



საქმე №2/180-2018

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12.09.2018 წელი

ქ. რუსთავი

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ლ--- ქ-----ა
წარმომადგენელი გიორგი თითბერიძე

მოპასუხეები შოთა მ-----ე
ჟუჟუნა მ-----ე
ციური ზ-----ე
ამირან მ-----ე
მირიან მ-----ე
ქეთევან მ-----ე

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა, უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე მიუღებელი ბინის ქირის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. შოთა მ-----ის, ჟუჟუნა მ-----ის, ციური ზ-----ის, ამირან მ-----ის, მირიან მ-----ის და ქეთევან მ-----ის მფლობელობიდან გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ კრწანისში მე-6 ქ N18, ბინა 85-ის გამოთხოვა და ლ--- ქ-----ასათვის ქონების ჩაბარება თავისუფალ მდგომარეობაში.
- 1.2. შოთა მ-----ის, ჟუჟუნა მ-----ის, ციური ზ-----ის, ამირან მ-----ის, მირიან მ-----ის და ქეთევან მ-----ისათვის ბინის ქირის ყოველთვიურად 200 ლარის გადახდა 2017 წლის აგვისტოდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე;

სარჩელის გარემოებები:

2017 წლის 23 აგვისტოდან ლ--- ქ-----ას საკუთრებაში უძრავი ქონება მდებარე

გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ კრწანისში, მე-6 ქ N18, ბინა 85. მითითებულ პერიოდამდე ბინის მესაკუთრე იყო კარლო ჯანაშია, რომელსაც საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდა 2004 წლის 29 ნოემბრიდან. მოსარჩელის კუთვნილ ბინაში მოსარჩელები შესახლდნენ დროებით, საქართველოს მთავრობის 1989 წლის გადაწყვეტილებით აჭარის მაღალმთიანი რაიონიდან გადმოსახლებულ სხვა ოჯახებთან ერთად. საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 22 დეკემბრის N750 ბრძანებულების თანახმად, სახელმწიფოს მიერ მათთვის უნდა აშენებულიყო სახლები. მშენებლობა დაიწყო, მაგრამ არ დასრულებულა. საბოლოოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების შესრულების მიზნით, საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 9 ივნისის N1182 განკარგულებით მითითებული კატეგორიის ოჯახებს საცხოვრებელი სახლების სანაცვლოდ კომპენსაციის სახით გამოეყოთ 50 000 ლარი თითოეულ ოჯახს, ეს თანხა მოპასუხეებმა მიიღეს 2017 წლის აგვისტოში, რის შემდგომ პერიოდში მოპასუხეების მიერ ბინის მფლობელობა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს. მოსარჩელის განმარტებით ბინის მფლობელობის გაგრძელებით იგი განიცდის ზიანს, რაც გამოიხატება იმაში რომ ბინით ვერ სარგებლობს, მის მფლობელობაში ბინის გადაცემის შემთხვევაში კი მას გააქირავებდა ყოველთვიურად 200 ლარის ოდენობით. უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე მოპასუხეებმა უნდა აუნაზღაურონ ეს თანხა ბინის მესაკუთრეს.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მათ სახელმწიფოსგან მიიღეს კომპენსაცია 50 000 ლარი, რომლის მიზანია მათი საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფა, რადგან მათ კომპენსაცია საცხოვრებელი სახლის სანაცვლოდ გასცა სახელმწიფომ. მათ ამ თანხით დაწყებული აქვთ მშენებლობა, მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადა იწურება 2018 წლის სექტემბერში, რის შემდეგ ბინას გამოათავისუფლებენ. მოპასუხეები არ დაეთანხმნენ თანხის დაკისრების მოთხოვნას იმ საფუძველით, რომ ისინი ბინას კეთილსინდისიერად ფლობენ, ბინა მათ სახელმწიფომ გადასცა და მასში საცხოვრებლად თვითნებურად არ გადასულან. შესაბამისად, ბინაში ცხოვრებით ისინი ზიანს არავის აყენებენ, მათ უსაფუძვლო გამდიდრებას, მათთვის რაიმე სარგებლის მიღება სახეზე არ არის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----
(საკადასტრო კოდი 8-----), არის მოპასუხე ლ--- ქ-----ას
საკუთრება. ლ--- ქ-----ამ ბინა 2017 წლის 22 აგვისტოს დადებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა კარლო
ჯანაშიასაგან.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 2-8. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ.49-56. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები (ს.ფ. 18-19)

3.1.2. მოპასუხეები ბინას ფლობენ 1989 წლიდან - საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1989 წლის 9 ოქტომბრის N197 დადგენილების და შუახევის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 30 ნოემბრის N298 გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლითაც მათ როგორც შუახევის რაიონში სტიქიით დაზარალებულ ოჯახს ნება დაერთოს შუახევის რაიონიდან საცხოვრებლად გადასულიყვნენ გარდაბნის რაიონის სოფელ კრწანისში სასწავლო ექსპერიმენტალურ მეურნეობაში. საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 22 დეკემბრის ბრძანებით, გარდაბნის რაიონის სოფელ ფონიჭალის ტერიტორიაზე თბილისი- რუსთავის გზატკეცილის მარჯვენა მხარეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწიდან გამოიყო 20 ჰა მიწის ფართობი აჭარის მაღალმთიანი რაიონებიდან 1989 წელს ჩამოსახლებული 75 ოჯახის დასასახლებლად. გარდაბნის რაიონის გამგეობას დაევალა დასასახლებელი სოფლის დაგეგმარება-განაშენიანების პროექტის შედგენა. ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1989 წლის 20 ოქტომბრის N508 დადგენილება გარდაბნის რაიონის კრწანისის სასწავლო-ექსპერიმენტული მეურნეობიდან აჭარის მაღალმთიანი რაიონებიდან ჩამოსახლებული მოსახლეობისთვის 20 ჰა ფართობის გამოყოფის შესახებ და ეს მიწის ფართობი დაუბრუნდა კრწანისის სასწავლო-ექსპერიმენტულ მეურნეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 2-9. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ.49-56. ტომი 1)
- მინისტრთა საბჭოს გადაწყვეტილებების და პრეზიდენტის ბრძანებულების ასლები (ს.ფ. 20, 73-82)

3.1.3. გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით კარლო ჯანაშიას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ნება დაერთო გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ კრწანისში მე-6 კორპ ბინა 8-ის პრივატიზაციაზე. ბათილად იქნა ცნობილი სოფელ კრწანისის მეურნეობის დირექტორის 2002 წლის 7 მარტის წერილობითი განკარგულება პრივატიზაციაზე უარის თქმის შესახებ. კარლო ჯანაშიას უარი ეთქვა შოთა მ-----ის და ციური ზ-----ის ბინიდან გამოსახლებაზე. გადაწყვეტილებაში მოპასუხეების მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვაზე უარის თქმის საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ ისინი ბინას ფლობენ 1989 წლიდან და ფლობის უფლება აქვთ, ვიდრე სახელმწიფო მათ არ უზრუნველყოფს სხვა საცხოვრებელი ფართით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

3.1.4. საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 9 ივნისის N1182 განკარგულებით რევაზ საგინაძის, ზია საგინაძის და სხვების N3ბ/453-12 საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილების აღსასრულებლად საჭირო ღონისძიებების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 3 ნოემბრის 1979 განკარგულების „ა“ ქვეპუნქტის შესრულების მიზნით, სახელმწიფო ბიუჯეტიდან მიემართა 800 000 ლარი N1 დანართით გათვალისწინებული სტიქიით დაზარალებული 16 ოჯახის საკომპენსაციო თანხით უზრუნველყოფისათვის, თითოეულ ოჯახზე 50 000 ლარის ოდენობით. მოპასუხეების ოჯახმა თანხა მიიღო 2017 წლის აგვისტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 2-9. ტომი 1)

- მოპასუხის განმარტება (05.09.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

- საქართველოს მთავრობის განკარგულების ასლი (ს.ფ. 27-32. ტომი 1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტები სადაო არ არის.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2009 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებაში საქმეზე საქმე „ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ“. მითითებულია, რომ „სასამართლო, თავისი პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, შეახსენებს, რომ სამართალწარმოების ჯეროვნად განხორციელების მიზნით, შიდა სასამართლო ინსტანციებმა საკმარისი სიზუსტით უნდა განსაზღვრონ მოტივები, რომლებსაც ისინი თავიანთ გადაწყვეტილებებში ეყრდნობიან. აღნიშნული ვალდებულების ფარგლები, გადაწყვეტილების ხასიათიდან გამომდინარე, შესაძლოა შეიცვალოს და შეფასდეს თითოეული საქმის ფაქტობრივ გარემოებათა მიხედვით (García Ruiz c. Espagne [GC], no 30544/96, §26, CEDH 1999-I; Ruiz Torija c. Espagne, arrêt du 9 décembre 1994, série A no 303-A, §29 ; Higgins et autres c. France, 19 février 1998, §42, Recueil 1998-I). **თუკი კონვენციის მე-6 (§1) მუხლი სასამართლოებს ავალდებულებს, დაასაბუთონ მათი გადაწყვეტილება, აღნიშნული არ შეიძლება გაგებულ იქნეს, როგორც თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემის მოთხოვნა (Van de Hurk c. Pays-Bas, 19 avril 1994, §61, série A no 288)“.**

ამ განმარტებიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებით უნდა შეფასდეს მხარეთა მიერ მითითებული ის გარემოებები, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს. სასამართლო მიაჩნია, რომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე არ არის ის გარემოება, თუ რას შეადგენს სადაო ბინის ქირა. მოპასუხეების, როგორც ქონების არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელებისათვის უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ამ საფუძვლით თანხის

დაკისრების საფუძველი არ არსებობს. ამდენად, სასამართლო ამსაკითხზე წარმოდგენილ აუდიტის დასკვნას (ბინის ქირის ოდენობა განსაზღვრულია თვეში 200 ლარი) არ შეაფასებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მესაკუთრის პრეტენზია მის საკუთრებაში არსებული ქონების მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ საფუძველიანია, რის გამოც სარჩელის ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს. არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მიუღებელი ბინის ქირის დაკისრების შესახებ, რადგან მოპასუხეები არიან ქონების არამართლზომიერი კეთილისინდისიერი მფლობელები და უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე მათთვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი არ არსებობს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი., 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის, 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 163-ე, 982-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 159-ე, 164-ე მუხლები, 979-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილი, 984-ე მუხლი, 979-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 981-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები
- საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამ ნორმით გათვალისწინებულია მესაკუთრის სასარგებლოდ ქონების გამოთხოვისათვის სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა - მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძველის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად მოსარჩელე არის სადაო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, რადგან მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნამდვილი

გარიგების საფუძველზე, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებულიმ სადაო არ არის.

ამ ნორმის საფუძველზე მოსარჩელე ლ---- ქ-----ა არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ხოლო საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს წინა მესაკუთრესთან დადებული გარიგებით. ამდენად, მოსარჩელე 2017 წლის 22 აგვისტოდან არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, მისი საკუთრების უფლება მოპოვებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომლის ნამდვილობა სადაო არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საკუთრების უფლების შინაარსში შედის მესაკუთრის უფლებამოსილება ისარგებლოს, ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, განკარგოს იგი ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შემოზღუდულია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს

იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის თანახმად, 1. კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე ნივთის კეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია ნივთი დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს. შესაბამისად, ნივთის დაბრუნების ვალდებულება ეკისრება როგორც კეთილსინდისიერ, ისე არაკეთილსინდისიერ (სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი) ფლობელს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეები არიან სადაო უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელები და მათი და მესაკუთრის სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე.

ამ შემთხვევაში მოპასუხეები ნივთს არაკეთილსინდისიერად არ დაუფლებიან, ისინი ნივთს თვითნებურად არ დაუფლებიან. ისინი ბინაში საცხოვრებლად გადავიდნენ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს ნებართვით, სახელმწიფოს უმაღლესი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. სწორედ ეს გარემოება წარმოშობს მოპასუხეების კეთილსინდისიერი დამოუკიდებულების საფუძველს ნივთის ფლობის საკითხში. ამასთან, ამავე გადაწყვეტილებით, მოპასუხეებს ნივთი გადაეცათ დროებით, იმ დრომდე ვიდრე სახელმწიფო არ უზრუნველყოფდა მათ სტიქიით დაზიანებული სახლის ნაცვლად სხვა საცხოვრებელი სახლით.

მოპასუხეების კეთილსინდისიერი მფლობელობა ნივთის ფლობის შენარჩუნების საფუძველი არ არის, რადგან ნივთის ფლობის უფლება მათ დაკარგეს იმ დროიდან, როცა უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა მისთვის ნივთის გადაცემა მას შემდეგ, რაც მოპასუხეებმა სახელმწიფოსგან მიიღეს ფულადი კომპენსაცია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერი მფლობელი, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. კანონი არ ითვალისწინებს არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებას ნივთზე ფლობის უფლება უვადოდ შეინარჩუნოს, რომ ნივთი არ გადასცეს მესაკუთრეს. სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება. ამ ნორმაში

მითითებულ მოთხოვნებში კი იგულისხმება ნივთის გაუმჯობესებისა და ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, რაც მფლობელმა გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. ასეთი ხარჯების ანაზღაურება საქმეში დავის საგანი არ არის.

ამდენად, მოპასუხეები მიუხედავად იმისა, რომ არიან ნივთის კეთილსინდისიერი მფლობელები, მათ სახელმწიფოსგან კომპენსაციის მიღების შემდეგ ნივთის ფლობის უფლებამოსილება აღარ აქვთ, ამის გამო მათ ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი აღარ აქვთ, რის გამო მესაკუთრის პრეტენზია ნივთის დაბრუნების შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე მიუღებელი სარგებლის დაკისრების შესახებ.

მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეს დაეკისროს ყოველთვიურად ბინის ქირის 200 ლარის გადახდა 2017 წლის აგვისტოდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე პერიოდში. ამ მოთხოვნის საფუძველად მიუთითა უსაფუძვლო გამდიდრების წესები - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის 1-ლი 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ეს მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან არ გამომდინარეობს და მოპასუხეების მიმართ არ წესების საფუძველზე მიუღებელი სარგებლის დაკისრების საფუძველი არ არსებობს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიური ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოიყენება, თუ მოთხოვნის სხვა სამართლებრივი საფუძველების არ არსებობს. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხეების მფლობელობის და ნივთის მესაკუთრის მისი უფლებამოვალეობები უნდა შეფასდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით დადგენილი წესებით, რადგან მოპასუხე არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელია.

მოსარჩელე თანხის დაკისრების მოთხოვნის აღძვრით მიზნად ისახავს აინაზღაუროს ის სარგებელი, რასაც ქონების ფლობის შემთხვევაში მიიღებდა ბინის გაქირავებით, რაც ვერ შეძლო იმის გამო, რომ ბინა მოპასუხეების

მფლობელობაშია და მისი სარგებლობის შესაძლებლობა არა აქვს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეების მფლობელობის კეთილსინდისიერი ხასიათის გამო მათ მიმართ უსაფუძვლო გამდიდრების წესები არ ვრცელდება, რადგან ამ წესების გამოყენება გამოირიცხება 163-ე მუხლის შინაარსიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

სასამართლო კეთილსინდისიერი ფლობის საკითხის განმარტებისათვის მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებს, რომლის მიხედვით, „სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა 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. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი) (**შდრ. სუსგ-ები: №ას-524-493-2012, 04.10.2012; №ას-211-196-2014, 25.01.2017**)“

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით უფრო მეტად არის დაცული კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესები მფლობელობის შეწყვეტის შემთხვევაშიც კი, ვიდრე არაკეთილსინდისიერი მფლობელისა. არაკეთილსინდისიერ მფლობელთან შედარებით უფლებრივი უპირატესობა იმაში ვლინდება, რომ ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის უფლებას (ნივთის დაბრუნების უფლებას), ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. ასევე, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან

მიღებული ნაყოფით. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება. 164-ე მუხლის საფუძველზე არაკეთილსინდისიერ მფლობელს მისთვის ხარჯების ანაზღაურებამდე ნივთის ფლობის უფლება არა აქვს. ასევე არ ეკუთვნის მფლობელობის პერიოდში ნივთის ნაყოფი და შემოსავალი.

მოსარჩელე მიუღებელი ბინის ქირის დაკისრებას მოითხოვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის საფუძველზე. სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმის გამო, რომ ეს ნორმა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების თავშია მოცემული, მისი შინაარსი უნდა განიმარტოს უსაფუძვლო გამდიდრების წესების ზოგადი არსის მიხედვით.

უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილ ვალდებულებას კონდიქციური ვალდებულება ეწოდება და მისი წარმოშობისათვის ერთდროულად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოვალის გამდიდრება; ამის შესაბამისად კრედიტორის ქონებრივი დანაკლისი; კრედიტორისგან მოვალესთან სამართლებრივი სიკეთის გადანაცვლების უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობა.

კონდიქციური ვალდებულების განსაზღვრის დროს მნიშვნელოვანია დადგინდეს ობიექტური შედეგი, რაშიც იგულისხმება ერთი პირის მიერ მეორეს პირის ხარჯზე გამდიდრება, სამართლებრივი სიკეთის შეძენა, საკუთარი ქონების და ხარჯების დაზოგვა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ასევე აუცილებელია რომ გამდიდრება მოხდეს სხვა პირის ხარჯზე, რის შედეგად ერთი პირის ქონება იზრდება სხვა პირის ქონების შემცირების ხარჯზე. ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი ვალდებულების უმთავრესი ფუნქციაა მხარეთა ინტერესებს შორის წონასწორობის აღდგენა, რათა ერთმა პირმა სამართლებრივი უპირატესობა და ქონებრივი სიკეთე არ მიიღოს მეორის ხარჯზე მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არარსებობის პირობებში.

უსაფუძვლო გამდიდრების წესის წარმოშობის ფაქტობრივი საფუძვლების გამო არსებობს ხელყოფის კონდიქცია და შესრულების კონდიქცია, ხელყოფის კონდიქციის შემთხვევაში მოთხოვნის უფლება მიმართულია მხოლოდ ღირებულების ანაზღაურებაზე, ხოლო როდესაც შესრულების კონდიქციის დროს მოთხოვნა პირველ რიგში მიმართულია დაბრუნებაზე ნატურით (979-ე მუხ. პირველი ნაწ.) და მხოლოდ ამის შეუძლებლობის შემთხვევაში ღირებულების ანაზღაურებაზე.

ამ შემთხვევაში საკითხი შეეხება ხელყოფის კონდიქციით ანაზღაურებას, რადგან მოსარჩელე მოითხოვს მისი საკუთრების უფლების ხელყოფის გამო ანაზღაურებას იმ თანხის გადახდით, რასაც ბინის სარგებლობის, მისი გაქირავების შედეგად მიიღებდა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი ქონების მესაკუთრისათვის ასეთი საფუძვლით ანაზღაურების გადახდას არ ითვალისწინებს, რადგან ეს ნორმა სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი

შემოსავლისათვის არ ითვალისწინებს.

მართალია ამ ნორმაში მითითებულია ტერმინი ზიანის ანაზღაურება, თუმცა უსაფუძვლო გამდიდრების ბუნებიდან გამომდინარე ეს არ უნდა განიმარტოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-414 და 992-ე მუხლების მნიშვნელობით ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმომშობ ნორმად.

ზიანის ანაზღაურების მიზანია დაზარალებულის ინტერესების სრულად აღდგენა, დაზიანებული ნივთის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ან ფულადი ანაზღაურების გადახდა. ფაქტობრივი ზიანის გარდა დასაშვებია ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლისათვის, რაც არის ის დაკარგული შემოსავალი, რაც დაზარალებულმა სხვა პირის ბრალეული ქმედებით ვერ მიიღო და ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მიიღებდა.

უსაფუძვლო გამდიდრების წესის საფუძველზე დაბრუნების ფარგლები დადგენილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლით, რომლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. ამ ნორმის მე-3 ნაწილის მიხედვით, არ არსებობს ანაზღაურების მოვალეობა, თუ მიმღები საგნის მოხმარების, სხვისთვის გადაცემის, დაღუპვის, გაუარესების ან სხვა საფუძველების გამო არც საგნით და არც მისი ღირებულებით არ გამდიდრებულა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაშია განმარტებული 982-ე მუხლში მითითებული ზიანის არსი. 2015 წლის 25 მაისის განჩინებაში საქმეზე №ას-838-796-2013 განმარტებულია, რომ „განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული 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 ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან. ამდენად, სადავო ფაქტობრივი სიტუაცია არ ითვალისწინებს ზიანის ინსტიტუტს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით (**იხ. სუსგ, 05.12.2013წ., საქმე #ას-472-448-2013**). საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, მას უფლება აქვს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოყოფისაგან. აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა“.

უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე გამდიდრებულმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს ის ქონებრივი სიკეთე, რაც მან უსაფუძვლოდ მიიღო და რითიც იგი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა. ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესების შემთხვევაში მნიშვნელოვანია გამდიდრების ფაქტის დადგენა – უსაფუძვლოდ გამდიდრებულმა პირმა რა ქონებრივი სარგებელი მიიღოს სხვისი ქონების ხარჯზე ან საკუთარი ქონება როგორ დაზოგა. უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველით შესაძლებელია უფლებამოსილ პირს აუნაზღაურდეს ქონებიდან მისაღები სარგებელი, რომლის მიღება ჩვეულებრივი საყოფაცხოვრებო ან სამეურნეო დანიშნულებით ქონების გამოყენების შედეგად შესაძლებელია. ხელყოფის კონდიქციის შემთხვევაში კონდიქციური მოთხოვნის თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ უპირველესი ინტერესია დაზარალებულისათვის ხელყოფილი ქონებრივი სიკეთის დაბრუნება, რაც უსაფუძვლოდ არის გადიდრებულის ხელთ. უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე გამდიდრებულს ეკისრება მხოლოდ იმის დაბრუნება, რა ქონებრივი სიკეთითაც იგი გამდიდრდა უფლებამოსილი პირის ხარჯზე.

სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლით გათვალისწინებულ ზიანში იგულისხმება უფლებამოსილი პირისათვის იმის ანაზღაურება, რასაც მეორე მხარე ბრალეული ქმედებით კონკრეტულად დააზიანებს და ამით ფაქტობრივ ზიანს მიაყენებს უფლებამოსილ პირს. უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურება არ გულისხმობს უფლებამოსილი პირისათვის ფინანსური ზიანის სრულად ანაზღაურებას - ზიანის დაკისრებას როგორც ფაქტობრივი ზიანის, ისე მიუღებელი შემოსავლის სახით. განსაკუთრებით აღსანიშნავია ამ საკითხში არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი პირის ვალდებულების მოცულობა.

უსაფუძვლოდ გამდიდრებულს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 984-ე მუხლის საფუძველზე აქვს შესაგებლის უფლება რაც გულისხმობს მითითებას უსაფუძვლო გამდიდრების გამომწვევი გარემოებების საფუძველის ხარვეზიანობის არცონდაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 984-ე მუხლის მიხედვით, 1. თუ ხელმოფმა არ იცოდა უფლებამოსილების ხარვეზი, გარდა უხეში გაუფრთხილებლობისა, იგი პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდება, თუ ანაზღაურების მოთხოვნის სასამართლოში განხილვის მომენტისათვის აღარ არსებობს გამდიდრების ნიშნები.

ამ ნორმის სათაურია პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება, რის გამოც ნორმაში მითითებული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში უსაფუძვლოდ გამდიდრებული პირი უფლებამოსილი პირის წინაშე პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდება. ამ ნორმით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველებიდან გამომდინარე იგი კეთილსინდისიერ პირს

შეეხება, რადგან კეთილსინდისიერად მოქმედია ის პირი, რომელმაც არ იცოდა მისი უფლებამოსილების ხარვეზი, გარდა უხეში გაუფრთხილებლობისა. ამ შემთხვევაში უხეში გაუფრთხილებლობას ადგილი არ აქვს, რადგან მოპასუხეები სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე და არა თვითნებურად სარგებლობდნენ სადაო ქონებით.

სამოქალაქო კოდექსის 984-ე მუხლით გათვალისწინებულია კეთილსინდისიერი ხელმოფისთვის უსაფუძვლო გამდიდრების გაქარწყლების შესაძლებლობა. ამდენად, 984-ე მუხლი წარმოადგენს 979-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პარალელურ წესს, რომლის მიხედვით არ არსებობს ანაზღაურების მოვალეობა, თუ მიმღები საგნის მოხმარების, სხვისთვის გადაცემის, დაღუპვის, გაუარესების ან სხვა საფუძველების გამო არც საგნით და არც მისი ღირებულებით არ გამდიდრებულა.

984-ე მუხლის საფუძველზე უსაფუძვლოდ გამდიდრებულის შესაგებელი არ მოქმედებს არაკეთილსინდისიერების შემთხვევაში, ხოლო ამავე კოდექსის 985-ე მუხლის საფუძველზე განზრახ მოქმედი პირი ვალდებულია დააბრუნოს მიღებულთან ერთად მოგებაც, რადგან ამ ნორმის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 1. თუ ხელმოფმა განზრახ არ გაითვალისწინა სხვა პირის უფლებამოსილება, მაშინ ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს ის მოგება, რომელიც აღემატება ქონებრივ დანაკლისს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლში მითითებული ზიანის მნიშვნელობა უნდა განიმარტოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლთან ერთობლიობაში, რომელიც ასევე უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას აწესრიგებს.

ამ ნორმის თანახმად, 1. თუ მიმღებმა მიღებისას იცოდა, ან უხეში გაუფრთხილებლობის გამო მისთვის უცნობი იყო სამართლებრივი საფუძველის ხარვეზის არსებობა და ამის შესახებ მოგვიანებით შეიტყობს, ან გადაცემის თაობაზე მოთხოვნა მიღებულია სასამართლო წარმოებაში, მაშინ მიმღებს ეკისრება პასუხისმგებლობა ხარვეზის თაობაზე ცნობების მიღების ან სასამართლო წარმოებაში გადაცემის დროიდან _ 979-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 980-ე მუხლის, ასევე ქვემოთ მოყვანილი წესების საფუძველზე; 2. თუ მიმღები არ იღებს სარგებელს, რომელიც მას შეეძლო მიეღო მეურნეობის სათანადოდ გაძლოის შედეგად, მაშინ ანაზღაურების მოვალეობა ეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ მას ბრალი მიუძღვის. ფულად ვალზე გადახდილ უნდა იქნეს პროცენტი. საგნიდან მიღებული შემოსავალი უნდა დაბრუნდეს.

ამ ნორმით გათვალისწინებულია უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე არაუფლებამოსილი პირის გამკაცრებული პასუხისმგებლობა მიღებული ნივთით სარგებლობისას, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ მიმღები ვალდებულია არა მარტო ფაქტობრივად მიღებული სარგებელი დააბრუნოს (979-ე მუხ. პირველი ნაწილი) ან ანაზღაუროს საერთო ღირებულება (979-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), არამედ მან 981-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით

მიუღებელი სარგებელიც უნდა აანაზღაუროს, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მას ეს სარგებელი არ მიუღია. თუმცა ამისათვის სახეზე უნდა იყოს ორი გადამწყვეტი წინაპირობა. ერთის მხრივ მიუღებელი სარგებელი უნდა განეკუთნებოდეს „მეურნეობის სათანადო გაძღოლის“ ფარგლებს და მეორეს მხრივ პირს ბრალეულად უნდა ემოქმედა. შესაბამისად, ეს ნორმა პასუხისმგებლობისაგან ათავისუფლებს კეთილსინდისიერად მოქმედ პირს.

163-ე მუხლისგან განსხვავებით 976-ე მუხლით დადგენილია მოთხოვნის უფრო ფართო ფარგლები, რადგან ითვალისწინებს რომ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიღებულის უკან გამოთხოვის ფარგლები ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით.

სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლი უფრო მეტად იცავს კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესებს უსაფუძვლო გამდიდრების წესებთან შედარებით, რადგან ნივთის ფლობის არაუფლებამოსილების მიუხედავად, მას ეკუთვნის ნივთის ნაყოფი, რის გამოც სხვა პირს ნაყოფზე (ნივთის გამოყენების შედეგად მიღებული სარგებელი) უფლება ვერ ექნება. ეს ნორმა ადგენს შემადგენლობის საგამონაკლისო, დამატებით პირობას 164-ე მუხლთან მიმართებაში, რაც ადგენს არამართლზომიერი არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის მოვალეობას დააბრუნოს როგორც ნივთი, ისე ნივთისგან მიღებული სარგებელი და ნაყოფი.

სანივთო უფლებების აბსოლუტური ხასიათის გამო იგი პირის უფლებების დაცვის მეტ გარანტიას იძლევა, ვიდრე სახელშეკრულებო ან უსაფუძვლო გამდიდრების წესები. ამიტომ სანივთო სამართლის ნორმები უპირატესად გამოსაყენებელია.

არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უსაფუძვლო გამდიდრების წესების გავრცელების საკითხზე სასამართლო მოიხმობს საქართველოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 26 მარტის განჩინებაში მითითებულ განმარტებას (საქმეზე Nას-1042-962-2017) - „სსკ-ის 163-ე მუხლის სპეციალური ბუნება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებთან მიმართებით უდავოა, ვინაიდან იგი კეთილსინდისიერი არამართლზომიერი 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 (შდრ. მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, გვ. 171, ს.ჩ., ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის

გამომცემლობა, თბილისი 2011, Olzen/Wank Zivilrechtliche Klausurenlehre mit Fallrepetitorium, 2. Aufl., 1998, S.407; Palandt/Bassenge, BGB Kommentar, 67. Aufl., 2008, par. 993, RdNr.1.; Stadler, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion: Eine rechtsvergleichende Studie zur abstrakten und kausalen Gestaltung rechtsgeschäftlicher Zuwendungen anhand des deutschen, schweizerischen, österreichischen, französischen und US amerikanischen Rechts, 1996, S. 229, f.; BGH Urteil vom 29.09.1995 – V ZR 130/94 (Karlsruhe), NJW, 1996, S. 52.).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ თავად უსაფუძვლო გამდიდრების წესებით ამ წესების გამოყენების სფერო შეზღუდულია თუ გამდიდრებული პირი არის კეთილსინდისიერი პირი, რაც გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის მე-3 ნაწილის და 984-ე მუხლიდან. ამგვარი მიდგომა გამართლებული 163-ე მუხლით დაცული მიზნებთან მიმართებაში, რადგან არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ პირს ეკუთვნის ნივთის ნაყოფი. ამდენად, 163-ე მუხლი კეთილსინდისიერი არაუფლებამოსილი მფლობელის მიმართ უსაფუძვლო გამდიდრების წესის გამოყენების შესაძლებლობას გამორიცხავს, რის გამოც მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას ბინის გაქირავებით მისაღები სარგებლის ანაზღაურების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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. ამ ნორმის შესაბამისად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელისათვის ამ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის მოთხოვნაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება. სახელმწიფო ბაჟის დანარჩენი ნაწილის ანაზღაურებაზე მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას, რადგან სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, 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. მოსარჩელე მოითხოვს იურიდიული მომსახურების ხარჯის ასანაზღაურებლად 400 ლარის დაკისრებას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ეს ხარჯები უნდა ანაზღაურდეს დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად. უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის სარჩელის ფასია 4000 ლარის, რომლის 4% არის 160 ლარი. ამ თანხის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელისათვის იურიდიული მომსახურების

ხარჯების ასანაზღაურებლად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ლ--- ქ-----ას სარჩელი;
 - 1.1. გამოთხოვილ იქნა შოთა მ-----ის, ჟუჟუნა მ-----ის, ციური ზ-----ის, ამირან მ-----ის, მირიან მ-----ის და ქეთევან მ-----ის მფლობელობიდან გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- (კოდი 8-----) და ქონება ლ--- ქ-----ას გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
 - 1.2. არ დაკმაყოფილდეს ლ--- ქ-----ას სასარჩელო მოთხოვნა მიუღებელი ბინის ქირის დაკისრების შესახებ;
2. შოთა მ-----ეს, ჟუჟუნა მ-----ეს, ციური ზ-----ეს, ამირან მ-----ის, მირიან მ-----ეს და ქეთევან მ-----ეს დაეკისროს ლ--- ქ-----ასათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 120 ლარის გადახდა, ხოლო იურიდიული მომსახურების ხარჯების ასანაზღაურებლად 160 ლარის გადახდა;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
4. 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

