



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო**

**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**

**საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ზ/8286-18  
წელი**

**18 ივნისი, 2019**

**თავმჯდომარე - თამარ ზამბახიძე**

**მოსამართლეები - თამარ ალანია**

**ქეთევან მესხიშვილი**

**სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი**

**აპელანტი - შპს „ვ----“ (მოსარჩელე)**

**წარმომადგენელი - ზ-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარე - ნ-----ი (მოპასუხე)**

**წარმომადგენელი - რ-----, მ-----**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.10.2018წ. გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა** – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი მოპასუხისთვის სამი წლის განმავლობაში ყოველთვიური ქირის სახით 490 აშშ დოლარის (ჯამში 17 640 აშშ დოლარი) დაკისრების თაობაზე, ახალი გადაწყვეტილებით ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილება

**დავის საგანი** – თანხის დაკისრება

**ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

მოპასუხეს დაეკისროს ყოველთვიური ქირის გადახდა 490 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით 2010 წლის სექტემბრიდან 2018 წლის 22

ოქტომბრამდე პერიოდისათვის (47 530 აშშ დოლარი).

### **სარჩელი ეფუძნება შემდეგს:**

ნ-----ი წლების განმავლობაში -2010 წლის სექტემბრიდან 2018 წლის 22 ოქტომბრამდე ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდა შპს „ვ----“-ს კუთვნილ ქონებას (70 კვ.მ ბინას). მან ამ პერიოდში დაზოგა ქირის სახით გადასახდელი თანხა, რისი გადახდაც უნდა დაეკისროს.

### **მოპასუხის პოზიცია:**

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს ქირის სახით თანხის დაკისრების საფუძველი. იგი ბინაში ცხოვრობდა მესაკუთრესთან შეთანხმებით, რაც გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გავრცელების წინაპირობას.

### **პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:**

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.08.2018წ. გადაწყვეტილებით შპს „ვ----“-ს სარჩელი ნ-----ის მიმართ, თანხის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

3.1. შპს „ვ----“ ახორციელებდა ქ. თბილისში, შ----- (ა----) N-----ში მრავალბინიანი კორპუსის მშენებლობას.

3.2. 2007 წლის 16 მაისს ნ-----სა და შპს „ვ----“-ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება ქ. თბილისში, შ----- (ა----) N-----ში უზრუნველყო 14 სართულიანი სახლის აშენება და დამკვეთისათვის მე-3 სადარბაზოში მე-6 სართულზე, ბინა N116ა-ს (ფართი 112 კვ.მ) საკუთრებაში გადაცემა არაუგვიანეს 2008 წლისა, რის ნაცვლადაც ნ--- რ-----ს უნდა გადაეხდა 67 200 აშშ დოლარი, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ეტაპობრივად ერთი წლის განმავლობაში.

3.3. მითითებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ნ-----ს საკუთრების უფლება ქონებაზე გადაეცემოდა თანხის გადახდის შემდგომ. ხელშეკრულების ფარგლებში ნ-----ის მიერ ჯამში გადახდილია 57 000 აშშ დოლარი.

3.4. ნ--- რ-----ს 2010 წლის 4 ივნისის შემდეგ თანხის გადახდა არ უწარმოებია, რადგანაც მოსარჩელის მხრიდან არ სრულდებოდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.5. მიუხედავად გადახდილი თანხის ოდენობისა, შპს „ვ----“-ს წარმომადგენლებმა უარი განაცხადეს ქონება საკუთრებაში გადაეცათ ნ-----

-----ისათვის, რის ნაცვლადაც 2011 წლის 23 თებერვალს კონკრეტული, 16.05.2007 წლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, შ----- (ა----) N----, მ-----, ბინა N116ა (ფართი 112 კვ.მ) გასხვისდა სხვა პირზე.

**3.6.** ნ--- რ-----ს, ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქონების ნაცვლად წლების მანძილზე მფლობელობაში ჰქონდა ამავე კორპუსში მე-2 სადარბაზოში, მე- 12 სართულზე განთავსებული ბინა N--, (საერთო ფართი 70 კვ.მ.), რომელიც მოპასუხის მიერ გარემონტდა, რაშიც ჯამში დაიხარჯა - 38 230 ლარი.

**3.7.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N2-----) ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ნ-----ის სარჩელი შპს „ვ----“-ს მიმართ ხელშეკრულებიდან გასვლის, თანხის დაკისრებისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე და შპს "ვ----"-ს ნ--- რ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი 57 000 აშშ დოლარისა და სარემონტო ხარჯების 38 230 ლარის ანაზღაურება. ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შპს „ვ----“-ს შეგებებული სარჩელი ნ-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე. მითითებული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

**3.8.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, საქმეზე N2----- მოსარჩელისათვის დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით 2017 წელს დაიწყო იძულებითი აღსრულება, რომელსაც განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის შუამდგომლობით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებით ყადაღა დაედო 17 640 აშშ დოლარის ფარგლებში.

**3.9.** დღეის მდგომარეობით, უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ქ. შ----- (ყოფ. ა----) N----, ბინა N--, ს/კ 0-----, (საერთო ფართი - 266 კვ.მ) ირიცხება - შპს „ვ----“-ს (70 კვ.მ.), შ-----ს (44 კვ.მ.), თ-----სა (92 კვ.მ.) და ლ-----ს (60 კვ.მ.) თანასაკუთრებაში.

**3.10.** ნ-----ს მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნდა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ქ. შ----- (ყოფ. ა----) N----, ბინა N--, ს/კ 0----- (საერთო ფართი 70 კვ.მ). მოპასუხეს ნივთის ფლობის უფლება მიანიჭა თავად შპს „ვ----“-ს უფლებამოსილმა წარმომადგენელმა.

სადავო შემთხვევაში, მოპასუხემ უზრუნველყო დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება და სასამართლო არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლივ ჭრილში განხილვის საფუძველზე იზიარებს მოპასუხის მტკიცებას, რომ მას სადავო ქონება გადასცა მესაკუთრემ სამომავლოდ საკუთრებაში გადაცემის მიზნით, ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქონებისა და გადახდილი თანხის

ნაცვლად, რაც შესაბამისობაში იყო შეთავაზებულ ქონებასთან. კერძოდ 67 200 აშშ დოლარის სანაცვლოდ ნ-----ს საკუთრებაში უნდა მიეღო 112 კვ.მ ფართის ქონება, რის ნაცვლადაც მას გადასცეს გადახდილი თანხის - 57 000 აშშ დოლარის შესაბამისად 70 კვ.მ. შავი კარკასი. ამასთან, აღნიშნულ გარემოებას ამყარებს ასევე ის ფაქტიც, რომ ნ-----მა კონკრეტულ ფართში განახორციელა სარემონტო სამუშაოები, რისთვისაც ჯამში დახარჯა 38 230 ლარი. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრისათვის მიუღებელი იყო ნ--- რ-----ს მიერ ქონებაზე მფლობელობის განხორციელება, მას შეეძლო აღეკვეთა აღნიშნული წლების მანძილზე და არ მიეცა საშუალება მისთვის შავი კარკასი გაერემონტებინა. ამავდროულად, ლოგიკურია, რომ მოპასუხე არ განახორციელებდა სარემონტო სამუშაოებს იმ ვითარებაში, თუ მას არ ექნებოდა მოლოდინი კონკრეტული უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიღებისა. სასამართლო სარწმუნოდ მიიჩნევს, მოპასუხის მტკიცებას მხარეთა შორის არსებულ შეთანხმებასთან მიმართებით, რამდენადაც შპს „ვ----“-ს ემართა 57 000 აშშ დოლარი ნ-----ის სასარგებლოდ და აღნიშნული თანხის დაბრუნების სანაცვლოდ მისთვის მისაღები პირობა იქნებოდა მოპასუხისათვის საკუთრებაში გადაეცა 70 კვ.მ შავი კარკასი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, რამდენადაც გასხვისებული იყო უშუალოდ ხელშეკრულების საგანი მას მოუწევდა გადახდილი 57 000 აშშ დოლარის დაბრუნება, რაც შპს „ვ----“-ს მიერ იძულებითი აღსრულების განხორციელებამდე არ დაბრუნებულა.

კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტებს ევალებათ კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები (სკ-ს 8.3 მუხლი). შპს „ვ----“-ს არაკეთილსინდისიერებას მოწმობს ის გარემოება, რომ მან პირს საკუთარი ნებით გადასცა მფლობელობაში ქონება, შეპირდა საკუთრების უფლების გადაცემას, გაარემონტებინა ნივთი, რის შემდგომაც უარი განაცხადა საკუთრების უფლების გადაცემაზე და მოითხოვა მისი „უკანონო“ მფლობელობის აღკვეთა, ისე რომ მის მიერ ჯერ კიდევ არ იყო დაბრუნებული მიღებული 57 000 აშშ დოლარი და გაწეული სარემონტო სამუშაოები ანაზღაურებული. ნ-----ს ქონება გადაცემული ჰქონდა მის მიერ კონკრეტული ბინის შესაძენად გადახდილი თანხის სანაცვლოდ, შესაბამისად სანამ მესაკუთრის მიერ არ განხორციელდებოდა თანხის დაბრუნება გაუმართლებელი იქნებოდა მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნა და სამაგიეროდ დამატებით ქირის სახით თითქოსდა ნ-----ის მიერ დაზოგილი თანხის თვეში 490 აშშ დოლარის ოდენობით დაკისრება. ამასთანავე, კონკრეტული ოდენობით მოთხოვნილი თანხის მოთხოვნა უსაფუძვლოა იმ მხრივაც, რომ ნ-----ს ქონება მფლობელობაში გადაეცა შავი კარკასის სახით, შესაბამისად გაუმართლებელია ქონების ღირებულება შეფასდეს გარემონტებულ მდგომარეობაში, რამეთუ არც ნ-----ს მოუწევდა მსგავსი ოდენობის თანხის გადახდა და ვერც შპს „ვ----“-ს უზრუნველყოფდა კონკრეტული ნივთის მითითებული ღირებულებით გაქირავებას, თუ მოთხოვნა განიხილებოდა მიუღებელი შემოსავლის სახით განცდილი ზიანის ჭრილში.

ასევე, საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ მხარეთა შორის სადავოა

მფლობელობის შეწყვეტის თარიღიც. კერძოდ ერთ შემთხვევაში, მოსარჩელე ასაბუთებს, რომ მფლობელობა შეწყდა 2018 წლის ოქტომბერში, ხოლო ამის საწინააღმდეგოდ მოპასუხის მტკიცებით, მას შემდგომ რაც იძულებითი აღსრულების საფუძველზე მიიღო თანხა 2018 წლის იანვარში მის მიერ შეწყდა კონკრეტული ნივთით მფლობელობა და თავად მესაკუთრე აჭიანურებდა გასაღების მიღების პროცესს, რათა სამომავლოდ მოეთხოვა მეტი თანხა. მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა ედასტურებინა მოპასუხის მიერ განსაზღვრულ ვადამდე მფლობელობის განხორციელება, რისი დადასტურებაც შპს „ვ----“-მ სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით ვერ უზრუნველყო.

#### **აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:**

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.10.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

4.1. მოსარჩელე სარჩელს აფუძნებდა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უკანონოდ და არამართლობიერად დაეუფლა ქ. თბილისში, ჟ. შ----- ქ. №3---, მ-----ზე განთავსებულ ბინა №---ში მდებარე ფართს. სასამართლომ აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ მოპასუხეს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქონების ნაცვლად წლების მანძილზე მფლობელობაში ჰქონდა ამავე კორპუსში, მ----- --- განთავსებული ბინა №--. აღნიშნულის საფუძველად სასამართლომ მიუთითა 25.11.2014 წლის გადაწყვეტილება, თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილებით მსგავსი არაფერი ყოფილა დადგენილი.

4.2. არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის ქონების სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი და ეს გარემოება სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად 25.11.2014წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე. საქმეში არ მოიძებნება არცერთი მტკიცებულება, რომელიც რაიმე ფორმით სადავო ქონების მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის გადაცემას დაადასტურებდა. უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ან სამომავლო საკუთრებაში გადაცემისთვის სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის, 327-ე მუხლის მე-3 პუნქტის და 59-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად საჭიროა კონკრეტული წერილობითი სახის მტკიცებულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველს წარმოადგენდა ნ-----ის 2013 წლის სარჩელი. სულ მცირე,

აღნიშნული გადაწყვეტილების შემდგომ აღარ არსებობდა მხარეებს შორის არანაირი გარიგება და მისი შეწყვეტის სანაცვლოდ მოპასუხეს დაეკისრა მიღებული თანხის დაბრუნება.

**4.3.** სასამართლომ არასწორად არ დაადგინა გარემოება, რომ მოპასუხე თვითნებურად ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობდა სადავო ბინაში, რომელიც მოპასუხის საკუთრებას წარმოადგენდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე არ შედავებია მოპასუხეს და არ მიუღია საკუთარი ქონების ხელშეშლის აღსაკვეთად ზომები. მოსარჩელეს მართლაც რომ რაიმე საფუძვლით გადასცემოდა ბინა სარგებლობაში, ნ-----ს სარჩელის აღძვრის მომენტში ასეთი საფუძველი ბუნებაში ვეღარ იარსებებდა.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

**5.** 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

**6.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო განადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

ამავე კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით:

მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ბ) ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

**ამდენად, პრეიუდიციულია (ლათ. „*praejudicio*“ –“წინასწარ გადაწყვეტა,” „წინასწარ დადგენა“) სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები, რადგან ისინი უკვე დადგენილია და აღარ არსებობს არავითარი აუცილებლობა მათ ხელახლა დასადგენად. ამასთან, პრეიუდიციული მნიშვნელობა განისაზღვრება მისი სუბიექტური ფარგლებით (საზღვრებით). ეს ნიშნავს, რომ პრეიუდიციულობის თვისება აქვთ გადაწყვეტილებაში დაფიქსირებულ მატერიალურ-სამართლებრივ ფაქტებს, თუ, ამასთან, ყველა დაინტერესებული პირი, რომელთაც გადაწყვეტილება ეხება, ჩაბმული იყო პროცესში.**

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.11.2014წ. გადაწყვეტილებით (საქმე N2-----) ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ნ-----ის სარჩელი შპს „ვ----“-ს მიმართ ხელშეკრულებიდან გასვლის, თანხის დაკისრებისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე და შპს „ვ----“-ს ნ--- რ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა ხელშეკრულების ფარგლებში გადანდილი 57 000 აშშ დოლარისა და სარემონტო ხარჯების 38 230 ლარის ანაზღაურება. ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შპს „ვ----“-ს შეგებებული სარჩელი ნ-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე. მითითებული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული (ტ.1, ს.ფ. 137-149; 261,262).**

მითითებული გადაწყვეტილება მიღებულია სხვა სამოქალაქო საქმეზე, რომელშიც მონაწილეობდნენ იგივე მხარეები - ნ-----ი (შემდგომში „მოპასუხე“) და შპს „ვ----“. (შემდგომში „მოსარჩელე“), შესაბამისად, აღნიშნული დავის ფარგლებში დადგენილ გარემოებებს წინამდებარე დავასთან მიმართებაში ენიჭება პრეიუდიციული მნიშვნელობა.

**პრეიუდიციულად დადგენილად ითვლება შემდეგი გარემოებები:**

**6.1.2007 წლის 16 მაისს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისი, შ----- (ა-----) ქუჩა №3-----ში მდებარე, მ----- ფართით 112 კვმ. საცხოვრებელი ფართის აშენება და მოპასუხისათვის გადაცემა მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობით. ხელშეკრულების ფასი განისაზღვრა 67 200 აშშ**

**დოლარით. გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ეტაპობრივად ერთი წლის განმავლობაში.**

**6.2.2007 წლის 16 მაისის ხელშეკრულების 4.2.1. პუნქტის თანახმად, სამშენებლო სამუშაოების დასრულების ვადად განისაზღვრა 2008 წელი. ხელშეკრულების 4.2.2. პუნქტის თანახმად, ქონების გადაცემა მოპასუხისათვის უნდა მომხდარიყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის შემდეგ.**

**6.3.2007 წლის 17 მაისის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების ანგარიშში მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის გადახდილი იქნა 10 000 აშშ დოლარი 2007 წლის 17 მაისს, 6 000 აშშ დოლარი 2008 წლის 28 თებერვალს (თანხა გადახდილია ქეთევან ფურცელაძის მიერ), 1000 აშშ დოლარი 2010 წლის 4 ივნისს. იამზე ღვინიაშვილის მიერ 2008 წელს გადახდილია 40 000 აშშ დოლარი, ანუ ჯამში - 57 000 აშშ დოლარი.**

**6.4.2011 წლის 23 თებერვალს მოსარჩელის მიერ მ----- გ-----ზე გასხვისებული იქნა 2007 წლის 16 მაისის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ბინა, მდებარე ქ. თბილისში შ----- (ა-----) ქუჩა № 35/37 მ----- ფართით 112 კვმ..**

**6.5. მოპასუხის მიერ გარემონტებული იქნა ქ. თბილისში ყ. შ----- ქ. N-----, მ-----, 70 კვ.მ. N-- ბინა, რაშიც დახარჯული იქნა 38 230 ლარი (ტ.1, ს.ფ. 137-149).**

**კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით წინამდებარე დავის მოსარჩელეს წინამდებარე დავის მოპასუხის სასარგებლოდ დაეკისრა ქ. თბილისში ყ. შ----- ქ. N-----, მ-----ზე მდებარე 70 კვ.მ. N-- ბინის სარემონტო ხარჯების ანაზღაურება 38 230 ლარის ოდენობით. მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც:**

1. პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა.
2. გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.
3. მოთხოვნა გამორიცხულია, 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 გახდა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

**სასამართლომ გადაწყვეტილებაში იქვე აღნიშნა, რომ წინამდებარე დავის მოპასუხემ საცხოვრებელი ფართის რემონტი განახორციელა იმ იმედით, რომ შემდგომში ამ ბინას გადაუფორმებდნენ (იხ.: გადაწყვეტილება, ტ.1, ს.ფ. 144).**

ამდენად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 987-მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნის გამომრიცხველი გარემოებები, მიუთითა მფლობელის მოლოდინზე, რომ გადაუფორმებდნენ ბინას და ვინაიდან მესაკუთრე უარს აცხადებდა ბინის საკუთრებაში გადაცემაზე, სრულად დააკმაყოფილა სარჩელი სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე.

7. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ქ. შ----- (ყოფ. ა-----) N-----, ბინა N--, ს/კ 0-----, (საერთო ფართი - 266 კვ.მ) ირიცხება - მოსარჩელის (70 კვ.მ.), შ-----ს (44 კვ.მ.), თ-----სა (92 კვ.მ.) და ლ-----ს (60 კვ.მ.) თანასაკუთრებაში (ტ.2, ს.ფ. 102,103).

8. პალატა იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას მასზედ, რომ მოპასუხე სადავო უძრავ ნივთს ფლობდა მართლზომიერად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

8.1.მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძვლით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მაშასადამე, მართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლით არსებობაში. მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობა მესაკუთრის მფლობელობიდანაა წარმოქმნილი. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერების სამართლებრივი საფუძველი.

8.2.მოპასუხე განმარტავს, რომ 2010 წელს მასსა და მოსარჩელის იმჟამინდელ დირექტორს გივი კვიჭიძეს შორის შედგა ზეპირი შეთანხმება, რომლითაც მოპასუხეს მფლობელობაში გადეცა ამჟამად სადავო კარკასული ბინა (70კვ.მ) იმ პირობით, რომ მომავალში გადაუფორმდებოდა საკუთრებაში.

8.3.მართალია, მოსარჩელის ამჟამინდელი დირექტორი არ ადასტურებს ასეთი შეთანხმების ფაქტს, **საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით პრეიუდიციულად**

**დადგენილ ფაქტების ერთობლივად შეფასების საფუძველზე სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მსჯელობას მასზედ, რომ იგი სადავო ქონებას ფლობდა სწორედ მესაკუთრესთან შეთანხმებით.** როგორც უკვე აღინიშნა, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 16.05.2007წ., გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში მოპასუხის მიერ გადახდილი იქნა 57 000 აშშ დოლარი კონკრეტულად განსაზღვრული უძრავი ნივთის შესაძენად, თუმცა აღნიშნული უძრავი ქონება მოსარჩელის მიერ მოგვიანებით გასხვისდა მესამე პირზე, რაც სასამართლომ მიიჩნია სახელშეკრულებო პირობების არსებით დარღვევად და დააკმაყოფილა მოთხოვნები ხელშეკრულებიდან გასვლის და გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების თაობაზე. ამავე გადაწყვეტილებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ბინის გარემონტება მოპასუხის მხრიდან, მიუთითა მის მოლოდინზე, რომ გადაუფორმებდნენ ბინას და სრულად დააკმაყოფილა სარჩელი სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე.

საგულისხმოა, რომ **სარგებლობაში გადაცემული ქონება შესაბამისობაში იყო გადახდილ თანხასთან.** კერძოდ, 67 200 აშშ დოლარის სანაცვლოდ მოპასუხეს საკუთრებაში უნდა მიეღო 112 კვ.მ ფართის ქონება, ზეპირი შეთანხმებით 57 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ გადაცემული ბინის ფართობი კი იყო 70 კვ.მ.. ასევე გასაზიარებელია მსჯელობა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრისათვის მიუღებელი იყო მოპასუხის მიერ ქონებაზე მფლობელობის/სარგებლობის განხორციელება, მას შეეძლო აღეკვეთა აღნიშნული წლების მანძილზე და არ მიეცა მისთვის შავი კარკასის გარემონტების საშუალება. როგორც უკვე აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ანაზღაურების გამომრიცხველი გარემოება (ხარჯების შედაკება მათ განხორციელებამდე) არ არსებობდა.

8.4. საქმის მასალებით დგინდება, რომ კანონიერ ძალაში შესული 25.11.2014წ. გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იძულებითი აღსრულების ღონისძიებები დაიწყო 2017 წლის ოქტომბერში (ტ.1, ს.ფ. 296-298). გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ საქმეზე აღნიშნული გადაწყვეტილება აღსრულდა 2018 წლის იანვარში (ტ.1, ს.ფ.110). წინამდებარე სარჩელი აღძრულია 08.04.2015წ., ანუ 25.11.2014წ. გადაწყვეტილების აღსრულებამდე და დაკისრებული თანხის ანაზღაურებამდე რამდენიმე წლით ადრე.

8.5. სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე და სტაბილურობა სწორედ მისი მონაწილეების კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული. კეთილსინდისიერება გამოხატავს სამოქალაქო ბრუნვაში, ე.ი. უფლებათა შეძენის, განხორციელების, დაცვის, ასევე ვალდებულებათა შესრულებისას,

- სამართლის სუბიექტის ზნეობრივად მოქმედების შესახებ საზოგადოებაში ჩამოყალიბებულ წარმოდგენებს. ყოველი პირი უფლების განხორციელებისა თუ ვალდებულების შესრულების დროს უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები.

8.6. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც სადავო უძრავი ქონება ნ-----ს გადაცემული ჰქონდა კონკრეტული ბინის შესაძენად გადახდილი თანხის სანაცვლოდ, მის მიერ უძრავი ნივთის ფლობა იმთავითვე მართლზომიერად უნდა იქნეს მიჩნეული კანონიერ ძალაში შესული 25.11.2014წ. გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ანუ 2018 წლის იანვრამდე (ტ.1, ს.ფ.110).

8.7. რაც შეეხება 2018 წლის იანვრის შემდგომ მოპასუხის მიერ უძრავი ნივთის მფლობელობის საკითხს, მოსარჩელე ზიანის სახით ქირის თანხის დაკისრებას ითხოვს 2018 წლის 22 ოქტომბრამდე პერიოდისთვის და განმარტავს, რომ მფლობელობა შეწყდა 2018 წლის ოქტომბერში (ტ.1, ს.ფ.96). რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ 2018 წლის ოქტომბრამდე ბინის ფლობის ფაქტს, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე მიუთითებს, რომ იძულებითი აღსრულების საფუძველზე თანხის მიღების შემდეგ, 2018 წლის იანვარში, მის მიერ შეწყდა კონკრეტული ნივთით მფლობელობა და თავად მესაკუთრე აჭიანურებდა გასაღების მიღების პროცესს (ტ.1, ს.ფ.110; წარმომადგენლის განმარტება, 11.06.2019წ. სხდომაზე, 11:39:39). იგივე განაცხადა მოპასუხემ პირველი ინსტანციის სასამართლოში 22.10.2018წ. სასამართლო სხდომაზეც (22.10.2018წ. CD დისკზე, 13:08:14 – 13:09:11). ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების დადასტურება მოპასუხის მიერ 2018 წლის 22 ოქტომბრამდე პერიოდში მფლობელობის განხორციელების თაობაზე.

9. მოსარჩელე ითხოვს საკუთრების უფლების ხელყოფის შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. ამდენად, სადავო შემთხვევაზე უნდა გავავრცელოთ ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესი, რომელიც მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლით. აღნიშნული 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. განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს

გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ამ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებული დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან **(სუსგ. №ას-1671-2018, 22.02.2019წ. №ას-472-448-2013, 05.12.2013).**

გათვალისწინებით იმისა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მართლზომიერად მიიჩნია მოპასუხის მიერ უძრავი ნივთის ფლობა 25.11.2014წ. მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ანუ 2018 წლის იანვრამდე პერიოდში და დადასტურებული არ არის 2018 წლის იანვრის შემდგომ მოპასუხის მიერ უძრავი ნივთის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი, არ არსებობს საკუთრების უფლების ხელყოფის შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელი მართებულად არ დაკმაყოფილდა.

**10.** პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

**11.** სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდილია (ტ.2, ს.ფ. 133).

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

#### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:**

1. შპს „ვ--“-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.10.2018წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით

გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე**

**თამარ  
ზამბახიძე**

**მოსამართლეები:**

**თამარ  
ალანია**

**ქეთევან მესხიშვილი**