



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

22 ოქტომბერი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე _ მაია სულხანიშვილი

**მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე
ირაკლი ბონდარენკო**

I აპელანტი (მოწინააღმდეგე მხარე) - ე----- შ-----ი
წარმომადგენელი - ნ----- ო-----ი

I- აპელანტი (მოწინააღმდეგე მხარე) _ თ----- ც-----ე, მ----- ც-----ე, ნ--- ც-----ე,
გ----- ც-----ე, ლ--- ს-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. I აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

I- აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, სასარჩელო მოთხოვნის სრულად
დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით, თ----- ც-----ის სარჩელი და ე----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: ე----- შ-----ს თ----- ც-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2- 258,04 ლარის ანაზღაურება, თ----- ც-----ის სარჩელი 407,40 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. თ----- ც-----ის, ლ----- ს-----ის, მ----- ც-----ის, ნ----- ც-----ის და გ----- ც-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ე----- შ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინა, მდებარე, თბილისი, ზ----- მ-----, კორპუსი 2--, სადარბაზო - 2, სართული - 1, ბინა - 2-, 46,45 კვ.მ, ს/კ 0----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა ე----- შ-----ს. ე----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი 4800 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. უძრავი ნივთი, ბინა №2-, მდებარე თბილისი, ზ----- I-----, კორპუსი №2--, ს/კ 0-----, რეგისტრირებულია ე----- შ-----ის საკუთრებად, 2014 წლის 26 დეკემბრიდან.

2.2. მხარეთა შორის სადავო არ არის გარემოება იმის შესახებ, რომ თ----- ც-----ე, ლ----- ს-----ე, მ----- ც-----ე, ნ----- ც-----ე და გ----- ც-----ე ფლობენ აღნიშნულ უძრავ ქონებას, მათ შორის, თ----- ც-----ე სადავო ნივთს ფლობს 2003 წლიდან.

2.3. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების მიხედვით, უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ზ----- I- მიკრორაიონი, კორპუსი №2-- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----; დაზუსტებული ფართობი: 2088.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 (მშენებარე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 3505.34) თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22/05/2006 წელს. 22/05/2006 წ-დან 30/08/2006 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება. 30/08/2006 წ-დან 16/01/2008 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ”თ-----ის“ საკუთრების უფლება. 16/01/2008 წ-დან 19/03/2008 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. 19/03/2008 წ-დან 05/08/2010 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. 05/08/2010 წ-დან 12/08/2010 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების უფლება. 12/08/2010 წ-დან მიმდინარე პერიოდზე უძრავ ნივთზე მდებარე: ზ----- I-----, კორპუსი №2-- რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება (საფუძველი-წერილ №16/3433/9-10, დამოწმების თარიღი: 12/08/2010, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ----- ც-----ის მიერ ჩატარებული კორპუსის სამშენებლო - საინჟინრო და სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 22978,04 ლარს, ხოლო მოსარჩელის მიერ ბინის შიდა რემონტისათვის გაწეული ხარჯი შეადგენს 2400 აშშ დოლარის ექვივალენტს - 52-0 ლარს; თ----- ც-----ის მიერ გაწეული ხარჯი საერთო ჯამში შეადგენს 2- 258,04 ლარს. ამასთან, სადავო არ არის გარემოება, რომ თ----- ც-----ე სადავო ბინას ფლობდა 2003 წლიდან.

საქმეში არსებული 2016 წლის 2- ნოემბრის ზ----- მ-----, №2-- და №--- კორპუსების მობინადრეთა საერთო კრების ოქმით დგინდება, რომ კორპუსებთან დაკავშირებული სამუშაოები ჩატარდა 2005-2012 წლებში. აღნიშნული კრების ოქმით დგინდება, რომ ზ----- დასახლება მ--- მიკრო/რაიონში მდებარე №2---2-- კორპუსებში 2003-2004 წლებში შესახლებულმა პირებმა (დასახლებულნი კრების ოქმში) 2005-2012 წლებში ჩაატარეს შემდეგი სახის სამუშაოები: შეცვალეს ძველი ამორტიზირებული უმოქმედო საკანალიზაციო სისტემა დაახლოებით 2000 გრძივი მეტრი და განახორციელეს მისი სრული რეაბილიტაცია, რათა შესაძლებელი ყოფილიყო კორპუსების ნორმალური ფუნქციონირება; დაახლოებით 2000 გრძივ მეტრზე გაითხარა ორმო (დაზიანებული იყო დაახლოებით 80% მიწები), კორპუსის მაცხოვრებლებმა ჩასვეს ახალი მიწები დაზიანებულ ნაწილებში; კორპუსში არ იყო წყალი და დაახლოებით 2 კმ-იდან გამოიყვანეს წყლის ცენტრალური მილი, განახორციელეს კორპუსების წყლით მომარაგება, რისთვისაც შეიძინეს 65მმ 2000 მეტრის ოდენობის ლითონის მიწები, მოხდა სრული მონტაჟი, გადაბმების და ჭების მოწყობა, ჩამკეტი სისტემების მოწყობა, ორმოს დახურვა და ბინებში „სტაიაკების“ მოწყობა; კორპუსში შესახლებულმა პირებმა მოახდინეს სარდაფის რეაბილიტაცია, წყლის ამოტუმბვა, სადრენაჟო სისტემის მოწყობა, დასუფთავება; ამასთან, კორპუსის ეზოდან გაიტანეს სამშენებლო ნაგავი და ამოაშრეს დაჭაობებული ფართი, მოაწყეს სადრენაჟო სისტემა, დაახლოებით 4000 კვ.მ; კორპუსში შესახლებულმა პირებმა გამოცვალეს სახლის სახურავი და განახორციელეს მისი ჰიდროიზოლაცია; თითოეულმა ოჯახმა შიდა წყალგაყვანილობა შეიყვანა ბინაში; კორპუსებში შესახლებულმა პირებმა გააკეთეს გზა მისი „მოხრეშვით“; მათ შეიძინეს ელექტრო მომარაგების კაბელები, ელექტრო ბოძები და სატრანსფორმატოროდან მიიყვანეს ელექტროენერგია, რისთვისაც შეიძინეს 2000 მ სიგრძის კაბელები, ასევე შეიძინეს ელექტრომომარაგების ქვესადგური, კორპუსის ბინადრებმა მოამზადეს გაზომარაგების პროექტი, შეიყვანეს მაგისტრალი და განახორციელეს თითოეული ბინის გაზიფიცირება; ამასთან, კიბის უჯრედებს არ ჰქონდა მოაჯირები, რაც შეიძინეს დაახლოებით 45 მეტრი, ასევე მათ შეიძინეს წყალსაწრეტი მიწები და დაამონტაჟეს, დაახლოებით 60 მეტრი სიგრძის.

კრების ოქმს ხელს აწერენ №2---2-- კორპუსებში მცხოვრები პირები (სულ 27 მობინადრე), მათ შორის თ----- ც-----ე. ასევე, საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგარდი განვითარების სამინისტროს 29.08.2012 წლის წერილი, რომელშიც გამოხატული ნებართვის საფუძველზე თბილისი, ზ----- მ-----, კორპუსი №2-- და №--- კორპუსებში მცხოვრებ მოქალაქეებს უფლება მიეცათ

ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების მიზნით ინდივიდუალური გამრიცხველიანებისა. ამასთან, საქმეში არსებული 2013 წლის 11 იანვრის ახალი საყოფაცხოვრებო მომხმარებლის გაზიფიცირებულ ქსელზე მიერთების შესახებ ხელშეკრულებით დგინდება, რომ თ----- ც-----მ სადავო ბინაში უზრუნველყო გაზიფიცირებულ ქსელზე მიერთება. მოსარჩელე მხარის მიერ ასევე წარმოდგენილია „ყაზტრანსგაზ თბილისისა“ და სს „თელასის“ იმავე მისამართზე გამოწერილი ქვითრები, თ----- ც-----ის სახელზე, რომლის მიხედვით დგინდება გაზიფიცირებისა და ელექტრომომარაგების ფაქტი.

მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილია ასევე 2016 წლის 25 აპრილის აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისი, ზ----- მ-----, კორპუსი №2--, ბინა #2--ის კარკასის ღირებულება განსაზღვრულია 4000 აშშ დოლარით, ბინის შიგნით შესრულებული სამუშაოების ღირებულება - 2400 აშშ დოლარით, ხოლო გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯი საერთო ჯამში 350000 აშშ დოლარით, ხოლო მოსარჩელის წილი - 12960 აშშ დოლარით. მოსარჩელის მიერ ასევე წარმოდგენილია 2016 წლის 22 დეკემბრის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (№16/12-19), რომლის თანახმად - თბილისში, ზ----- დასახლება მ-----, კორპუსები №2---2---ში და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა 620 407,11 ლარით. ამავე დასკვნაში ასახულია ჩატარებული სამუშაოები - ძველი, ამორტიზირებული საკანალიზაციო სისტემის რეაბილიტაცია, გარე წყალმომარაგების სისტემის მონტაჟი, სარდაფის დასუფთავება-რეაბილიტაცია, კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიის (ეზოს) სამშენებლო ნაგვისაგან განთავისუფლება და მოსწორება, სახურავის რეაბილიტაცია, კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაცია, კორპუსთან მისასვლელი საავტომობილო გზის მოწყობა, ელექტრომომარაგების სადენების მონტაჟი, ელ. მომარაგების ქვესადგურის მონტაჟი, გაზმომარაგების დაპროექტება და მონტაჟი, ბინების შიდა გაზმომარაგების მონტაჟი, კიბის უჯრედებში მოაჯირების მონტაჟი, ატმოსფერული ნალექის გამშვები მილების მონტაჟი. ასევე, დასკვნაში აღწერილია შესრულებული სამუშაოები ცალ-ცალკე და მთითებულია მათი ხარჯთაღრიცხვა.

მოსარჩელის მიერ ასევე წარმოდგენილია ნაძალადევის რაიონის გამგეობის წერილი, სადაც განმარტებულია, რომ ამხანაგობა „მ-----ი“ მის: ზ----- დასახლება მ-----, კორპუსები №2---2---ში, შეიქმნა 2015 წლის 13 მაისს. შესაბამისად, გლდანი-ნაძალადევის გამგეობა 2003-2012 წლებში აღნიშნულ მისამართზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სამუშაოებს ვერ ჩაატარებდა. ასევე, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია საქართველოს ეროვნული არქივის საარქივო ცნობები მასზედ, რომ ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2003-2012 წლების დოკუმენტებში, დადგენილება ან განკარგულება ნაძალადევის რაიონში, ლ-----ი, ზ----- დასახლება, მ--- მიკრო რაიონში მდებარე #2-- და 2-- კორპუსებში რაიმე სახის სამშენებლო, საინჟინრო,

კორპუსის გადახურვითი, საგზაო ან ტექნიკური სამუშაოების ჩატარების შესახებ არ არის დაცული.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით კი მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების საწინააღმდეგოდ მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა მხოლოდ შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 15 ივნისის წერილი, სადაც განმარტებულია, რომ აღნიშნულ კორპუსში შპს „თ-----ის“ მიერ დასრულებული იყო სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ, კორპუსი გადახურული იყო ბრტყელი გადახურვით, ჰიდროსაიზოლაციო მასალით, სადარბაზოებში კიბის უჯრედში გაკეთებული იყო ხის მოაჯირები, გაყვანილი იყო ელ.სადენები და შესრულებული იყო ლესვითი სამუშაოები, კორპუსამდე მიყვანილი იყო წყალგაყვანილობა, კორპუსის გარეთ გაკეთებული იყო ცენტრალური საკანალიზაციო ქსელი, აივანზე დაყენებული იყო რკინის მოაჯირები, ჩაყენებული იყო ხის კარ-ფანჯრები.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ. შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლ--- მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით.

სასამართლომ, სსსკ 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით შეაფასა ორივე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისი, ზ----- მ-----, კორპუსი №2-- და №--- კორპუსებში ჩატარებულია 2016 წლის 22 დეკემბრის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნაში (№16/12-19) მითითებული სამუშაოები 620 407,11 ლარის ღირებულების, ასევე 2016 წლის 25 აპრილის აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე მოსარჩელეს ბინა #2--ში ჩატარებული აქვს შიდა სარემონტო სამუშაოები 2400 აშშ დოლარის ექვივალენტის ღირებულების. სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული დასკვნების გამაბათილებელი მტკიცებულებები მოპასუხეს არ წარმოუდგენია. რაც შეეხება შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 15 ივნისის წერილს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული წერილი ვერ გამოდგება ზემოაღნიშნული დასკვნების საპირწონედ, ვინაიდან იგი არ გამორიცხავს ქონების გაუმჯობესების ფაქტს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოებულმა სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვია მოპასუხის ქონების გაუმჯობესება. ფაქტია, რომ მშენებარე კორპუსისა და ბინის ნაცვლად მოსარჩელის მიერ მოწყობილი იქნა საცხოვრებელად ვარგისი ბინა, როგორც შიდა ასევე, გარე კომუნიკაციებით აღჭურვილი, რამაც გაზარდა ქონების ღირებულება. მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის საწინააღმდეგოდ მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ----- ც-----ის მიერ №2-- კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 22 978,04 ლარს, კერძოდ საერთო ღირებულებიდან - 62--07.11 ლარიდან მოსარჩელის წილობრივი მონაწილეობა განისაზღვრება 27 მობინადრეზე გაყოფით.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ დამატებით 407,40 ლარის ოდენობით ელექტრო სადგურში სამუშაო ზეთის ხარჯს, სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის 22 დეკემბრის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნაში აღნიშნული ხარჯი შესულია საერთო თანხაში - 62--07.11 ლარში, ხოლო მოსარჩელის მხრიდან დამატებით სხვა მტკიცებულება აღნიშნული ხარჯის გაწვევის თაობაზე წარმოდგენილი არ არის. რაც შეეხება ბინის შიდა რემონტსა და მის ხარჯებს, 2016 წლის 25 აპრილის №16/ქ/19 ექსპერტიზის დასკვნით თანახმად, შიდა სამუშაოების (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, კარ-ფანჯარა და შიდა ყველა კომუნალური ქსელი) ღირებულება შეადგენს 2400 აშშ დოლარს, რაც სარჩელის შეტანის დროისათვის მოსარჩელის მიერ განსაზღვრულია 52-0 ლარით. მოპასუხე მხარეს კი არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში მოცემული შიდა სამუშაოების ღირებულებისგან განსხვავებული ოდენობით ხარჯების გაწვევის ფაქტს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლის თანახმად, ის, რაც ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში. მოცემული ნორმით გათვალისწინებული შემადგენლობა გულისხმობს შემდეგი სამი პირობის ერთდროულად არსებობას: მოპასუხის გამდიდრებას, რაც ხდება მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისის საფუძველზე და მატერიალურ სიკეთეთა გადანაცვლებას უსაფუძვლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ე----- შ-----ი. დადგენილია, რომ ე----- შ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინის კეთილმოწყობისა და საჭირო კომუნიკაციებით უზრუნველყოფის მიზნით, თ----- ც-----ემ კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განხორციელებული სამუშაოებისათვის და ასევე ბინის შიდა რემონტისათვის გასწია ხარჯი 2-258,04 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამავე ნორმის მეორე ნაწილის თანახმად - გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო არ არის საკითხი, რომ თ----- ც-----ეს ე----- შ-----ის მესაკუთრედ სადავო ქონების რეგისტრაციის შემდგომ, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ბინის გაუმჯობესების მიზნით ხარჯები არ გაუწევია. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის ე----- შ-----ის უსაფუძვლო გამდიდრება გამოიხატა თ----- ც-----ის მიერ მოპასუხის კუთვნილი, სადავო ფართის გაუმჯობესებით, კერძოდ, ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისა და ბინის კეთილმოწყობისა და კომუნიკაციებით უზრუნველყოფის მიზნით 2-258,04 ლარის ხარჯის გაწევით და მოსარჩელის ქონების ამავე ოდენობით შემცირებით, ე----- შ-----ის სასარგებლოდ ხარჯის გაწევის ვალდებულების არსებობის გარეშე. ამასთანავე, შესრულებული სამუშაოების მახასიათებლების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნივთის ღირებულება გაიზარდა აღნიშნული ოდენობით.

2.6. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების

საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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

საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ზ----- I-----, კორპუსი №2-- , ბინა №2-, რეგისტრირებული 0----- საკადასტრო კოდით არის შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის საკუთრება. ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხეები ფლობენ მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას-საცხოვრებელ სახლს. მხარეთა შორის არ არსებობს სამართლებრივი საფუძველი, რის მიხედვითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შესაძლოა მოპასუხესთან მიმართებაში ყოფილიყო შეზღუდული. ამდენად, მესაკუთრე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული მესაკუთრის უფლებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ე----- შ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს: მოპასუხეების თ----- ც-----ის, ლ---- ს-----ის, მ---- ც-----ის, ნ-- - ც-----ის და გ----- ც-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ზ----- I-----, კორპუსი №2-- , ბინა №2-, რეგისტრირებული 0----- საკადასტრო კოდით.

2.7. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ე----- შ-----ი მოითხოვდა ასევე, მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებას, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ბინის მესაკუთრედ აღრიცხვის შემდეგ, მას საშუალება ექნებოდა გაექირავებინა საცხოვრებელი ფართი.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს

და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

ამდენად, კანონმდებელი დაზარალებულს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ იმ ანაცდენი სარგებლისათვის, რომელსაც დაზარალებული მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. მთავარი წინაპირობა მოცემული მუხლის გამოყენებისათვის არის სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფა, რასაც შედეგად მოჰყვა ზიანის დადგომა. სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი პრინციპის თანახმად, განსახილველი კატეგორიის დავაში, მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს უნდა მიეთითებინა და დაემტკიცებინა, რომ მოპასუხის ქმედება იყო არამართლზომიერი, ამ ქმედებამ გამოიწვია ზიანი, მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი, ასევე ის, თუ რას შეადგენს ზიანის ოდენობა. ვინაიდან მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი შემოსავლის სახით, მოსარჩელეს იმგვარი მტკიცებულებები უნდა წარედგინა, რომელიც შექმნიდა ობიექტურ სურათს ასეთი შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებით. საგულისხმოა, თავად „მიუღებელი შემოსავლის“ განმარტება. სასამართლო პრაქტიკაში დამკვიდრებული მოსაზრების თანახმად, ეს არის სარგებელი, რომელიც შეიძლება დამდგარიყო სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. ესაა ანაცდური მოგება, რომლის ანაზღაურებაც მოსარჩელის განსაკუთრებულ კომერციულ ინტერესში შედის, ვინაიდან კომერციულ ბრუნვაში მისი ინტერესი შემოსავლის მიღებისკენაა მიმართული, თუმცა თავად მოგება არ გულისხმობს ერთობლივ შემოსავალს, ყოველგვარი ხარჯების გამოქვითვების გარეშე რომელსაც დაზარალებული ობიექტურად მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად (იხ, სუსგ საქმეზე №ას-1018-979-2016, 21 აპრილი, 2017 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მიუთითებდა ნორმის ფაქტობრივ ელემენტებზე, თუმცა, მოპასუხე შესაგებლით არ დაეთანხმა სადავო პერიოდში მოთხოვნილი ოდენობით შემოსავლის მიღების საკითხს, რამაც მოსარჩელეს მითითებული ფაქტის დადასტურების ვალდებულება წარმოუშვა. მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ სადავო ფაქტი არის საცხოვრებელი ბინა და არა კომერციული დანიშნულების მქონე ფართი. მტკიცებულება, რომელიც მოსარჩელის სამეწარმეო ურთიერთობის ფარგლებში (რასაც წინასწარ ივარაუდებდა ვალდებული პირი) შემოსავლის რეალურად მიღების შესაძლებლობას დაადასტურებდა, არ არის წარმოდგენილი. შესაბამისად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელემ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, ვერ დაძლია მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის მიყენების ფაქტის მტკიცების ტვირთი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ე----- შ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა სადავო ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, სასამართლოს თ----- ც-----ის სასარჩელო მოთხოვნის სწორად გადაწყვეტისათვის უნდა დაედგინა, რომ თ----- ც-----ე არის არაკეთილსინდისიერი, არაუფლებამოსილი მფლობელი, ხოლო ე----- შ-----ი — ქონების მესაკუთრე, რომელსაც უფლება აქვს მოითხოვოს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა. სასამართლომ კი საქმისათვის ამ არსებითად მნიშვნელოვან გარემოებაზე საერთოდ არ იმსჯელა, მით უფრო, რომ თ----- ც-----ე, სწორედ მისი მოსაზრებით კეთილსინდისიერი მფლობელობიდან გამომდინარე, ითხოვს „გაუმჯობესებისა და ხარჯების“ ანაზღაურებას და ბინის დაკავების სამართლებრივ საფუძვლად უთითებს მაშინდელი პრეზიდენტის მიმართვასა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წერილს, რომლითაც სამინისტრო მიმართავს სს „თელასს“ და შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისს“, რომელშიც მითითებულია, რომ სამინისტრო არ არის წინააღმდეგი, მითითებულ მისამართზე განხორციელდეს იქ მცხოვრებ მოქალაქეთა ინდივიდუალური გამრიცხველიანება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრული იგნორირება მოახდინა მ----- ც-----ის და თ----- ც-----ის ახსნა-განმარტებაში მითითებული იმ ფაქტობრივი გარემოებისა, სადაც მ----- ც-----ე ადასტურებს, რომ ბინაზე და კორპუსზე ხარჯები (თუ ასეთი ხარჯები საერთოდ გაწეულ იქნა) გაწეულ იქნა მ----- ც-----ის და არა თ----- ც-----ის მიერ, რაც ასევე დაადასტურა თ----- ც-----ემ და რაც მკაფიოდ ასახულია სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო-ჩანაწერში. აპელანტის შეფასებით, თ----- ც-----ე-ე წარმოადგენს არაკეთილსინდისიერ მფლობელს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის მიხედვით, რომლის თანახმად, უფლებამოსილი პირისაგან ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი არაკეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთს უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. თ----- ც-----ე ცდილობს, თავის მიერ გაწეული ხარჯები დაადასტუროს აუდიტორული და საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნებით (რაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ უსაფუძვლოდ გაიზიარა) და რომლის კვლევითი ნაწილი ერთობლივად გაწეული სარემონტო სამუშაოების შესრულების თაობაზე ეფუძნება მობინადრეთა განმარტებებსა და ოქმებს, რაც არ აკმაყოფილებს მტკიცების სტანდარტს. აპელანტი ასევე სადავოდ ხდის 2016 წლის 25 აპრილის აუდიტორულ დასკვნას დანახარჯების შეფასებაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დასკვნა საერთოდ არ შეიცავს კვლევით ნაწილს და ეყრდნობა მხოლოდ თ----- ც-----ისა და კორპუსის მობინადრეთა მიერ მიწოდებულ ინფორმაციას. მასში არაა ასახული სადავო ბინის შიდა სამუშაოების ჩატარების არც პერიოდი და არც მისი განფასების მეთოდოლოგია.

რაც შეეხება ე----- შ-----ის შეგებებული სარჩელის დაუკმაყოფილებელ

მოთხოვნას, აპელანტის შეფასებით, სასამართლო არასწორად მსჯელობს, რომ ე-----
- შ-----ს უნდა ემტკიცებინა, რომ თ----- ც-----ე და მისი ოჯახის წევრები
არამართლზომიერად ფლობდნენ მის საკუთრებას და ამ ქმედებამ გამოიწვია ზიანი.
ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ეს პირები არამართლზომიერად ფლობდნენ ე-----
შ-----ის საკუთრებას, თავად სასამართლომ დაადგინა, წინააღმდეგ შემთხვევაში
ვერ გამოიტანდა მათი გამოსახლების შესახებ გადაწყვეტილებას. ხოლო ის
გარემოება, რომ ე----- შ-----ი მიიღებდა შემოსავალს სამოქალაქო ბრუნვის
ნორმალური განვითარების შედეგად, სწორედ უზენაესი სასამართლოს დადგენილი
პრაქტიკა, რაც უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

3.2. თ----- ც-----ის, ლ----- ს-----ის, მ----- ც-----ის, ნ--- ც-----ის და გ----- ც----- --ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

თბილისის საქალაქო სასამართლომ დადგენილად ცნო 2018 წლის 27 ივლისის
გადაწყვეტილებით, რომ "მოსარჩელე თ----- ც-----ის მიერ, 2---ე კორპუსში
წარმოებულმა სამშენებლო სარეაბილიტაციო სამუშაოებმა გამოიწვია მოპასუხის
ქონების გაუმჯობესება. ფაქტია, რომ მშენებარე კორპუსისა და ბინის ნაცვლად
მოსარჩელის მიერ მოწყობილი იქნა საცხოვრებლად ვარგისი ბინა, როგორც შიდა,
ასევე - გარე კომუნიკაციებით აღჭურვილი, რამაც გაზარდა ქონების ღირებულება.
მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექპერტიზის დასკვნის
საწინააღმდეგოდ მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. მიუხედავად თ----- ც-----ის
მიერ გაწეული ხარჯების შედეგად გაზრდილი ქონების ღირებულებისა, რაც ასევე
სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა ცნობილი გადაწყვეტილების მიღებისას,
სასამართლომ მიიღო გამოსახლების გადაწყვეტილება და 2018 წლის 27 ივლისის
გადაწყვეტილებით გამოსახლება შეეხო თავდაპირველ მოსარჩელე თ----- ც-----ეს
და შეგებებული სარჩელით მოპასუხეებს ლ----- ს-----ეს, მ-----, ნ--- და გ----- ც-----
-ეებს, რომლებიც 2003 წლიდან ცხოვრობენ სადავო ფართში მართლზომიერად,
გაწიეს ხარჯები და ვიდრე აღნიშნული ხარჯები არ იქნება ანაზღაურებული, ისინი
უნდა დარჩნენ სადავო ბინაში საცხოვრებლად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის
საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-
დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო
საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოება არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81). მოხმობილი მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო სააპელაციო საჩივარს შეაფასებს მასში მითითებული ძირითადი ასპექტების ფარგლებში.

4.2. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მეორე ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ; მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად უნდა დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტების არსებობა–არარსებობის საკითხი. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს როგორც

ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლიობაში, ურთიერთშეჯერებით და მხოლოდ ამის შემდეგ ღებულობს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტ ე----- შ-----ის მტკიცებას მასზედ, რომ სასამართლომ არასათანადოდ შეაფასა საქმის მასალები, არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები.

პალატა განმარტავს, რომ სსსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. სსსკ-ის მე-3 მუხლით, დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით, დადგენილია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. მოდავე მხარეებმა უნდა წარმოადგინონ მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას, წარმოადგინონ სარჩელში და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან საკუთარი პოზიციის სარწმუნო სამართლებრივ საფუძველსა და შინაგან რწმენას (**შდრ: სუსგ ას-1051-991-2015, 29.12.2015**).

სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

უძრავი ნივთი, ბინა №2-, მდებარე თბილისი, ზ----- I-----, კორპუსი №2--, ს/კ 0-----, რეგისტრირებულია ე----- შ-----ის საკუთრებად, 2014 წლის 26 დეკემბრიდან.

მხარეთა შორის სადავო არ არის გარემოება იმის შესახებ, რომ თ----- ც-----ე, ლ----- ს-----ე, მ----- ც-----ე, ნ--- ც-----ე და გ----- ც-----ე ფლობენ აღნიშნულ უძრავ ქონებას, მათ შორის, თ----- ც-----ე სადავო ნივთს ფლობს 2003 წლიდან.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების მიხედვით, უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ზ----- I- მიკრორაიონი, კორპუსი №2-- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----; დაზუსტებული ფართობი: 2088.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 (მშენებარე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 3505.34) თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22/05/2006 წელს. 22/05/2006 წ-დან 30/08/2006 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება. 30/08/2006 წ-დან 16/01/2008 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო "თ-----ის" საკუთრების უფლება. 16/01/2008 წ-დან 19/03/2008 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. 19/03/2008 წ-დან 05/08/2010 წ. პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ

თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. 05/08/2010 წ-დან 12/08/2010 წ, პერიოდში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების უფლება. 12/08/2010 წ-დან მიმდინარე პერიოდზე უძრავ ნივთზე მდებარე: ზ----- I-----, კორპუსი №2-- რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება (საფუძველი-წერილი №16/3433/9-10, დამოწმების თარიღი: 12/08/2010, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო).

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ----- ც-----ის მიერ ჩატარებული კორპუსის სამშენებლო - საინჟინრო და სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 22978,04 ლარს, ხოლო მოსარჩელის მიერ ბინის შიდა რემონტისათვის გაწეული ხარჯი შეადგენს 2400 აშშ დოლარის ექვივალენტს - 52-0 ლარს; თ----- ც-----ის მიერ გაწეული ხარჯი საერთო ჯამში შეადგენს 2- 258,04 ლარს. ამასთან, სადავო არ არის გარემოება, რომ თ----- ც-----ე სადავო ბინას ფლობდა 2003 წლიდან.

პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც მხარეებს უფლებებთან ერთად თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს აკისრებს, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისთვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო აპელანტის ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების საპროცესო სამართლებრივ სტანდარტებზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მტკიცებას მასზედ, რომ სასამართლოს უნდა დაედგინა თ----- ც-----ის მიერ ქონების არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის ფაქტი და ამ თვალსაზრისით

ეთქვა უარი მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომელიც ეხებოდა ქონებაზე გაწეული გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურებას. პალატა განმარტავს, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში კეთილსინდისიერი მფლობელობის ფაქტის კვლევას არ აქვს არსებითი მნიშვნელობა დავის გადაწყვეტისთვის, რამდენადაც გაწეული ხარჯების ანაზღაურების დაკისრების მოთხოვნისას სასამართლო მსჯელობს, ნამდვილად მოხდა თუ არა თ----- ც-----ისა და მისი ოჯახის მხრიდან ე----- შ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების გაუმჯობესება, რაც წინამდებარე შემთხვევაში დადასტურებულია საქმეზე დართული არაერთი მტკიცებულებით. კერძოდ, საქმეში არსებული 2016 წლის 2- ნოემბრის ზ----- მ-----, №2-- და №--- კორპუსების მობინადრეთა საერთო კრების ოქმით დგინდება, რომ კორპუსებთან დაკავშირებული სამუშაოები ჩატარდა 2005-2012 წლებში, უფრო კონკრეტულად კი - ზ----- დასახლება მ--- მიკრო/რაიონში მდებარე №2---2-- კორპუსებში 2003-2004 წლებში შესახლებულმა პირებმა (დასახლებულნი კრების ოქმში) 2005-2012 წლებში ჩატარეს რიგი სარემონტო სამუშაოები, ასევე, საქმეში წარმოდგენილ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგარდი განვითარების სამინისტროს 29.08.2012 წლის წერილში გამოხატული ნებართვის საფუძველზე თბილისში, ზ----- მ-----, №2-- და №--- კორპუსებში მცხოვრებ მოქალაქეებს უფლება მიეცათ ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების მიზნით ინდივიდუალური გამრიცხველიანებისა. ამასთან, საქმეში არსებული 2013 წლის 11 იანვრის ახალი საყოფაცხოვრებო მომხმარებლის გაზიფიცირებულ ქსელზე მიერთების შესახებ ხელშეკრულებით დგინდება, რომ თ----- ც-----ემ სადავო ბინაში უზრუნველყო გაზიფიცირებულ ქსელზე მიერთება. უფრო მეტიც, საქმეში წარმოდგენილია 2016 წლის 25 აპრილის აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისი, ზ----- მ-----, კორპუსი №2--, ბინა #2--ის კარკასის ღირებულება განსაზღვრულია 4000 აშშ დოლარით, ბინის შიგნით შესრულებული სამუშაოების ღირებულება - 2400 აშშ დოლარით, ხოლო გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯი საერთო ჯამში 350000 აშშ დოლარით, ხოლო მოსარჩელის წილი - 12960 აშშ დოლარით. საქმეს აგრეთვე ერთვის 2016 წლის 22 დეკემბრის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (№16/12-19), რომლის თანახმად - თბილისში, ზ----- დასახლება მ-----, კორპუსები №2---2---ში და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა 620 407,11 ლარით. ამავე დასკვნაში ჩამოთვლ---ა თავად ჩატარებული სამუშაოებიც, ხოლო საქართველოს ეროვნული არქივის საარქივო ცნობებით ირკვევა, რომ ქალაქ თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2003-2012 წლების დოკუმენტებში, დადგენილება ან განკარგულება ნაძალადევის რაიონში, ლ-----ი, ზ----- დასახლება, მ--- მიკრო რაიონში მდებარე #2-- და 2-- კორპუსებში რაიმე სახის სამშენებლო, საინჟინრო, კორპუსის გადახურვითი, საგზაო ან ტექნიკური სამუშაოების ჩატარების შესახებ არ არის დაცული.

პალატა შენიშნავს, რომ დაუსაბუთებელია აპელანტ ე----- შ-----ის მტკიცება მასზედ, თითქოს საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა და 2016 წლის 25 აპრილის აუდიტორული დასკვნა არ შეიცავს სათანადო დასაბუთებებს და მათი

კვლევითი ნაწილი ერთობლივად გაწეული სარემონტო სამუშაოების შესრულების თაობაზე ეფუძნება მობინადრეთა განმარტებებსა და ოქმებს, რაც არ აკმაყოფილებს მტკიცების სტანდარტს. პალატა ყურადღებას ამახვილებს მასზე, რომ საქმეზე ალტერნატიული ექსპერტიზა არ ჩატარებულა, ამასთან, აპელანტს არც სხვა რაიმე სახის მტკიცებულება წარმოუდგენია აუდიტორული დასკვნის მოცემულობის საწინააღმდეგოდ, გარდა ზეპირსიტყვიერი ახსნა-განმარტებისა. პალატა ე----- შ----- ის მიერ გაჟღერებულ ვერც იმ პოზიციას გაიზიარებს, რომ დაუდგენელია, თუ რა ხარჯები გაწია უშუალოდ თ----- ც----- ის ოჯახმა, რამდენადაც საქმის მასალებით მეორე აპელანტის მიერ საერთო სამუშაოებში გაწეული წილის ოდენობაც დასტურდება. შესაბამისად, პალატის შეფასებით, ე----- შ----- მა ვერ დასძლია ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობის თაობაზე მტკიცების ტვირთი, ხოლო ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ დავის ფაქტობრივი გარემოებები პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად და სამართლიანად არის დადგენილი და შეფასებული.

4.3. რაც შეეხება აპელანტ ე----- შ----- ის პოზიციას, რომ ზიანის ანაზღაურების დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოხმობილი სასამართლოს მსჯელობა უსაფუძვლოა, პალატა მიუთითებს შემდეგს:

სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საქმეზე: [Nას-15-29-1443-2012](#), 2013 წლის 9 დეკემბერი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე [Nას-664-635-2016](#)**).

განსახილველ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ე----- შ----- ი მოითხოვდა მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებას, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ბინის მესაკუთრედ აღრიცხვის შემდეგ, მას საშუალება ექნებოდა

გაეჭირავებინა საცხოვრებელი ფართი.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზე, რომ კანონმდებელი დაზარალებულს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ იმ ანაცდენი სარგებლისათვის, რომელსაც დაზარალებული მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. მთავარი წინაპირობა მოცემული მუხლის გამოყენებისათვის არის სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფა, რასაც შედეგად მოჰყვა ზიანის დადგომა. სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი პრინციპის თანახმად, განსახილველი კატეგორიის დავაში, მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტს უნდა მიეთითებინა და დაემტკიცებინა, რომ მოპასუხის ქმედება იყო არამართლობიერი, ამ ქმედებამ გამოიწვია ზიანი, მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი, ასევე ის, თუ რას შეადგენს ზიანის ოდენობა. ვინაიდან მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი შემოსავლის სახით, მოსარჩელეს იმგვარი მტკიცებულებები უნდა წარედგინა, რომელიც შექმნიდა ობიექტურ სურათს ასეთი შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებით.

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ მსგავსი სახის დავებში „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ - გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევას, რა დროსაც გასათვალისწინებელია, რომ მოხმობილი ნორმა უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტს განეკუთვნება, აღნიშნული კი მიუთითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმყოფმა 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 (**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 25 მაისის განჩინება საქმეზე Nას-838-796-2013, ასევე, ამავე სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის განჩინება საქმეზე Nას-881-843-2014**).

ზემოხსენებული მოცემულობის გათვალისწინებით, რამდენადაც მხარეთა შორის დავის საგანია საცხოვრებელი ბინა, ამასთან, მხარეთა შორის რაიმე სახის

სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ არსებობს, ხოლო მტკიცებულება, რომელიც აპელანტის მიერ განხორციელებადი სამეწარმეო ურთიერთობის ფარგლებში (რასაც წინასწარ ივარაუდებდა ვალდებული პირი) შემოსავლის რეალურად მიღების შესაძლებლობას დაადასტურებდა, არ არის წარმოდგენილი, პალატა თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, როდესაც მიუთითა, რომ ე----- შ-----მა კერ დაძლია მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის მიყენების ფაქტის მტკიცების ტვირთი.

4.4. რაც შეეხება მეორე აპელანტების სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს, პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ე----- შ-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მფლობელს. ვინდუკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას კი წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს სამართლებრივი საფუძველი, რის მიხედვითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შესაძლოა მოპასუხესთან მიმართებაში ყოფილიყო შეზღუდული. ამდენად, მესაკუთრე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული მესაკუთრის უფლებები.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად

თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტების მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად მითითებული გარემოება, რომ აქვთ ბინის ფლობისა და სარგებლობის უფლება, სანამ ე----- შ-----ის მხრიდან არ იქნება ანაზღაურებული ქონების გაუმჯობესების ხარჯები, ვერ განდება საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს იმასაც, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. განსახილველ შემთხვევაში კი, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით სადავო ქონებას მოცემული მდგომარეობით ჰყავს მხოლოდ ერთი მესაკუთრე და სწორედ ის ითხოვს აპელანტის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვას. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტების მიერ მოხმობილი გარემოებები

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, ვინაიდან სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები - (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ე----- შ-----ის სარჩელი იყო საფუძვლიანი და სწორად დააკმაყოფილა იგი.

4.5. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები ვერ განდება საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს

შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე----- შ-----ის, ასევე - თ----- ც-----ის, მ----- ც-----ის, ნ--- ც-----ის, გ----- ც-----ისა და ლ--- ს-----ის სააპელაციო საჩივრები დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-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.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მ--- ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ აპელანტ ე----- შ-----ის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 500 ლარის ოდენობით, ხოლო აპელანტები - თ--- ც-----ე, მ----- ც-----ე, ნ--- ც-----ე, გ----- ც-----ე და ლ--- ს-----ე გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამასთან, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული, არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 55-ე მუხლების მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე----- შ-----ისა და თ---- ც-----ის, მ---- ც-----ის, ნ--- ც-----ის, გ----- ც-----ისა და ლ--- ს-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 06 მარტის გადაწყვეტილება;
3. ე----- შ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე წინასწარ **გადახდილი** სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. 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

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლე

ნატალია ნაზლაიძე

ირაკლი ბონდარენკო