარჩელის მეუღლის და-----  
-----ის განმარტებით ბინაში წყალი შეიყვანეს, დენი და გაზი გააკეთეს, ხის  
კარი რკინის კარით შეცვალეს და ფასადი გალესეს. სხვა რემონტი სახლში არ  
გაუკეთებიათ. მოწმე რუ-----მა კი განმარტა, რომ ვა-----მა ხის  
კარი რკინის კარით შეცვალა, ერთი ფანჯარა ამოაშენა, გააკეთა კანალიზაცია,  
წყლის გაყვანილობა, დენი და ბუნებრივი აირი შეიყვანა.

შესაბამისად, მოსარჩელის მტკიცება, რომ მან ბოლო წლებში სახლის ლოჯი  
ამოაშენა და ფანჯრებზე გისოსები დააყენა, საფუძველს მოკლებულია.  
აგრეთვე, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოწმე რუ-----ის განმარტებას  
კანალიზაციის შეცვლასთან დაკავშირებით, ვინაიდან სხდომის  
მიმდინარეობისას თავად ვა-----მა განმარტა, რომ კანალიზაცია მას არ  
შეუცვლია და იგი მოსახლეობამ წლების წინ შეცვალა (**იხ. სასამართლოს  
12.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 15:11:09-15:14:45 სთ**). გამომდინარე  
აქედან მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმეთა ჩვენებით  
და თავად მხარის მიერ მიცემული განმარტებით გამოირიცხა სარჩელში  
მითითებული სამუშაოების - ლოჯის ამოშენების, ფანჯრებზე გისოსების  
დაყენების და კანალიზაციის შეცვლის ფაქტის არსებობა.

რაც შეეხება წყლის, დენის და ბუნებრივი აირის შეყვანას, აგრეთვე სამღებრო  
სამუშაოების ჩატარებას და ფასადის გალესვას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ  
ნაწილში მოწმეთა განმარტებით არ დასტურდება გაწეული ხარჯის ოდენობა.  
მოწმეებმა მართალია დაადასტურეს ამ სამუშაოების ჩატარება (გარდა  
სამღებრო სამუშაოების ჩატარებისა), თუმცა მათ არ განუმარტავთ თითოეულ  
მათგანზე გაწეული ხარჯის ოდენობა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე  
მხარემ ვერ წარუდგინა სასამართლოს რელევანტური მტკიცებულება,  
რომლითაც ჩატარებული სამუშაოების ღირებულება დადასტურდებოდა (მაგ.  
ექსპერტიზის დასკვნა, ენერგომომარაგებელი კომპანიიდან ცნობა ან ქვითარი,  
რომლითაც გაზიფიცირების სამუშაოების ჩატარების, აბონენტად  
რეგისტრაციის და მრიცხველის ღირებულების გადახდის ფაქტი  
დადგინდებოდა და ა.შ.) ამავდროულად, შეგებებულით მოსარჩელე მხარეს არ  
წარმოუდგენია კვალიფიციური შედავება მოპასუხის განმარტებაზე, რომლის  
მიხედვით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ბინას  
ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი და წყალი მიეწოდებოდა და ხელახლა მათი  
შეყვანის აუცილებლობა არ არსებობდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო  
სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური  
განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების  
ტვირთი უნდა განაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს  
დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო  
მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. ამასთან, როგორც წესი მტკიცების

ტვირთი იმ მხარეს ეკისრება, რომელიც ფაქტის არსებობაზე მიუთითებს და არა მას, ვინც უარყოფს. ვა-----ის შეგებებული სარჩელით ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის დაკისრებას ითხოვდა. შესაბამისად, როგორც სამართალწარმოების მონაწილე მხარე, ვალდებული იყო უძრავ ქონებაზე მისი მხრიდან ხარჯის გაწევის ფაქტი დაედასტურებინა. მტკიცებულება, რომლითაც იგი ამ გარემოების დადასტურებას შეეცადა, მოწმეთა ჩვენებაა. სხვა მტკიცებულება მას არ წარმოუდგენია. მოწმეთა ჩვენებით კი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, გარკვეული სამუშაოების ჩატარება ვერ დადასტურდა და ამასთან, არცერთ მათგანს არ დაუდასტურებია სარჩელში მითითებული ხარჯის (მისი ოდენობის) სისწორე.

რაც შეეხება ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, საქმეში წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულება, სადაც ნასყიდობის საგნის ფასი 700 ლარით არის განსაზღვრული. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის და მისი მეუღლის განმარტება, ნასყიდობის საგნის ფასის 1 300 აშშ დოლარით განსაზღვრის თაობაზე, არ წარმოადგენს რელევანტურ მტკიცებულებას, რომლითაც შეიძლება წერილობით დადებულ და ნოტარიული წესით დადასტურებულ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ფასის უზუსტობა დადგინდეს.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-23);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17);
- მოპასუხის განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (სასამართლოს 04.07.2018 და 12.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერები)

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ ნარგიზი მელქნაშვილის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ვა-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:**

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

#### **6. სამართლებრივი შეფასება:**

##### **6.1. სამართლებრივი შეფასება ძირითადი სარჩელის ნაწილში:**

**6.1.1.** საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 ნაწილით, 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 დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ქა-----ში, ჭავჭავაძის ქუჩა №354-ში მდებარე, №5-----006 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მოსარჩელე ნა-----ის საკუთრებას წარმოადგენს. აგრეთვე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით რაიმე დავა არ მიმდინარეობს. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

საქმის განხილვის შედეგად აგრეთვე დადგინდა, რომ მოპასუხე ვა----- ი ფლობს მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას და მას მფლობელობის მართლზომიერი საფუძველი არ გააჩნია.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობა: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. სასამართლო მიუთითებს, რომ ნივთის მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს შეუძლია ისარგებლოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლებით და ამ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს მოპასუხეს ჰქონდა თუ არა წინათ ნივთის ფლობის უფლება. დავის განხილვისას მნიშვნელოვანია ის სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელშიც მხარეები დავის განხილვის მომენტისთვის იმყოფებიან და თუ არ არსებობს რაიმე სამოქალაქოსამართლებრივი შეთანხმება (მაგ. იჯარა, ქირავნობა,

აღნაგობა და ა.შ), რომელიც მოპასუხეს ნივთის ფლობის უფლებას ანიჭებს, მაშინ მესაკუთრის მხრიდან ნივთის გამოთხოვის უფლების შეზღუდვა დაუშვებელია და მესაკუთრის კანონით დაცული საკუთრების ხელშეუხებლობის პრინციპს ეწინააღმდეგება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი საფუძვლიანია, ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ყოველგვარი ნებართვის გარეშე, ფლობს მოპასუხე და არ არსებობს მხარეებს შორის შეთანხმება უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებით. ამავდროულად, სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგონ თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, თავად განსაზღვრვენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით კი, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ, სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე, სარჩელი ცნო, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ნა-  
-----ის სარჩელი მოპასუხე ვა-----ის მიმართ უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნების თაობაზე დასაბუთებულია და ამდენად, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

## **6.2. სამართლებრივი შეფასება შეგებებული სარჩელის ნაწილში:**

**6.2.1.** განსახილველ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით დავის საგანს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის 1 000 აშშ დოლარის და უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯის - 2148 ლარის გადახდევის დაკისრება წარმოადგენდა.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი

მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამასთან, ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით (ძვ. რედაქცია) უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა და მის საფუძველზე წარმოიშობა ქონების გადაცემის ვალდებულება ფულის სანაცვლოდ. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, გადასცეს საქონელი მფლობელობაში და მასთან დაკავშირებული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია. ზემოაღნიშნული ნორმის დეფინიცია ადგენს მყიდველის მთავარ ვალდებულებებს - შეთანხმებული საფასურის გადახდის თაობაზე, რომელიც მხარეთა თავისუფალი განსაზღვრას ექვემდებარება და ასევე, მყიდველის ვალდებულებას მიიღოს ნასყიდობის საგანი. ამავდროულად, კანონმდებლობით დადგენილია, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგება სავალდებულოა წერილობითი ფორმით იქნეს დადებული და ამ გარიგებით გათვალისწინებული უფლების რეგისტრაცია მოხდეს საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა შეთანხმების შედეგია, რომელიც მიღწევადია ხელშემკვერელი პირების მხრიდან შესაბამისი ნების გამოვლენის შემთხვევაში. ამავდროულად, მხარეთა ნება თანმხვედრი უნდა იყოს და მის მიზანს ერთი და იმავე შედეგის დადგომა უნდა წარმოადგენდეს. ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში მხარეთა მიზანს საკუთრების უფლების განკარგვა წარმოადგენს. იმისათვის, რომ მხარეთა მიზანი მიღწევადი გახდეს, საჭიროა მხარეები ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ. ამასთან, ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში არსებით პირობას, როგორც წესი ნასყიდობის საგნის და მისი ფასის განსაზღვრა (შეთანხმება) წარმოადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეებს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო. წერილობით დოკუმენტში ნასყიდობის საგნის ფასი 700 ლარია მითითებული. შეგებებულით მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ მოპასუხისგან ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა სრულად მიიღო და განმარტა, რომ მოპასუხემ (მყიდველმა) 300 აშშ დოლარი

გადაუხადა, რაც იმ დროს მოქმედი კურსით 700 ლარს წარმოადგენდა, თუმცა მიუთითა, რომ მხარეებმა ნასყიდობის საგნის ღირებულება რეალურად 1 300 აშშ დოლარით განსაზღვრეს, საიდანაც მოპასუხეს 1 000 აშშ დოლარი გადასახდელი აქვს.

მოპასუხე მხარემ (ნა-----ი) სადავო გახადა 1 300 აშშ დოლარზე შეთანხმება და მიუთითა, რომ ნასყიდობის ფასი, როგორც ეს ხელშეკრულებაშია მითითებული, 700 ლარით განისაზღვრა, რაც მისი მხრიდან სრულად იქნა გადახდილი და ამდენად 1 000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულების დაკისრების საფუძველი არ არსებობდა. მანვე განმარტა, რომ მას არ სურს მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე მითითება, ვინაიდან მსგავსი შეთანხმების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ არსებობს და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი ხანდაზმულობა კი არა უსაფუძვლოა უნდა იყოს.

მხარეთა განმარტებების მოსმენის, აგრეთვე საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი და ვერ დაადასტურა, რომ მხარეებმა უძრავი ქონების ფასი 1 300 აშშ დოლარით განსაზღვრეს. მხარემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა რელევანტური მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ნასყიდობის საგნის ფასი, წერილობით ხელშეკრულებაში მითითებულისგან განსხვავებით, 1300 აშშ დოლარი იყო. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვა-----ის მოთხოვნა 1 000 აშშ დოლარის გადახდევინების დაკისრების ნაწილში უსაფუძვლობის და დაუსაბუთებლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**6.2.2.** რაც შეეხება ნივთზე გაწეული ხარჯის დაკისრებას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი საფუძველით:

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.

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

სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს. ეს უკანასკნელი გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგონ თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. იგი მხარეს ანიჭებს საქმის აღძვრის, დავის საგნის განსაზღვრის, სარჩელზე უარის თქმის და სარჩელის ცნობის აგრეთვე მორიგების და მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრების უფლებას. ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით კი, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოპასუხე მხარემ (ნა-----ი) , სასამართლოს სხდომაზე დაადასტურა, რომ საცხოვრებელი ბინის შესასვლელი ხის კარი რკინის კარით არის შეცვლილი და სარჩელი ამ ნაწილში გაწეული ხარჯის - 500 ლარის დაკისრების ნაწილში ცნო (**იხ. სასამართლოს 07.12.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 15:15:11-15:15:50 სთ**), რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს და შესაბამისად, მოპასუხე ნა-----ს ვა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 500 ლარის გადახდა. დანარჩენ ნაწილში კი სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო ამ მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამტკიცება. მხარემ ვერ დაამტკიცა მისი მხრიდან ქონების გაუმჯობესებაზე ხარჯის გაწევის ფაქტი (ამ ნაწილში მსჯელობა მოცემულია გადაწყვეტილების 3.2.2. პუნქტში). მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელში ჩამოთვლილ სარემონტო სამუშაოებზე (ნივთის გაუმჯობესებაზე) გაწეული ხარჯის (გარდა კარის შეცვლასთან დაკავშირებით გაწეული 500 ლარის) გადახდევინების დაკისრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი ფულადი გადახდევინების სარჩელებზე გადასახდელი თანხის ოდენობით განისაზღვრება. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს.

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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის თანახმად, 1) თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება; 2) თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში ძირითადი სარჩელით მოსარჩელეს წინასწარ გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით. მოპასუხემ სარჩელი სცნო მოსამზადებელ სხდომაზე. შესაბამისად, ნა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი.

შეგებებულ სარჩელზე დავის საგნის ფასი 4 860 ლარით განისაზღვრა და გადახდილა სახელმწიფო ბაჟი 145.80 ლარის ოდენობით. მოპასუხე მხარემ შეგებებული სარჩელი 500 ლარის დაკისრების ნაწილში სცნო მთავარ სხდომაზე. შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და შეგებებულით მოპასუხეს 500 ლარის გადახდა დაეკისრა. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოპასუხე ნა-----ს ვა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟიდან 7.45 ლარის

გადახდა  $(500 \cdot 100 / 4860 = 10.28\%$ ;  $145 / 100 \cdot 10.28 / 2 = 14.9 / 2 = 7.45$ ), ხოლო შეგებებულით მოსარჩელეს სახ. ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს 7.45 ლარი. დანარჩენი თანხა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:**

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 251-ე, 259<sup>1</sup>, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მოსარჩელე ნა-----ის სარჩელი მოპასუხე ვა-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე - ქა-----ი, ჭა-----4, საკადასტრო კოდით №5-----006 და უძრავი ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდეს;
3. მოსარჩელე ვა-----ის შეგებებული სარჩელი, მოპასუხე ნა-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. მოპასუხე ნა-----ს მოსარჩელე ვა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 500 ლარის გადახდა;
5. მოსარჩელე ვა-----ის შეგებებული სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის - 1 000 აშშ დოლარის, ელ. გაყვანილობის რემონტის ღირებულების 150 ლარის, წყალგაყვანილობის და კანალიზაციის რემონტის ღირებულების 150 ლარის, გისოსების ღირებულების 160 ლარის, რკინის კარის და ფანჯრების შეღებვის ღირებულების 50 ლარის, აივნის ამოშენების ღირებულების 100 ლარის, ბუნებრივი აირის შეყვანის ღირებულების 400 ლარის და კედლების გალესვის ღირებულების 638 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
6. მოსარჩელე ნა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი;
7. მოპასუხე ნა-----ს მოსარჩელე ვა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 7.45 ლარის ანაზღაურება;
8. მოსარჩელე ვა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს შეგებებულ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 7.45 ლარი;
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის

ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

10. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**რომან კუპატაძე**