

საქმე N3-----
საქმე №2/2-456-14



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

21 აგვისტო, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია--
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი**

მოსარჩელები - გ-----ა, თ---- ჩ-----ა
წარმომადგენელი - ე----- ჯ-----ე

მოპასუხე - გ----- ქ-----ი
წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1. მოპასუხე გ----- ქ-----ს მოსარჩელების გ-----ასა და თ---- ჩ-----
-ას სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ გაწეული სარემონტო
სამუშაოების, როგორც მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 15 752 ლარის
ოდენობით.**

მოსარჩელების განმარტებით, 2002 წლიდან გ----- ქ-----ის თანხმობით
ცხოვრობდნენ მის კუთვნილ ბინაში, მდებარე ქ----- ვ-----, 3-----
--- კორპუსი 1, ბ-----. მისივე თანხმობით გააკეთეს კაპიტალური რემონტი
აღნიშნულ ბინაში. გ----- ქ-----თან ყოველთვის ჰქონდათ მეგობრული
ურთიერთობა. 2010 წლის აპრილის თვეში გ----- ქ-----მა მოითხოვა
მოსარჩელების გამოსახლება ბინიდან. 2010 წლის 12 აპრილს მოსარჩელებმა
მიიღეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად
ხელშეშლის აღკვეთის გაფრთხილება ქ. თბილისის ი----- ს-----
----- განყოფილების უბნის ინსპექტორ-გამომძიებელ გ.ბ-----იდან, რათა
გაფრთხილებიდან ხუთი დღის ვადაში ნებაყოფლობით გაეთავისუფლებინათ

აღნიშნული ფართი. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელებმა მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით გ----- ქ-----ის წინააღმდეგ, შეცდომით სხვა პირის მიერ ქონებაზე ხარჯების გაწევის გამო თანხის ანაზღაურების მოთხოვნით და ასევე მოითხოვეს უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ----- ვ-----ს მე-3----- კორპუსი 1, ბ----- - ყადაღის დადება, რაც 2010 წლის 30 აპრილის განჩინებით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილდა.

სარჩელის აღძვრის შემდეგ, გ----- ქ-----თან შედგა მორიგება, მასზედ, რომ იგი მოსარჩელებს აუნაზღაურებდა მათ მიერ გაწეულ ხარჯს და გადაუხდიდა 7000 აშშ დოლარს. მოსარჩელები ენდნენ ზეპირისიტყვიერ შეთანხმებას, ვინაიდან მოპასუხე მათი ოჯახის წევრია (დედა და ბებია) და უკან გამოითხოვეს სარჩელი. 2010 წლის 11 ივნისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგ--მ გამოიტანა განჩინება სარჩელის განუხილველად დატოვების შესახებ. აღნიშნულის შემდეგ, გ----- ქ-----მა დაიწყო ბინის გაყიდვა, თუმცა ვინაიდან ბინას ედო ყადაღა, ვერ ყიდდა. მისი არაერთი თხოვნის შემდეგ, მოსარჩელებმა მიმართეს განცხადებით სასამართლოს განცხადებით და მოითხოვეს 2014 წლის 08 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმება.

2014 წლის 17 ნოემბერს მოსარჩელებს დაურეკა ვინმე გ-----მა და მოითხოვა ბინის დაცლა, როგორც ბინის ახალმა მეპატრონემ. მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგ, მოსარჩელებისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2014 წლის 14 ნოემბერს გ----- ქ-----მა გაყიდა უძრავი ქონება სწორედ მითითებულ პირზე.

მოსარჩელებმა დამატებით მიუთითეს, რომ გ----- ქ-----ის თანხმობით 2007-2008 წლებში მათ ბინაში გააკეთეს კაპიტალური რემონტი, რაზეც მათ მიერ დაიხარჯა 15 752 ლარი. მათ მიერ კაპიტალური რემონტის გაკეთების შემდეგ გაიზარდა ბინის საბაზრო ღირებულება, რითაც მოხდა გ----- ქ-----ის უსაფუძვლო გამდიდრება. აქედან გამომდინარე ითხოვენ გ----- ქ-----ისგან მათ მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას. მოსარჩელე მხარემ სასამართლო სხდომაზე დააფიქსირა, რომ მათ მიერ გაღებული ხარჯები იყო აუცილებელი ხარჯები, რადგან სხვაგვარად ვერ გამოიყენებდა ქონებას ჯეროვნად (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე გ----- ქ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, 2001 წელს შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ----- ვ-----ს მე-3----- 1----- გააქირავა და სურდა დამატებითი შემოსავლის მიღება და სიბერის ნორმალურ პირობებში გატარება. იმ დროს

მისი რძალი და შვილიშვილი, რომლებიც იყვნენ თავდაპირველი მოსარჩელები, ცხოვრობდნენ ქირით. მოსარჩელე თ----- ჩ-----ამ სთხოვა, რომ უმაღლეს სასწავლებელში სწავლის დასრულებამდე მენათხოვრებინა მათთვის ახლად შეძენილი ბინა, სადაც ჰყავდა მდგმურები. მოპასუხემ გაუშვა მდგმურები და 2001 წლის დეკემბერში ბინის გასაღები გადასცა მოსარჩელე თ----- ჩ-----ას სწავლის დასრულებამდე, რომელმაც სწავლა დაასრულა 2007 წელს.

მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ მოსარჩელებმა ვერ დაადასტურეს ბინაში ე.წ. ჩატარებულ რემონტზე გაწეული ხარჯების სიზუსტეს. ამხანაგობა „ე-----“ ოქმით არ დასტურდება რეალურად რა ხარჯები გასწიეს მოსარჩელებმა, რადგან აღნიშნული მხოლოდ ირიბი მტკიცებულებად უნდა იქნეს მიჩნეული. აგრეთვე არადაამაჯერებელი და ხელოვნურად გაზრდილია შპს „-----“ დირექტორის გ.ვ-----ის მიერ გაცემული სარემონტო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვის სავარაუდო დოკუმენტი გაცემული 22.04.2010 წ. გ.ვ-----ის მიერ გაცემული დოკუმენტი ადასტურებს, რომ სარემონტო ხარჯები სავარაუდოდ შეადგენს 15 752 ლარს.

მას შემდეგ, რაც 2009 წლის ივლისის თვეში, როდესაც მოსარჩელე დაბრუნდა საბერძნეთიდან, დაუკავშირდა მოსარჩელებს და შეახსენა პირობა (მოსარჩელე თ----- ჩ-----ას სწავლის დასრულებამდე ბინის თხოვების შესახებ) და მოითხოვა დაეცალათ მისი კუთვნილი ბინა, რადგან აღარ აპირებდა 70 წლის მოხუცი კვლავ სხვა ქვეყანაში წასვლას და სხვის მოსამსახურედ მუშაობას. მოსარჩელების მხრიდან ბინის დაცლაზე უარის თქმის და პრეტენზიების გამო, თითქოსდა, რომ მათ მის კუთვნილ ბინაში ჩატარეს ძვირადღირებული რემონტი და თუ იგი არ გადაუხდიდა 22 000 ლარს, ბინას არ დაცლიდნენ. აღნიშნულის შემდეგ მან მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს და მოითხოვა მისი კუთვნილი ბინიდან მოსარჩელების გამოსახლება.

მხარის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა, რომ მოსარჩელებისთვის თავიდანვე ცნობილი იყო თუ ვის საკუთრებას წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონება, ამასთან, არ გაუცია არანაირი სახის თანხმობა მის საკუთრებაში რაიმე სახის სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნა მათ მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების თაობაზე იძლევა მხოლოდ სავარაუდო შეფასებას და მოსარჩელებს არ წარმოადგენიათ მათ მიერ რეალურად დახარჯული ხარჯების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონების დატოვების დროს მოსარჩელებმა დააზიანეს საცხოვრებელი ბინა იმდენად, რომ შეუძლებელი იყო იქ ცხოვრება, შესაბამისად, მკვერთად გაუარესდა ბინის საბაზრო ღირებულება და ბინის დაბრუნებას მისთვის არანაირი გამდიდრება არ მოჰყოლია (იხ. შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო გარემოებებია, რომ მოსარჩელები 2002 წლიდან 2014 წლამდე პერიოდში ცხოვრობდნენ სადავო უძრავ ქონებაში.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.2. უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელების მიერ 2003-2006 წლებში ჩატარდა სარემონტო სამუშაოები სადავო უძრავ ქონებაზე.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.3. დადგენილია, რომ აწ გარდაცვლილი მ----- გ-----ს უფლებამონაცვლედ მოცემულ სამოქალაქო საქმეში ცნობილი იქნა გ-----ა.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება; 2018 წლის 12 ივლისის სხდომის ოქმი

3.1.4. უდავო გარემოებაა, რომ თავდაპირველი მოსარჩელე მ----- გ----- იყო გ----- ქ-----ის რძალი (შვილის მეუღლე), თ----- ჩ-----ა არის გ----- ქ-----ის შვილიშვილი, ხოლო გ-- გ----- კი - მოპასუხის შვილი.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ქ. თბილისის ი----- რაიონის ს----- განყოფილების საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის გაფრთხილების თანახმად, მოსარჩელე თ----- ჩ-----ა გაფრთხილდა, რომ 5 სამუშაო დღის ვადაში ნებაყოფლობით შეეწყვიტა სხვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფა ან სხვაგვარად ხელშეშლა და გაეტანა თავის ნივთები.

მოსარჩელები თავად გამოვიდნენ ბინიდან და არ მომხდარა მათი გამოსახლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 12.04.2010 წლის გაფრთხილება (ტომი 1, ს.ფ. 45);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010

წლის 11 ივნისის განჩინებით სამოქალაქო საქმეზე #2-----, მოსარჩელების თ--- ჩ-----ას და მ----- გ-----ს სარჩელი გ----- ქ-----ის მიმართ, შეცდომით სხვის ქონებაზე ხარჯების გაწევის გამო თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის თაობაზე, მოსარჩელების მიერ სარჩელის გამოხმობის გამო, განუხილველად იქნა დატოვებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 11.06.2010 წლის განჩინება (ტომი 1, ს.ფ. 46)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 08 ოქტომბრის განჩინებით #2----- სამოქალაქო საქმეზე, მოსარჩელების თ---- ჩ-----ას და მ----- გ-----ს სარჩელი გ----- ქ-----ის მიმართ, შეცდომით სხვის ქონებაზე ხარჯების გაწევის გამო თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის თაობაზე, დაკმაყოფილდა თ---- ჩ-----ას, მ----- გ-----სა და გ----- ქ-----ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების თაობაზე. შესაბამისად, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ----- ვ-----ს მე-3----- პირველ კორპუსში მდებარე ბ----- რომელზეც რეგისტრირებული იყო გ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.10.2014 წლის განჩინება (ტომი 1, ს.ფ. 48-50)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.4. 2014 წლის 14 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე - ქ----- ვ-----, მ-----, სართული 7, ბ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO----- -- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 14/11/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 51-52)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. 2014 წლის 18 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება,

რომ გ----- ქ-----ს გარდა სადავო უძრავი ქონებისა საკუთრების უფლებით აღრიცხული აქვს უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, ვ-----, მე-----
-----, ბინა N-- (ს/კ NO-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 18/11/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 53-54)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. შპს „ა-----“ 2014 წლის 12 დეკემბრის ზიანის გაანგარიშების შესახებ აუდიტორული დასკვნის თანახმად, აუდიტორმა მოახდინა სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულების და საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება 2002 წლის 07 იანვრიდან 2014 წლის 08 დეკემბრამდე მისამართზე: ქ.თბილისი, ვ-----ს მე-3----- კორპუსი 1, ბ-----.

აუდიტორის მიერ ადგილზე დათვალიერებულ იქნა დაზიანებული ობიექტი და მის აღსადგენად შესასრულებელი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების, მასალებისა და შრომის ხარჯის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა, სულ 4962.56 ლარის ოდენობით.

საიჯარო ქირის გაანგარიშების დროს აუდიტორმა გაითვალისწინა საიჯარო ქირის ბაზარზე არსებული თავისუფალი ფასები და გამოიტანა დასკვნა, რომ (ერთიდაიგივე ადგილზე ერთიდაიგივე დამქირავებელი) იჯარის ოდენობა 2002 წლის 07 იანვრიდან 2014 წლის 08 დეკემბრამდე განისაზღვრება 23 250 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 12 დეკემბრის აუდიტორული დასკვნა და თანდართული ფოტო მასალა (ტომი 1, ს.ფ. 105-115)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.7. შპს „ექსპერტ-აუდიტის“ 2015 წლის 08 თებერვლის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, მ-----ა გ-----მ და თ-----ჩ-----ამ საცხოვრებელ ბინაში, სადაც ცხოვრობდნენ 2002 წლიდან 2014 წლის დეკემბრამდე ჩაატარეს რემონტი, კერძოდ, ამოაშენეს ღია აივანი, გამოცვალეს ძველი კარ-ფანჯარა, შეცვალეს კაპიტალურად სვეტი წერტილები და ელექტრო გაყვანილობა, აბაზანა და ტუალეტი მოეწყო კაფელ-მეტლახით. დამონტაჟდა წიფელის კარები და ფანჯრები, შიდა კარ-ფანჯარას ჩაუტარდა სამღებრო სამუშაოები.

შემოსასვლელი კარები არის რკინის. ოთახებში დაგებულია წიფელის პარკეტი. ბინაში შეიყვანეს გაზი და დაამონტაჟეს წყლის გამათბობელი „კალონკა“ და გაზის გამათბობელი კარმა ორი ცალი.

გაყიდვების შედარების მეთოდის გამოყენებით, აუდიტორის მიერ დადგენილი იქნა ურემონტო ბინების საბაზრო ღირებულება 2000 წლის მდგომარეობით, რომელიც განისაზღვრა სავარაუდოდ, 20 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში 34 380 ლარით, ხოლო ზემოაღნიშნული ხარჯთაღრიცხვით გაწეული ხარჯების ფარგლებში გარემონტებული მსგავსი ანალოგების ღირებულება განისაზღვრა 27 000 აშშ დოლარით, ეკვივალენტი ლარში 51 570 ლარით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და გაყიდვების შედარების მეთოდის გამოყენებით აუდიტორმა დაადგინა წარმოდგენილი საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულება 2014 წლის მდგომარეობით და გამოთქვა საკუთარი აზრი, რომ წარმოდგენილი ფართის საბაზრო ღირებულება მისი ადგილმდებარეობის და ფიზიკური მახასიათებლების, კერძოდ, ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ზემოთაღნიშნული ხარჯთაღრიცხვით დაჯამებული ხარჯების გათვალისწინებით განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარში 69 300 ლარით, ხოლო ურემონტო ბინების ღირებულება მიმდებარე ტერიტორიაზე ამ პერიოდისთვის განისაზღვრა 28 000 აშშ დოლარით, ეკვივალენტი ლარში 55 440 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 05 თებერვლის აუდიტორული დასკვნა და ფოტო მასალა (ტომი 1, ს.ფ. 133-143)

4.8. საქმეზე წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ე-----“ 2008 წლის 10 ნოემბრისა და 2010 წლის 20 აპრილის კრების ოქმით, ასევე 2010 წლის 13 აპრილის ცნობით ვერ დადასტურდება, გ----- ქ-----ის მიერ თ----- ჩ-----ასა და მ----- გ-----ზე უძრავი ქონების თხოვნების ფაქტი, ასევე ჩაუტარდა თუ არა უძრავ ქონებას ძვირადღირებული კაპიტალური რემონტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სხდომის ოქმი თუ ცნობა, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს იმგვარ მტკიცებულებად, რითაც დადასტურდება უძრავი ქონების თხოვნებისა თუ მასში ჩატარებული რემონტის ღირებულება.

4.9. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე წარმოდგენილი შპს „-----“ მიერ 2010 წლის 22 აპრილს შედგენილი ხარჯთაღრიცხვა (ტომი 1, ს.ფ. 37), რომლის თანახმადაც ქ----- ი----- რაიონის, ვ-----ს 1-----ში თავდაპირველი მოსარჩელების თ----- ჩ-----ას და მ----- გ-----ს

მიერ ჩატარებული რემონტის სავარაუდო ხარჯმა შეადგინა 15 752 ლარი, ვერ დგინდება სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველი მდგომარეობა და მასზე ჩატარებული რაიმე სახის სარემონტო სამუშაოები, ასევე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯი. ამასთან, სასამართლოსთვის უცნობია, თუ როგორ და რა მეთოდების გამოყენებით მოახდინა შპს „აი სი ჯი“-მ სადავო უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯების დაანგარიშება.

4.10. სასამართლოს მიაჩნია, რომ თანხის გზავნილის დამადასტურებელი ბარათით (ტომი 1, ს.ფ. 55-67) ვერ დგინდება ის სადავო გარემოება, რომ გზავნილის თანხები, მიუხედავად მათი გადმომრიცხავი პირის ვინაობისა, მოხმარდა სწორედ სადავო უძრავი ქონების სარემონტო სამუშაოებს. შესაბამისად, აღნიშნული გადმომრიცხული თანხებით ვერ დასტურდება მოსარჩელეთა მიერ სარჩელში მითითებული ოდენობით სადავო უძრავ ქონებაზე სარემონტო სამუშაოების ჩატარება.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა გ-----ასა და თ----- ჩ-----ას სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 615-ე, 619-ე, 621-ე, 974-ე, 975-ე, 987-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 615-ე მუხლის თანახმად, თხოვნის ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 619-ე მუხლის თანახმად, მონათხოვრემ უნდა გასწიოს ნათხოვარი ნივთის მოვლისათვის საჭირო ჩვეულებრივი ხარჯები. გამნათხოვრებლის მოვალეობა სხვა ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 621-ე მუხლის თანახმად, მონათხოვრე მოვალეა თხოვნის ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ

ნათხოვარი ნივთი უკან დააბრუნოს. თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ გამნათხოვრებელს შეუძლია ნივთი დაიბრუნოს გამიზნული სარგებლობისათვის საჭირო დროის გასვლის შემდეგ; ხოლო, თუკი მიზანი არ არის განსაზღვრული, მაშინ მას შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი დაბრუნება.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ურთიერთობა გამომდინარეობს თხოვნის ხელშეკრულებიდან. სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს მოსარჩელე მხარის მიერ მოპასუხის კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაზე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურება.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 974-ე მუხლის თანახმად, შემსრულებელს არ შეუძლია მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუ მის მიერ საქმეთა შესრულება ეწინააღმდეგება მეპატრონის ნებას ან არ შეესაბამება მის ინტერესებს. თუ შემსრულებელს შეეძლო სცოდნოდა ამის შესახებ, მაშინ იგი ვალდებულია აანაზღაუროს შესრულებით გამოწვეული ზიანი. ეს წესი არ მოქმედებს, თუ მეპატრონის ნება ეწინააღმდეგება კანონის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 975-ე მუხლის თანახმად, ამ თავის წესები არ გამოიყენება, თუ პირი სხვისი საქმის შესრულებისას ვარაუდობდა, რომ ეს მისი საქმე იყო.

საქართველოს სამოქალაქო 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.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოთხოვნის საფუძველი იყო ნათხოვარ უძრავ ქონებაზე მონათხოვრის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურება.

სასამართლოს შეფასებით, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სარემონტო სამუშაოების ღირებულება, კერძოდ, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო ქონებაზე კაპიტალური რემონტისათვის გაწეული ხარჯების - 15 752 ლარის - მოთხოვნის

მართებულობაზე, რადგან საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით სარწმუნოდ არ იყო დადგენილი სარემონტო სამუშაოების ჩატარების თარიღი, ღირებულება, ჩატარების ფაქტი და ა.შ.

სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებს (აუდიტორთა დასკვნებს) არ მიიჩნევს სამართლებრივად ისეთი მნიშვნელობის მქონედ, რომელთა საფუძველზეც დადგინდებოდა სარემონტო სამუშაოების შესრულების დრო და ფაქტი, რადგან აღნიშნულის დადგენა სსსკ-ის 162-ე მუხლის მიხედვით უნდა ეფუძნებოდეს მხოლოდ სპეციალურ ცოდნაზე დაფუძნებულ საექსპერტო გამოკვლევებს; სასამართლო სარემონტო სამუშაოების ღირებულების შესახებ, სარწმუნო მტკიცებულებად აუდიტორის შეფასებას არ მიიჩნევს, ვინაიდან ის არ ეფუძნება სარემონტო სამუშაოებზე გახარჯული მასალების დასახელებას, მოცულობით რაოდენობებს და შესაბამისი ერთეულის შეფასებებს.

როგორც სასამართლომ უკვე მიუთითა, ბინათმესაკუთრეთა ცნობითა და კრების ოქმით სადავო გარემოება ვერ დადასტურდება, ხოლო რაც შეეხება ხარჯთაღრიცხვას და ექსპერტიზის დასკვნას, აღნიშნული იმდენად ზოგადად და დაუსაბუთებლად არის შედგენილი და მასში ასევე არ არის რაიმე სახის კვლევის მეთოდის გამოყენებაზე საუბარი, რომ სასამართლო ვერ გაითვალისწინებს მათში მითითებულ მონაცემებს სადავო გარემოებების დასადასტურებლად. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ 974-ე მუხლი დაუშვებლად მიიჩნევს ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნას, თუ შემსრულებლის მიერ საქმეთა შესრულება ეწინააღმდეგება მეპატრონის ნებას ან არ შეესაბამება მის ინტერესებს. წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ მოპასუხის მიერ სადავო ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების თაობაზე მესაკუთრის ნება - თანხმობა - არ არსებობს. სარჩელის საფუძვლისა და იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტების მიხედვით, მოსარჩელე მხარეს სადავო ქონების მესაკუთრისაგან არ მიუღია თანხმობა ბინის გარემონტებაზე, შესაბამისად, სარჩელი ამ საფუძვლითაც დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ზემოხსენებული ნორმებით სადავო ურთიე-----
კვალიფიკაციისათვის განმსაზღვრელია გამოვლენილი იყოს შემსრულებელის ვარაუდი, რომ იგი საკუთარი ინტერესებისათვის მოქმედებს, ამასთან, აღნიშნული ვარაუდი უნდა იყოს დასაბუთებული და შესაბამისი

მტკიცებულებებით გამყარებული; საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით დადგენილია, რომ სადავო ბინაში მოპასუხემ მოსარჩელები ნებაყოფლობით შეასახლა. ამდენად, უძრავი ქონების მესაკუთრის მიერ კონკრეტულად არ განსაზღვრულა ვადა, რა დროის განმავლობაშიც უნდა ეცხოვრათ მოსარჩელებს.

სასამართლო დამატებით იმასაც მიუთითებს, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ საქმის მასალებით უტყუარად იქნებოდა დადგენილი, რომ მოსარჩელებმა ნათხოვარ ბინაში 2002-2014 წლებში ჩაატარეს 15 752 ლარის ღირებულების რემონტი, გამოკვეთილი არ იქნებოდა მოსარჩელე მხარის კანონიერი უფლების შელახვა და მისი აღდგენის სამართლებრივი წინაპირობები, რადგან დადგენილი იყო, რომ ეს უკანასკნელი ნათხოვარი უძრავი ნივთით უსასყიდლოდ, უწყვეტად სარგებლობდა 2002 წლიდან, რაც იმის საფუძველს ქმნიდა, რომ კომპენსირებულად მიჩნეულიყო უძრავ ნივთზე მონათხოვრის (მოსარჩელების) დანახარჯი, ბინით 12-წლიანი უსასყიდლო სარგებლობით.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 04 მაისის საქმეზე Nას-63-63-2018 საკასაციო სასამართლოს განმარტებით: „მოსარჩელის სანივთო მოთხოვნა ამ შემთხვევაში მიზნად ისახავს გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას და, შესაბამისად, სსკ-ის 163-ე მუხლი უფრო მეტად იცავს კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესებს სსკ-ის 987-ე მუხლთან შედარებით, რადგანაც ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, კრედიტორს მხოლოდ იმ დანახარჯების მოთხოვნა შეუძლია, რითაც გამდიდრდა ნივთის მესაკუთრე. ამდენად, იგი უპირატესად გამოსაყენებელი მოთხოვნის საფუძველად უნდა იქნეს მიჩნეული. ამასთან, სსკ-ის 163-ე მუხლის სპეციალური ბუნება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებთან მიმართებით უდავოა, ვინაიდან იგი კეთილსინდისიერი არამართლობიერი მფლობელის სამართლებრივ სტატუსსა და უფლება-მოვალეობებს ამომწურავად აწესრიგებს. სსკ-ის 163-ე მუხლის გამოყენების სფეროს ავიწროებს ამ ნორმის საგამონაკლისო წინაპირობა - არაუფლებამოსილი მფლობელის კეთილსინდისიერების ფაქტი. **სწორედ ამ წინაპირობის გათვალისწინებით, უდავოდ უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ სსკ-ის 163-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა უსაფუძვლო გამდიდრების გამოყენების სფეროს გამორიცხავს.** ამ შემთხვევაში იკვეთება განმდევნი თუ გამომრიცხველი კონკურენცია, რომლის შესაბამისად, სსკ-ის 163-ე მუხლით უნდა გამოირიცხოს კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ სსკ-ის 976-ე და შემდგომი მუხლების გამოყენება ...

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ აღძრული სანივთო მოთხოვნა, მის მართლობიერ მფლობელობაში (თხოვების ხელშეკრულებით) არსებულ უძრავ ნივთზე გაწეული გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, მას შემდეგ, რაც კეთილსინდისიერმა მფლობელმა დაკარგა ნივთზე ფლობის

უფლება, დასაბუთებული იქნებოდა სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილში მითითებული წინაპირობების განხორციელების შემთხვევაში; აღნიშნული იმას ნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს სხვისი უძრავი ნივთით სარგებლობით თუკი კომპენსირებულია მფლობელის მიერ ნივთზე გაწეული გაუმჯობესება და დანახარჯები, მაშინ კეთილსინდისიერ მფლობელის მოთხოვნას უფლებამოსილი პირისადმი საფუძველი ეცლება. სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მესამე წინადადება იგივე წესს ავრცელებს ისეთ გაუმჯობესებაზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა. ამდენად, შეგებებული მოსარჩელის მტკიცების საგანს განეკუთვნებოდა დამტკიცებინა, რომ მის მიერ სხვისი უძრავი ნივთის მართლობიერი მფლობელობის დროს გაწეულია გაუმჯობესება და დანახარჯები და რა ოდენობისაა ისინი; ამის შემდეგ, მოთხოვნის უფლების მფლობელის დასამტკიცებელი იყო, რომ მის მიერ გაწეული გაუმჯობესება და დანახარჯები არ არის კომპენსირებული სხვისი უძრავი ნივთით სარგებლობით, რაც ამ ნივთის მესაკუთრისადმი (უფლებამოსილი პირისადმი) მოთხოვნის წაყენების სამართლებრივი საფუძველი იქნებოდა.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელი იყო თხოვნის უსასყიდლო, უვადო ხელშეკრულების საფუძველზე (იხ. სსკ-ის 615-ე, 619-ე, 621-ე მუხლები), სსკ-ის 163-ე მუხლი მუხლი ადგენს არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობას. განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს, როგორც კეთილსინდისიერ (მართლობიერ) მფლობელს, მესაკუთრემ ნება მისცა (თანხმობა განუცხადა) მის კუთვნილ ბინაში ეცხოვრა, თუმცა, ვინაიდან მხარეთა შორის არ განსაზღვრულა უძრავი ნივთის თხოვნის ვადა და მიზანი, გამნათხოვრებელს (ბინის მესაკუთრეს) წარმოეშვა ქონების დაბრუნების უფლება, რაც ნებისმიერ დროსაა შესაძლებელი (სსკ-ის 621-ე მუხლი). ბინის მესაკუთრის მიერ სარჩელის აღძვრის შემდეგ სადავო ნივთის კეთილსინდისიერი მფლობელი არაუფლებამოსილი გახდა, დაკავებული ჰქონოდა სხვისი (გამნათხოვრებლის) ბინა, მან დაკარგა ეს უფლება და წარმოეშვა ვალდებულება, დაებრუნებინა ნივთი უფლებამოსილი პირისათვის. რაც შეეხება სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესს, ამ შემთხვევაში, კასატორმა (მოპასუხემ), ვერ დაამტკიცა სამართლებრივად ვარგისი მტკიცებულებებით, რომ მას წარმოეშვა სადავო ნივთზე კეთილსინდისიერი (მართლობიერი) მფლობელობის დროს გაწეული გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.“

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია სრულად, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 473 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი 50 ლარი - უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 24 ნოემბერის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო გ----- ქ-----ის (პ/ნ NO-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რომელიც მდებარეობს: ქ. ქ----- ვ-----, 3-----
----- (საკადასტრო კოდი NO-----).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ-----ასა და თ---- ჩ-----ას სარჩელი გ----- ქ-----ის მიმართ, ზიანის ანაზღაურების სახით 15752 ლარის ანაზღაურების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 24 ნოემბერის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებარ, რითაც ყადაღა დაედო გ----- ქ-----ის (პ/ნ NO-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რომელიც მდებარეობს: ქ. ქ----- ვ-----, 3----- (საკადასტრო კოდი NO-----).

3. 2014 წლის 21 ნოემბერს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 473 ლარის, ასევე 2014 წლის 21 ნოემბერს სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

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

მოსამართლე

შორენა წიქარიძე