



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

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ობოლაშვილი**

მოსარჩელები - მ-----ი, ა-----ე

წარმომადგენელი - მანანა ბაფერიძე

მოპასუხე - ა-----ი

წარმომადგენლები - ბ-----ი, ზ-----ი

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ა-----ს მოსარჩელების მ-----ისა და ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს თბილისში, ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების გაუმჯობესების შედეგად მიღებული ქონების ღირებულებიდან 73008 ლარის გადახდა.

სარჩელში მითითებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

თბილისში, ქ----- ქ. N---ში მდებარე უძრავი ქონება შედგებოდა ორი საცხოვრებელი ოთახისგან, ფართით 22,68 კვ.მ. და 19,98 კვ.მ., რომლებიც სარგებლობის უფლებით ეკუთვნოდათ მეუღლეებს ნ-----ა და დ-----ი ა-----ებს. დ-----ი ა-----ი გარდაიცვალა 1932 წელს, მას დარჩა ოთხი მემკვიდრე - მეუღლე ნ-----ა, შვილები: ე-----ი, გ-----ი და შ-----ა ა-----ები. ნ-----ა ა-----ი გარდაიცვალა 1981 წელს. 1971 წელს მოხდა სამი საცხოვრებელი ოთახის მიშენება, ფართებით: 28,03 კვ.მ., 17,16 კვ.მ და 11,52 კვ.მ. და გახდა საცხოვრებელი ფართი 99.37 კვ.მ.

ნ-----ა ა-----ის გარდაცვალების შემდგომ სამკვიდრო ქონება სასამართლოს გადაწყვეტილების, ასევე ანდერძების მიხედვით გადანაწილდა შემდეგნაირად:

- გ-----ი ა-----ი-ს-----ეს (შვილი) 19,38 წილი - ლიტერ „ა“-ში (საცხოვრებელი) ოთახი N8-28,03 კვ.მ., N9-17,16 კვ.მ., N10 – 3,8 კვ.მ., N11 – 6,96 კვ.მ. სარდაფი N3 – 6,75 კვ.მ., N4 – 9კვ.მ., N5 – 11,55 კვ.მ. ასევე ლიტერ „ბ“-ს_ და „გ“-ში (დამხმარე) 43 კვ.მ.;

- ს----- ა-----ს (შვილის - ე-----ი ა-----ის მეუღლე) ლიტერ „ა“-ში ოთახი N6 – 22,68 კვ.მ. და დამხმარე N14 – 14,82 კვ.მ. ღია აივანი.

- შ----- ა-----ს (შვილი) ლიტერ „ა“-ში ოთახი N7 – 19,98 კვ.მ., N13 – 11,52 კვ.მ., დამხმარე N12-3,4 კვ.მ., სარდაფი N1-14,44 კვ.მ., N2 – 11,90 კვ.მ. ლიტერ „ვ“-ში 12კვ.მ.

შ----- ა-----ის გარდაცვალების შემდგომ მემკვიდრეობა გაიფორმეს ნ---- და მ--- ა-----ებმა, რომლებმაც 2002 წლის 22 თებერვალს მ-----ს სრულად მიყიდეს კუთვნილი წილი უძრავი ქონება. ხოლო ს----- ა-----ის გარდაცვალების შემდგომ, მისმა მემკვიდრემ, ლ-----მა, სამკვიდროს გაფორმების შემდგომ, მთელი ქონება ასევე მ-----ის სასარგებლოდ გაასხვისა.

2002 წლიდან 2007 წლის ჩათვლით მ-----მა უძრავ ქონებაზე განახორციელა მიშენება და ძველი შენობა-ნაგებობების გამაგრება-განახლება, შესაბამისად, კუთვნილი 110,67 კვ.მ. ფართი გახდა 235,44 კვ.მ.

სასამართლოს 2008 წლის გადაწყვეტილებით მ-----სა და ა-----ეს შორის მოხდა განქორწინება და ქონების გაყოფა. შესაბამისად, ა-----ის სახელზე აღირიცხა 21,76 წილი (ფაქტობრივად 117,72 კვ.მ.) და მ-----ს ასევე 21/76 წილი (ფაქტობრივად 117,72 კვ.მ.)

გ-----ი ა-----ი-ს-----ის გარდაცვალების 2004 წლის შემდგომ მისი მემკვიდრეობა 2014 წელს გაიფორმა შვილიშვილმა ა-----მა, რომელსაც სამკვიდრო ქონება არ გაუუმჯობესებია, პირიქით დაინგრა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 9 დ-----რის გადაწყვეტილებით (რომელიც ძალაში დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 30 ა-----ის განჩინებით) უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება აუქციონზე იძულებით გაყიდვის გზით, რა დროსაც ა-----ი მიიღებს 55/76 წილს, მ-----ისა და ა-----ის მიერ გაუმჯობესებული გაზრდილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების ხარჯზე, რითაც მოპასუხე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა.

უძრავი ქონების 2000 წლის მდგომარეობით არსებული საბაზრო ფასის, ასევე გაუმჯობესების შედეგად 2008 წლის საბაზრო ფასების გათვალისწინებით, ა-----
-----ი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა 73008 ლარით.

2. მოპასუხის პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით

მოპასუხემ გამორიცხა მოთხოვნის დაკმაყოფილება, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით: მოსარჩელეების მიერ წარმოებული მიშენება უკანონოდ ჩატარდა უკანონოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეუთანხმებლად, სათანადო საპროექტო დოკუმენტაციის გარეშე, რის გამოც დაევაღათ უკანონო მშენებლობების დემონტაჟი. ისინი ფაქტობრივად დაუფლნენ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და წინააღმდეგობის მიუხედავად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, მოახდინეს მისი განაშენიანება.

მოსარჩელეთა განმარტებით, მათ საკუთრებაში უნდა ერიცხებოდა უძრავი ქონების 21/76-21/76 წილები, რაც ფაქტობრივად წარმოადგენს თითოეულისთვის 117,72 კვ.მ.- ს. აღნიშნული არ შეესაბამება სიმართლეს და დასტურდება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, რომლის თანახმად ა-----
-ს უძრავი ქონებიდან ერიცხება 55/76 წილი, ხოლო მ-----სა და ა-----
-ეს ერთობლივად - 21/76 წილი.

საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელეთა მსჯელობა საზიარო საგნის იძულებით გასხვისების შემთხვევაში უსაფუძვლოდ გამდიდრების შესახებ. უძრავი ქონება იძულებით აუქციონის წესით ჯერ არ გაყიდულა. შესაბამისად, უცნობია, რა ფასად შეიძლება გაიყიდოს და კონკრეტულად რა თანხებს მიიღებენ მხარეები წილობრივი მონაცემების შესაბამისად. ასევე არაა გასათვალისწინებელი ის მსჯელობა, რომ ა-----ი აუქციონზე უძრავი ქონების გასხვისებით მიიღებს გაუმჯობესებით გაზრდილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას და რაიმე სახით უსაფუძვლოდ გამდიდრდება. ასეც რომ იყოს, პირისთვის უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის დაკისრების საფუძველი ვარაუდი მაინც ვერ გახდება. კერძოდ: ის მიშენება-დაშენება, რაზეც მოსარჩელეებს წარმოდგენილი აქვთ ექსპერტიზის დასკვნა, წარმოადგენს უკანონო მშენებლობას. შესაბამისად, უძრავი ქონების იძულებითი წესით აუქციონზე ქონების შეფასებაში არ იქნება გათვალისწინებული უკანონო მშენებლობები, რაზეც დემონტაჟის ბრძანებაა გაცემული. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ რაიმე სახის მშენებლობის დაწყებაზე ა-----ს ნებართვა არ გაუცია, იგი მუდმივ წინააღმდეგობას გამოხატავდა მშენებლობებთან და სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებით, რადგან სადავოს ხდიდა მხარეთა საზიარო უფლებას და წლების განმავლობაში ამ უფლების გაუქმებას ცდილობდა.

რაც შეეხება აუდიტორულ დასკვნას, არ წარმოადგენს სანდო დოკუმენტს, ვინაიდან ბუნდოვანია, თუ რა კრიტერიუმებით დადგინდა უძრავი ქონების

საბაზრო ღირებულება 2000-2001 წლის მდგომარეობით, როდესაც ექსპერტს არ ჰქონდა ინფორმაცია იმ პერიოდში საცხოვრებელი სახლის მდგომარეობის თაობაზე. ასევე გაუგებარია მოპასუხისთვის დასაკისრებელი თანხის გამოანგარიშების პრინციპი. მაშინაც კი თუ 2000-2001 წლებისთვის უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრებოდა 11603 აშშ დოლარით და დღეის მდგომარეობით - 50507 აშშ დოლარით, ეს სხვაობა შესაძლოა განპირობებული იყოს მრავალი ეკონომიკური ფაქტორით, რაც არ არის გათვალისწინებული მოსარჩელების მიერ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისში, ქ-----ში რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი ფართობით 317.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 109,38 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები, საცხოვრებელი ფართი - 99.40 კვ.მ. და სამეურნეო ფართი - 42.09 კვ.მ.

უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია ა-----ის, მამუკა თავგიაშვილისა და ა-----ის თანასაკუთრების უფლება, საიდანაც ა-----ს ეკუთვნის 55/76 ნაწილი, მ-----ს - 21/76 ნაწილის $\frac{1}{4}$ ნაწილი და ა-----ეს - 21/76 ნაწილის $\frac{3}{4}$ ნაწილი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს მოპასუხის შემთხვევაში წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობა, მოსარჩელე მ-----ის შემთხვევაში - ნასყიდობის ხელშეკრულებები, ხოლო ა-----ის შემთხვევაში - თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება (განქორწინებისა და ქონების გაყოფის შესახებ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 9 დ-----რის გადაწყვეტილებით, ა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველზე, ქ-----ში არსებულ სადავო უძრავ ქონებაზე გაუქმდა საზიარო უფლება ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხის მხარეთა შორის წილების (ა-----ის - 55/76 ნაწილი; მ-----ის - 21/76-ის $\frac{1}{4}$ ნაწილი. ა-----ის - 21/76-ის $\frac{3}{4}$ ნაწილი) შესაბამისად განაწილებით. სასამართლო გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აღმასრულებლის მიერ 2018 წლის 1 ოქტომბერს მხარეებს გაეგზავნათ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 30.04.2018 წლის განჩინება;

- 01.10.2018 წლის წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ.

3.1.3. მოსარჩელების მიერ უძრავ ქონებაზე განხორციელდა მიშენება-დაშენების სამუშაოები, ლიტ „ა“-ს პირველ სართულზე დემონტირებულია N11 ოთახი 10კვ.მ., ხოლო N12-სა და N10-ს შორის მოწყობილია კედლები, რითაც შექმნილია დამატებით ფართი 21 კვ.მ. აღნიშნული ფართის N6, N7, N10, N12 და N13 ოთახების თავზე დაშენებულია მანსარდის სართული, ლიტ. „ვ“-ზე დაშენებულია მანსარდის სართული და მიმატებულია ლითონის კიბე აივნით. ასევე ლიტ „ბ“, „ს“ და „ვც“ დამონტირებულია და ლიტ „ბ“-ზე დაშენებულია სართული. მიშენება-დაშენების შედეგად ოთახი N6 გაიზარდა 22,94 კ.მ.-მდე, N7 – 19,98 კვ.მ.-მდე, N13- 13,43 კვ.მ.-მდე (დამხმარე), N12 – 9,11 კვ.მ.-მდე, N14 – 25,18 კვ.მ.-მდე. დახურული აივანი - 34,29 კვ.მ.-მდე. დამატებული მანსარდის სართული გახდა 85,71 კვ.მ. N1 სარდაფის ფართი გაიზარდა 13,89 კვ.მ.-მდე, N2 – 11,90 კვ.მ.-მდე. 12 კვ.მ. ფართის ოთახის დანგრევის შემდგომ მის ადგილზე აშენდა 2 სართული - 33,84 კვ.მ.-მდე. ჯამში 110,67 კვ.მ. ფართი გახდა 235,44 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელეთა ახსნა-განმარტება;
- ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 05.06.2015 წლის N----- დადგენილება.

3.1.4. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 18.02.2015 წლის ბრძანებით მ-----სა და ა-----ეს უარი ეთქვათ თბილისში, ქ-----ში უნებართვოდ მიშენებული/დაშენებული ფართის ლეგალიზებაზე. ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 05.06.2015 წლის დადგენილებით მ-----ი და ა-----ე დაჯარიმდნენ 8000 ლარით და დაევაღათ ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, ამავე მისამართზე უნებართვოდ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისთვის. დადგენილება უცვლელად დარჩა მერის მოადგილის 24.08.2015 წლის ბრძანებით. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელეთა საჩივრის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მიმდინარეობს საკითხის განხილვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 18.02.2015 წლის N----- ბრძანება;
- 05.06.2015 წლის N----- დადგენილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა განმარტებას, რომ საზიარო საგნის იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია მათ მიერ უძრავ ქონებაზე განხორციელებული საბაზრო შეფასებით მოხდება.

მოსარჩელეთა მოთხოვნით ინდივიდუალური აუდიტორის მიერ შეფასებული იქნა თბილისში, ქ----- ქ. N---ში, ტექბიუროს მონაცემებით 317 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული 158,88 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება 2000-2001 წლების მდგომარეობით, რაც განისაზღვრა 11603 აშშ დოლარით. ასევე 2017-2018 წლის მდგომარეობით ამავე მიწის ნაკვეთის და მასზე მოსარჩელეთა მიერ წარმოებული სამშენებლო-სარემონტო (მიშენება-დაშენება, გარემონტება) სამუშაოების შედეგად მიღებულ 310,94 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება, რაც განისაზღვრა 50507 აშშ დოლარით. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საზიარო უფლების გაუქმება უნდა მოხდეს აუქციონზე ნივთის რეალიზაციითა და ამონაგები თანხის თანამესაკუთრეთა წილების შესაბამისად განაწილებით, ხოლო აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით ქონების შეფასებისას გათვალისწინებული იქნება როგორც რეგისტრირებული, ასევე ფაქტობრივად არსებული (დაურეგისტრირებელი) ქონებაც, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ ადგილი ექნება მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით ხდება მისი შეფასება. შეფასების შესახებ შეფასების სამსახურის ანგარიში მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს შეფასებულ ღირებულებასთან მიმართებაში შეფასების თარიღისთვის. ამასთან, ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ შესაფასებელი ქონება ღია ბაზარზე გასხვისებული იქნება ამ ფასად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- აუდიტორული დასკვნა - შეფასების ანგარიში.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ მ-----ისა და ა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე და 991-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოსარჩელები მიუთითებენ, რომ თუკი მოხდება უძრავი ქონების იძლებით აუქციონზე რეალიზაცია ფაქტობრივი მდგომარეობის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, მოპასუხე მიიღებს იმაზე მეტ თანხას, ვიდრე რეალურად მისი კუთვნილი წილი შეადგენს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულის გარდა ფაქტობრივად ქ-----ში 317 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე შენობა-ნაგებები უფრო მეტია და ფართის გაზრდა მოხდა მოსარჩელეთა მიერ წარმოებული მიშენება-დაშენების ხარჯზე. მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში არ განხორციელებულა, უნებართვოდ მიშენებული/დაშენებული ფართის ლეგალიზებაზე თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მხრიდან უარი ეთქვათ, ხოლო ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილებით დაევაღათ ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

აღნიშნულ გარემოებებზე დაყრდნობით სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავა უნდა მოწესრიგდეს უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე და უნდა შეფასდეს, რამდენად არის მოპასუხის გამდიდრების ფაქტი სახეზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა) ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წამოიშობა ან შეწყდა შემდგომში; ბ) ვალდებულების საწინააღმდეგოდ ისეთი შესაგებელი იქნა წარდგენილი, რომ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამორიცხულია მოთხოვნის წარდგენა.

პირის ქონების გაზრდა ან დაზოგვა სხვა პირის ხარჯზე კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფუძვლის გარეშე, არის უსაფუძვლო გამდიდრება და წარმოშობს უსაფუძვლოდ შეძენილის ან დაზოგილი ქონების უფლებამოსილი პირისთვის გადაცემის ვალდებულებას. სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელია, რომ ერთი პირის გამდიდრება მოხდეს მეორის ხარჯზე და ასეთი გამდიდრება მოკლებული უნდა იყოს იურიდიულ საფუძველს, რომელიც ან თავიდანვე არ არსებობს, ან შემდგომში მოიშლება. ამასთან, არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს იმ გარემოებას, თუ რის შედეგად დადგა უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი, თავად დაზარალებულის მოქმედების, გამდიდრებულის მოქმედების, თუ მესამე პირთა მოქმედების

შედეგად ან განხორციელდა იგი მათი ნების საწინააღმდეგოდ. ასევე არ აქვს მნიშვნელობა ამ სამართალურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტთა ბრალეულობას, კეთილსინდისიერებასა და მათ მიერ განხორციელებული მოქმედებების მართლზომიერებას, თუ მართლწინააღმდეგობას. სარჩელში დასაკმაყოფილებლად მნიშვნელოვანია მხოლოდ ობიექტური შედეგი - ერთი პირის მეორე პირის ხარჯზე რაიმე სამართლებრივი სიკეთის შეძენა (დაზოგვა) შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე. შესაბამისად, ვითომ კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდება ქონება, რომელსაც იქ არსებობის იურიდიული საფუძველი არ გააჩნია. აქედან გამომდინარე, ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისთვის დაბრუნებას.

976-991-ე ნორმათა ძირითადი დებულება ისაა, რომ სხვა პირის ხარჯზე მიღებული სარგებლის უკან დაბრუნების ვალდებულება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირი ამით გამდიდრდა. ხოლო თუ გამდიდრების ფაქტი სახეზე არაა, მაშინ მხოლოდ ქონების დაზოგვა არ წარმოშობს კონდიქციურ ვალდებულებას.

მოსარჩელეთა მოთხოვნა უკავშირდება საზიარო საგნის ფაქტობრივი მდგომარეობით აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში ამონაგები თანხის თანამესაკუთრეებს შორის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად განაწილებას, რა დროსაც ადგილი ექნება მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებას, ვინაიდან მისი წილის ღირებულება გაიზრდება მოსარჩელეთა მიერ წარმოებული და დაურეგისტრირებელი მშენებლობის ხარჯზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნას სამართლებრივი საფუძველი, რომ გააჩნდეს სახეზე უნდა იყოს მოპასუხის გამდიდრება, რაც მოცემულ ეტაპზე არ დასტურდება. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საზიარო უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებაზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი და მხარეებს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მხრიდან გაეგზავნათ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, თუმცა სააღსრულებო წარმოება დასრულებული არ არის. სასამართლო განმარტავს, რომ გადაწყვეტილების მიღების დროს სასამართლო ხელმძღვანელობს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, იმ მოცემულობით რაც არის მისი მიღების დროს. ამ ეტაპზე კი სახეზე არ არის მოპასუხის გამდიდრების ფაქტი.

სასამართლო დამატებით ყურადღებას გაამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ 30.04.2018 წლის განჩინებაში გაკეთებულ განმარტებაზე (24.2. პუნქტი). იმ შემთხვევაში კი, თუ საზიარო საგანი პირვანდელი სახით ვერ აღდგება და იგი აუქციონზე ფაქტობრივი მდგომარეობის მიხედვით გაიყიდება, ამასთან, ამონაგები განაწილება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, შესაძლებელია, კასატორებს (მ-----ს და ა-----ს) წარმოეშვათ მოთხოვნის უფლება მოსარჩელის მიმართ კონდიქციის

მომწესრიგებელი ნორმების საფუძველზე, თუ დადასტურდება, რომ საჯარო რეესტრში აღრიცხული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ფასი კასატორების მიერ შესრულებული მშენებლობით გაიზრდება.

აღნიშნული განმარტებით უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლების წარმოშობისთვის სასამართლომ სხვა პირობებთან ერთად აუცილებელ პირობად მიიჩნია საზიარო საგნის ფაქტობრივი მდგომარეობის მიხედვით რეალიზაცია, რომელიც, როგორც ფაქტი, სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროს სახეზე უნდა იყოს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შე აქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

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 დახმარებისთვის 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, 2000 ლარამდე ოდენობით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი კანონით გათვალისწინებული ოდენობით. ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. ხოლო მოპასუხის მიერ გაწეული იურიდიული მომსახურების ხარჯის სანაცვლოდ მოსარჩელების უნდა დაეკისროთ 1%-ის ოდენობით - 730 ლარის მოპასუხის სასარგებლოდ ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება სასამართლოს არ გამოუყენებია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 52-ე, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----ისა და ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელების მიერ წინასწარ გადახდილია.
3. მ-----სა და ა-----ეს ა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისროთ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ 730 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 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 №6) 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 არა უგვიანეს 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

ივერი აბაშიძე