



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

28.12.2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ნინო მამულაშვილი

სხდომის მდივანი - თამთა ყრუაშვილი

მოსარჩელე - ფ-----

წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე - გ-----

წარმომადგენელი - ს-----

დავის საგანი - გაწეული სარემონტო ხარჯების ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გ----- მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროთ ბინის კეთილმოწყობაზე ფ-----ს მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება 65375 ლარის ოდენობით.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ.თბილისში, ნ----- -- მე-4 მ/რ, 34-ე კორპუსი, ბინა N12-ში (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.009.189.01.012) 2000 წლიდან მოსარჩელე ცხოვრობს ოჯახთან ერთად. აღნიშნულ უძრავ ქონებაში კი რეგისტრირებულია 2002 წლიდან. კორპუსი ირიცხებოდა სახელმწიფოს საკუთრებად, ამიტომ დევნილთა შესახლება მოხდა დევნილთა სამინისტროსა და ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნულის შემდგომ დევნილებმა, მათ შორის ფ-----მ, საკუთარი მატერიალური სახსრებით აღნიშნული კორპუსი აქციეს საცხოვრებლად: გადახურეს, მოაწყეს კიბის უჯრედები, ჩასვეს კარ-ფანჯარა, მიიყვანეს კომუნიკაციები, მათ შორის წყალი, კანალიზაცია, გაზი,

ელექტროენერგია და ტელეფონი.

ვ----- გამგეობის 2007 წლის 16 ოქტომბრის N----- განკარგულებით, მოსარჩელის მიერ მართლზომიერად დაკავებული ბინა გადაეცა მოპასუხეებს და მათზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეებმა სადავო ბინა დაირეგისტრირეს საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში და აღძრეს სარჩელი მოსარჩელის გამოსახლების მოთხოვნით.

მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად, მოპასუხეები უსაფუძვლოდ გამდიდრდნენ, ვინაიდან შავი კარკასის ნაცვლად, კეთილმოწყობილი ბინის მესაკუთრეები გახდნენ.

ამდენად, მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ფ-----ს წლების განმავლობაში მის მიერ კონკრეტულ ბინის, ასევე კორპუსის და გარე კომუნიკაციების მოწყობისათვის გაღებული ხარჯი, რაც შეადგენს - 65375 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და სადავოდ გახადეს ფ-----ს მიერ უძრავი ქონებით ფლობა-სარგებლობის ფაქტი. მათი განმარტებით, 2012 წლის 28 მაისისათვის ბინა დაკავებული ჰქონდა და რეგისტრირებული იყო ბ----- ოჯახი. შესაბამისად, საქმის მასალებით არ დასტურდება ფ-----ს მიერ ბინის კეთილმოწყობაზე ხარჯის გაწევის ფაქტი; წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნა კი შედგენილია ყოველგვარი ნორმების დაცვის გარეშე, რაც განაპირობებს სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ნ----- ფერდობი მე-4 მ/რ, მე-3 კვარტალი, კორპუსი 34, ბინა 12 (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.009.189.01.012), N--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, 2007 წლის 30 ოქტომბრიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გ----- საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. (იხ. ს.ფ. 16-17).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებისა და მოწმის სახით დაკითხულ პირთა ჩვენებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს რომ მოსარჩელე 2000 წლიდან ფლობს უძრავ ქონებას მდებარე ქ. თბილისი, ნ------ ფერდობი მე-4 მ/რ, მე-3 კვარტალი, კორპუსი 34, ბინა 12 (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.009.189.01.012).

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით, ისევე როგორც არცერთ მათგანს არ აქვს 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 გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ. შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სსსკ-ის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილი მტკიცებულების ერთ-ერთ სახედ მოწმის ჩვენებას განსაზღვრავს, ამავე კოდექსის 140-ე მუხლი კი მოწმედ განიხილავს ნებისმიერ პირს, რომელსაც შესაძლებელია, გააჩნდეს რაიმე ინფორმაცია სადავო გარემოების შესახებ. მოწმის ჩვენების შეფასებისას სასამართლო მას იკვლევს, როგორც ინდივიდუალურად, ისე სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში, რა დროსაც, ბუნებრივია, მნიშვნელობა ენიჭება, როგორც სუბიექტურ, ისე ობიექტურ ფაქტორებს, მათ შორისაა მოწმის უნარი აღიქვას ფაქტები და სწორად გადმოსცეს ისინი, მის დამოკიდებულებას მოდავე მხარეებისა და გარემოებების მიმართ; მოწმის ჩვენების იურიდიული სანდოობის და მისი შეფასების პროცესუალურ საფუძველს კი ზემოხსენებული სსკ-ის 105-ე მუხლი წარმოადგენს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო პროცესზე მოწმედ დაკითხულმა პირებმა მ------, რომლებიც წარმოადგენენ მოპასუხეთა კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის მეზობლად, ამავე კორპუსში მაცხოვრებელ პირებს დაადასტურეს მოსარჩელის მიერ სარჩელის საფუძვლად მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ფ------ 2000 წლიდან ფლობს N12 ბინას.

მოწმეთა ჩვენებებს ასევე ამყარებს, საქმეში წარმოდგენილი იძულებით გადაადგილებული პირის-დევენილთა მოწმობა, რომლითაც დასტურდება რომ ფ-----ს დროებით საცხოვრებელ ადგილს 2007 წლისათვის წარმოადგენს ქ. თბილისი, ნ----- მე-4 მ/რ, კორპ. 34.

სადავო გარემოების დადგენის თვალსაზრისით, სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2----- კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა, მათ შორის ფ-----ს ადმინისტრაციული სარჩელი უძრავ ქონებაზე მოპასუხეთა უფლების დამდგენი დოკუმენტების (ქ.თბილისის ვ----- რაიონის გამგობის 2007 წლის 16 ოქტომბრის N----- განკარგულებისა და მის საფუძველზე 2007 წლის 17 ოქტომბერს გაცემული N--- საკუთრების უფლების მოწმობის) არაა აქტად აღიარების თაობაზე; ასევე ყურადღებას მიაპყრობს 2018 წლის 8 ოქტომბრის სასამართლო სხდომაზე, მოპასუხე მხარის მიერ დადასტურებულ გარემოებებს, რომ ბინიდან გამოსახლების თაობაზე მესაკუთრის - რ----- კილაძის სასარჩელო მოთხოვნის ადრესატი სწორედ ფ-----ა, რომელთანაც ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მონაწილეობით მიმდინარეობდა მოლაპარაკება, ბინის გამოსყიდვის თაობაზე და აღნიშნული მტკიცებულებების და მოწმეთა ჩვენებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნევს სადავო ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ფ----- 2000 წლიდან ფლობს სადავო უძრავ ქონებას;

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის აპელირებას 28.05.1— საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს N----- ქ.თბილისის მთავარი სამმართველოს ვ----- სამმართველოს პოლიციის მ----- წერილებზე, სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული წერილობითი მტკიცებულებები არ შეიცავს დასტურს ან უარყოფას, ნოდარ გედევანიძის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციასთან დაკავშირებით: არიან თუ არა მის კუთვნილ ბინაში უნებართვოდ შეჭრილი მოქალაქეები მანანა, რეზო და ნიკოლოზ ბალათურიები და შესაბამისად, არასაკმარისი მტკიცებულებაა, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საპირწონედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმეთა ჩვენებები (20.11.1— სასამართლო სხდომის ოქმი)
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 25 ივნისის N----- საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ განჩინება (ს.ფ.33);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 23.03.1— განჩინება (ს.ფ. 122)

- დევნილის მოწმობა (ს.ფ.15)

- საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 28.05.12წ N----- წერილი (იხ. ს.ფ. 74)

- 06.07.1— ქ.თბილისის მთავარი სამმართველოს ვ----- სამმართველოს პოლიციის მე-3 განყოფილების N----- წერილი (ს.ფ. 76)

3.2.2. 3.2.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში არსებულ N----- სამოქალაქო საქმეზე, რომელშიც ერთ-ერთ მოსარჩელედ ფიგურირებს რ-----, ფ----- არ წარმოადგენს სარჩელზე მოპასუხე მხარეს. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნაა ბ----- ოჯახის, მის საკუთრებაში არსებული: თბილისში, ნ----- ფერდობი, მე-4 მ/რ, მე-3 კვარტალი, კორპუსი 34-ში მდებარე N12 ბინიდან (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.009.189.01.012) გამოსახლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 25 ივნისის N----- საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ განჩინება (ს.ფ. 33);

3.2.3. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ფ-----ს მიერ განხორციელდა მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული ბინის მნიშვნელოვანი შიდასარემონტო სამუშაოები, ასევე ბინის საცხოვრებელ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით გარე კომუნიკაციებისა მოწყობა, რითაც გაიზარდა ქონების საბაზრო ღირებულება. მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 65375 ლარი;

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლებზე და განმარტავს, რომ სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

მოსარჩელე მხარის განმარტება რომ მის მიერ განხორციელდა დაკავებული ფართის შიდასარემონტო სამუშაოები, ასევე გარე კომუნიკაციების მოწყობა

კორპუსის მაცხოვრებლებთან ერთად, სრულ თანხვედრაშია სასამართლო პროცესზე მოწმის სახით დაკითხული პირების მიერ მიცემულ ჩვენებასთან, რომელთაც დაადასტურეს რომ კორპუსი, რომელშიც მდებარეობს ფ-----ს მიერ დაკავებული და მათ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინები, მათ მიერ უძრავი ქონების დაკავების დროისათვის (1998 წლიდან) იყო კარკასულ მდგომარეობაში, ყოველგვარი კომუნიკაციების გარეშე და საცხოვრებლად სრულად გამოუსადეგარი; არ იყო მოწყობილი კიბის უჯრედები, კორპუსს არ ჰქონდა გადახურვა, ბინებს არ ჰქონდა კარ-ფანჯარა, არ იყო კორპუსამდე მიყვანილი კომუნიკაციები: წყალი, კანალიზაცია, გაზი, ელექტროენერგია. კომუნიკაციების მოწყობა მათ მიერ ხორციელდებოდა ერთობლივი სახსრებით და ეტაპობრივად 2000 წლიდან; უშუალოდ ფ-----მ, ინდივიდუალურად გასწია ხარჯი დაკავებულ ფართში საცხოვრებელი პირობების შესაქმნელად.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებას, მათი განსაზღვრის მიზნით მოსარჩელემ წარმოადგინა 05.06.15წ დამოუკიდებელი აუდიტის N----- დასკვნა, რომლითაც ფ-----ს მიერ შესრულებული სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთარღიცხვო ღირებულება დასკვნის შედგენის მომენტისათვის განსაზღვრულ იქნა 65375 ლარით; დასკვნის თანახმად, ობიექტზე შესრულებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულების დასადგენად განხილულ იქნა დანახარჯების მეთოდი; ვინაიდან დამკვეთის მიერ არ (ვერ) იქნა წარდგენილი სამშენებლო დოკუმენტაცია (პროექტი, ხარჯთაღრიცხვა, შესრულებულის სამუშაოს აქტები), ობიექტი დეტალურად იქნა შესწავლილი ადგილზე, შესაბამისად გაანგარიშებულ იქნა შესრულებული ცალკეული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების მოცულობები და შესრულდა სავარაუდო ხარჯთაღრიცხვა; გაანგარიშება შედგენილი იქნა შესრულებული სამუშაოებისა და გახარჯული მასალის ჩამონათვალითა და მათი განფასებით, რომელიც თან ახლავს აუდიტორის დასკვნას დანართი N1-ის სახით;

სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე მხარის მართოდენ მითითება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის დაუსაბუთებულობაზე, საკმარისი არ არის და არ შეესაბამება მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, ვინაიდან, მტკიცებას ექვემდებარება როგორც სარჩელის, ასევე შესაგებლის საფუძვლები. შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების გასაქარწყლებლად აუცილებელია მტკიცებულებით დადგენილი ფაქტების საწინააღმდეგო, გამაბათილებელი ან სულ მცირე, განსხვავებული ფაქტების დამადასტურებელი ალტერნატიული მტკიცებულების წარმოდგენა, რაც

კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არ არის. მნიშვნელოვანია ის, გარემოებაც რომ მოპასუხე მხარემ ვერ მიუთითა ვერც ერთ ისეთ კონკრეტულ გარემოებაზე, რომლითაც გამოირიცხებოდა მათი, როგორც მესაკუთრეთა ინტერესები არსებული გაუმჯობესებების მიმართ. მეტიც, როგორც მოპასუხე მხარემ განმარტა, ისინი ცხოვრობენ ნაქირავებ ფართში და მათთვის არსებითია საცხოვრებლად კუთვნილ ბინაში გადასვლა, თუმცა საქმის მასალებითაც დასტურდება და არც მოპასუხე მხარეს უარყვია ის ფაქტი, რომ N34 კორპუსი რომელშიც მდებარეობს ფ-----ს მიერ გარემონტებული ბინა, დღემდე წარმოადგენს კარკასულ, დაუმთავრებელ მშენებლობას, იმ ბინების გამოკლებით რომლებიც გარემონტებულ იქნა ეტაპობრივად იქ შესახლებულ იძულებით გადაადგილებულ პირთა მიერ;

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე მხარემ ვერ შეძლო სასამართლოსათვის სათანადო მტკიცებულებებით გამყარებული, დამაჯერებელი და სამართლებრივად წონადი არგუმენტაციის წარმოდგენა, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, სადავო გარემოებას, რომ ქ. თბილისი, ნ----- მე-4 მ/რ, კორპ. 34-ში მდებარე N12 ბინის და ბინაში საცხოვრებელი პირობების შექმნის მიზნით, ბინის გარეთ სხვადასხვა სახის სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების (კორპუსის ეზოს მოშანდაკება, კიბის უჯრედებისა და გადახურვის მოწყობა, კორპუსში ცენტრალური საკომუნიკაციო სისტემების შეყვანა) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 65375 ლარს;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმეთა ჩვენებები (20.11.1— სასამართლო სხდომის ოქმი)
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 23.03.1— განჩინება (ს.ფ. 122)
- დევნილის მოწმობა (ს.ფ.15)
- 05.06.15წ დამოუკიდებელი აუდიტის N----- დასკვნა (ს.ფ. 19)

დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავო არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლომ მიაჩნია, რომ ფ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი;
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 105-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქმეზე დადგენილი უდავო გარემოებაა, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისში, ნ----- მე-4 პლატო, კორპუსი N34, ბინა N12, (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.009.189.01.012) საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხება გ----- საკუთრებად 2007 წლის 30 ოქტომბრიდან.

სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა ფაქტობრივი გარემოებები, რომ მოპასუხეთა კუთვნილ საცხოვრებელ ბინას 2000 წლიდან სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ფ----- ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ ბინაში ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების შედეგად იგი მოყვანილ იქნა საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში და გაიზარდა მისი ღირებულება.

სარჩელით ფ----- ითხოვს მოპასუხეთათვის იმ თანხის დაკისრებას, რითაც გაიზარდა ქონების ღირებულება მის მიერ ქონების გასაუმჯობესებლად შესრულებული სამუშაოების ჩატარების შედეგად; მოთხოვნის ოდენობას კი დამოუკიდებელი აუდიტორის 2----- დასკვნის საფუძველზე განსაზღვრავს, 65375 ლარით, რაც დასკვნის საფუძველზე წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ შესრულებული სამუშაოების საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებას.

6.2. სასამართლო არ იზიარებს, მოსარჩელის მოსაზრებას სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებთან დაკავშირებით, კერძოდ მოთხოვნის კონდიქციური ხასიათის თაობაზე (987-ე მუხლზე დაყრდნობით) და მიუთითებს რომ განსახილველი ურთიერთობის გათვალისწინებით მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს არა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე, არამედ 164-ე მუხლი, გამომდინარე იქიდან რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია, აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია, მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. ანუ განსახილველი ნორმის გამოყენების წინაპირობას წარმოადგენს ის, რომ ნივთის მფლობელი, რომელმაც გასწია ხარჯები და გაუმჯობესებანი, უნდა იყოს არაუფლებამოსილი და არაკეთილსინდისიერი ნივთის მფლობელობის მიმართ (არაუფლებამოსილი, მაგრამ კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ გამოიყენება 163-ე მუხლი, რაც 164-ე მუხლისაგან განსხვავებულ წესებს ითვალისწინებს).

სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობის მართლზომიერება ობიექტური, ნორმატიული შეფასების საგანია, ხოლო მფლობელის კეთილსინდისიერება კი, სუბიექტური. ამ უკანასკნელში კლინდება პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლის, მართლზომიერების მიმართ.

მოპასუხის მიერ შედავებული ფაქტის საწინააღმდეგო პრეტენზია, რომ მოსარჩელე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე (ანუ მართლსაწინააღმდეგოდ) ფლობს მოპასუხეთა უძრავ ქონებას, ფ-----ს არ წარმოუდგენია;

შესაბამისად, საქმეზე დადგენილი ფაქტები მიუთითებენ რომ ფ----- წარმოადგენს დაკავებული ფართის არაკეთილსინდისიერ მფლობელს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის მიხედვით. განსახილველი ნორმის თანახმად კი უფლებამოსილი პირისაგან ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად;

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის არგუმენტაცია მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის დაუსაბუთებულობის თაობაზე და იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე მხარეს აღნიშნული დასკვნის საპირწონედ არ წარმოუდგენია სათანადო მტკიცებულებებით გამყარებული, დამაჯერებელი და სამართლებრივად წონადი არგუმენტაცია, დასკვნის კვლევითი ნაწილში მითითებული ფაქტორებისა და ობიექტზე შესრულებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულების შეფასებისათვის გამოყენებული დანახარჯების მეთოდის გათვალისწინებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რომ დასკვნა შინაარსობრივად მოწმობს, ქ.თბილისში, ნ--

----- მე-4 პლატო, კორპუსი N34-ში, მდებარე N12 ბინაში ჩატარებული სამშენებლო სამუშაოების შედეგად უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდას 65375 ლარით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ ფ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ექვემდებარება დაკმაყოფილებას და მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ მის სასარგებლოდ ქ. თბილისში, ნ----- ფერდობი მე-4 მ/რ, კორპუსი 34, ბინა 12-ზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.009.189.01.012) გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურება - 65375 ლარის ოდენობით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

დადაგენილია, რომ ფ-----ს მიერ სარჩელოზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა 1961.25 ლარი, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფაზე - 50 ლარი ოდენობით.

შესაბამისად, გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, მოპასუხეებს ფ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება _ 1961.25 ლარის ოდენობით, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სახელმწიფო ბაჟის _ 50 ლარის ანაზღაურება.

მოპასუხეებს ასევე უნდა დაეკისროთ ფ-----ს სასარგებლოდ აუდიტის ხარჯის 300 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 26 აპრილის განჩინებით მოპასუხეებს გ-----
----- და რ----- კ----- (----- აეკრძალათ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონების, მდებარე _ თბილისი, ფ-----, მიკრო/რაიონი IV, კვარტალი III, კორპუსი 34, სადარბაზო 1, სართული 6, ბინა N12, ფართი _ 90.69 კვ.მ; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.14.16.009.189.01.012 _ გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ვინაიდან ფ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმებას არ ექვემდებარება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 263-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. ფ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეებს გ-----
მოსარჩელე ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროთ 65375 ლარის გადახდა;

3. გ----- მოსარჩელე ფ-----
-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 1961.25 ლარის, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება;

4. გ----- მოსარჩელე ფ-----

-----ს სასარგებლოდ დაეკისროთ, აუდიტორული მომსახურების ხარჯის ანაზღაურება 300 ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არ 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

ნინო მამულაშვილი