



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/1348-19
წელი**

27 სექტემბერი, 2019

მოსამართლე - თამარ ზამბახიძე

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - ი---- გ----- (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - დ----- მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ვ--- გ----- (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ე----- პ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – გორის რაიონული სასამართლოს
26.11.2018წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,
ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოპასუხეს დაეკისროს 10 641.60 ლარის გადახდა.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მხარეთა მიერ 1998-1999 წლებში კომერციული მიზნებისათვის ერთობლივი სახსრებით შეძენილ იქნა უძრავი ნივთები, მდებარე ქ. გორი ს----- ქ--- N---ში ბინა 22 და ბინა 25, რომელთა რეგისტრაცია/გაფორმება ძმებს შორის არსებული ნდობის საფუძველზე განხორციელდა მოპასუხის სახელზე. ზეპირი შეთანხმებით - ბინა N22 იყო მოპასუხის საკუთრება, ხოლო ბინა N25 - მოსარჩელის საკუთრება. 2--- წლიდან უძრავი ქონების სარგებლობის ინტერესი გაუჩნდა შპს „----- ა----- ქ----- 2---ს“, თუმცა კომპანიის მხრიდან ფართის იჯარით აღება მოხდებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ქონებას ჩაუტარებოდა სარემონტო სამუშაოები. სარემონტო სამუშაოები განხორციელდა მოსარჩელის სახსრებით, რაც განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ მხარეთა ზეპირი შეთანხმების მიხედვით აღნიშნული ფართი წარმოადგენდა სწორედ მის საკუთრებას. ჩატარებული სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 10 641.60 ლარი. შესაბამისად მოპასუხე მოსარჩელის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა აღნიშნული თანხით.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან 1998-2002 წლებში შეიძინა არაერთი უძრავი ქონება, მათ შორის ქ. გორში, ს----- ქ. N---ში მდებარე ბინები. უძრავი ნივთებზე საკუთრების უფლების მასზე გადაცემის შესახებ მხარეთა შორის არანაირი ზეპირი შეთანხმება არ ყოფილა. 05.01.2012წ. დაიდო იჯარის ხელშეკრულება მოპასუხესა და შპს „----- ა----- ქ----- 2---ს“ შორის. აკადემიის საქმიანობის მიზნებიდან გამომდინარე სავალდებულოდ ჩაითვალა ოფისში სარემონტო სამუშაოების ჩატარება და ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ ა----- შეუდგა სარემონტო სამუშაოებს. დამონტაჟდა გამათბობელი ქვაბი და სათანადო გაყვანილობა, ასევე გარემონტდა სველი წერტილები. 2--- წელს მოსარჩელეს სარემონტო სამუშაოები არ ჩაუტარებია მოპასუხის კუთვნილ ფართში. მოსარჩელე 2012 წლიდან დასაქმდა შპს „----- ა----- ქ----- 2---ში“ და ცდილობს წარმოაჩინოს, რომ სარემონტო სამუშაოები უშუალოდ მის მიერ განხორციელდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4. გორის რაიონული სასამართლოს 26.11.2018წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი

არ დაკმაყოფილდა.

4.1. მხარეთა მიერ 1-----ს დაფუძნებული იქნა შპს „---- გ-----ები“, რომლის სახელით ისინი ერთობლივად ეწეოდნენ სამეწარმეო საქმიანობას და რომლის გენერალურ დირექტორს წარმოადგენდა ი---- გ-----.

4.2. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორი ს----- გ----- N-- ბინა 22 და ბინა 25 თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვ--- გ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ფართები დღეისათვის გაერთიანებულია და წარმოადგენს ერთ საერთო ფართს.

4.3. მოპასუხეს ზემოხსენებულ უძრავ ქონებებზე გაფორმებული ჰქონდა ქირავნობის ხელშეკრულება პოლიტიკურ გაერთიანება „----- ფ-----“, რომელიც შეწყვიტა 03.01.2011წ, ხოლო იმავე ფართებზე 2012 წლის 05 იანვარს მოპასუხე ვ--- გ-----სა და შპს „----- ა----- ქ----- 2---“-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება.

4.4. მოპასუხის კუთვნილ ზემოაღნიშნულ ფართებში ჩატარდა სარემონტო სამუშაოები, რისთვისაც გაწეულ იქნა გარკვეული ხარჯი; საქმეზე წარმოდგენილი 2018 წლის 02 ივლისის ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურს ექსპერტიზის N5----- დასკვნით დგინდება, რომ ქ. გორში, ს----- გ----- N-/25-ში (ს.კ N6-----) სამსართულიანი კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე ფართში, განმცხადებლის მიერ მითითებული სამშენებლო- სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულებამ, საორიენტაციოდ შეადგინა 10641.40 ლარი, შესაბამისი დარიცხვების გათვალისწინებით.

4.5. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია გარემოება მასზედ, რომ უძრავი ქონებაზე, განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებისათვის გათვალისწინებული ხარჯები მოსარჩელის მიერ გაწეული არ არის.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირმა - გ----- რ-----მა დაადასტურა ფართზე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისათვის მთელი რიგი ხარჯების შპს „----- ა----- ქ----- 2---“-ის მიერ გაღების ფაქტი. მისი განმარტებით, საზოგადოების საქმიანობის მიზნებიდან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენდა დაქირავებული ფართის რემონტი, რისთვისაც გაიღო შესაბამისი ხარჯები. ამასთან, საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმდა ვ--- გ-----სთან და ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მას არავითარი სამართლებრივი ურთიერთობა ი---- გ-----სთან არ ჰქონია.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა გ----- შ-----მა და ნ----- ვ-----მა დაადასტურეს, რომ ზემოაღნიშნულ ფართში მათ შეასრულეს გარკვეული

სახის სარემონტო სამუშაოები და ამ პროცესში ისინი მოლაპარაკებებს აწარმოებდნენ ი---- გ-----სთან, თუმცა მათ ვერ დაადასტურეს ის გარემოება, რომ აღნიშნული ხარჯები ი---- გ-----მ გაწია საკუთარი სახსრებიდან. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეზე შედგენილი მტკიცებულებებით ვერ დგინდება ხარჯების ი---- გ-----ის მიერ გაღება, რამაც გაზარდა მოპასუხის კუთვნილი ქონების ღირებულება.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან არ დგინდება მოსარჩელის მხრიდან უძრავი ქონების მუდმივად შეძენის მიჩნევის საფუძველი, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის გამოყენებას. სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯი ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი.

მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და საქმე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით უტყუარადაა დადგენილი მოპასუხის კუთვნილ ფართში სარემონტო სამუშაოების შესრულების ფაქტი, თუმცა უტყუარი მტკიცებულებებით არ დგინდება აღნიშნულ სამუშაოებზე გაწეული ხარჯების მოსარჩელის მიერ გაღება, რაც წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. გორის რაიონული სასამართლოს 26.11.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

5.1. ქ. გორში, ს----- ქ---- N---ში მდებარე ბინა 25-ში, რომელიც ირიცხება

მოპასუხის სახელზე, სარემონტო სამუშაოები განხორციელდა მოსარჩელის სახსრებით, რაც განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ მხარეთა ზეპირი შეთანხმების მიხედვით აღნიშნული ფართი წარმოადგენდა სწორედ მის საკუთრებას.

სასამართლო ახდენს მოწმის სახით დაკითხული გ----- რ-----ის ჩვენების არასწორ ინტერპრეტაციას. 2011 წელს უძრავი ქონების სარგებლობის ინტერესი გაუჩნდა შპს „----- ა----- ქ----- 2----ს“, თუმცა კომპანიის მხრიდან ფართის იჯარით აღება მოხდებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ქონებას ჩაუტარდებოდა სარემონტო სამუშაოები. შესაბამისად, იმისათვის, რომ უძრავი ქონება მოყვანილიყო აკადემიისთვის მისაღებ მდგომარეობაში, მოსარჩელის მიერ გაღებულ იქნა სოლიდური სახსრები. შპს „----- ა----- ქ----- 2----ის“, როგორც იურიდიული პირის მიერ უძრავი ქონების გაუმჯობესებაზე ხარჯების გაწევის ფაქტი უნდა დადასტურებულიყო კონკრეტული დოკუმენტებით. შესაბამისად, შპს-ს დირექტორის ჩვენება ვერ ჩაითვლება აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად. მოპასუხის შესაგებელს ერთვის გაურკვეველი შეთანხმების აქტი, რომელზეც მითითებულია მხოლოდ წელი - 2012, კონკრეტული თარიღის გარეშე. ვინაიდან ამ წელს საზოგადოებას დირექტორი შეეცვალა, არ დგინდება აქტზე ხელმოწერის დროს გ----- რ-----ის უფლებამოსილება. ამასთან, შეთანხმება არ არის დამოწმებული იურიდიული პირის ბეჭდით.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ხარჯების გაწევის ფაქტი. სასამართლო არასწორად განმარტავს მოწმედ დაკითხული გ----- შ-----ისა და ნ----- ვ-----ის ჩვენებებს.

5.2. გაწეული დანახარჯების ცნება კანონში განმარტებული არ არის. მასში ნაგულისხმევია ყველა ის ბუნებრივი დანახარჯი, რომელიც ხმარდება ნივთის სიკეთეს. ამდენად, ღონისძიებები, რომელიც ემსახურება ნივთის მდგომარეობის შენარჩუნებას, აღდგენას ან გაუმჯობესებას. სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლში მოიაზრება ყველა სახის გაწეული ხარჯი. ხოლო რადგან მათ უნდა გამოიწვიონ მესაკუთრის გამდიდრება, ამიტომ ხშირად საქმე ეხება სარგებლის მომტან ხარჯებს, რომელიც, როგორც წესი, იწვევს ღირებულების მატებას.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

7. ქ. გორში, ს----- ქ--- N---ში მდებარე ბინა N22 და ბინა N25 საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვ--- გ-----ის (შემდგომში „მოპასუხე“) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია 22.10.1998წ. და 15.07.1999წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებები (ტ.1, ს.ფ.35-37).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და არც სააპელაციო საჩივრით გამხდარა სადავო, რომ აღნიშნული ფართები დღეისათვის გაერთიანებულია და წარმოადგენს ერთ საერთო ფართს.

8. ი--- გ----- (შემდგომში „მოსარჩელე“) ითხოვს აუნაზღაურდეს მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული, ქ. გორში, ს----- ქ--- N---ში მდებარე ბინა N25-ის გასაუმჯობესებლად განხორციელებული სამუშაოების ღირებულება 10 641.60 ლარის ოდენობით (ტ.1, ს.ფ. 1-21). მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული უძრავი ნივთი მხარეთა ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე წარმოადგენდა მის საკუთრებას და 2011 წელს სწორედ მის მიერ განხორციელდა 10 641.60 ლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები.

მოსარჩელის პოზიციის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე აცხადებს, რომ არანაირ შეთანხმებას, ფართის გადაცემასთან დაკავშირებით, ადგილი არ ჰქონია. მოპასუხის კუთვნილ ფართში სარემონტო სამუშაოები შესრულდა არა მოსარჩელის, არამედ ფართის მოიჯარის, შპს „----- ა----- ქ----- 2---“-ის მიერ და მოსარჩელე ცდილობს საზოგადოების მიერ გაწეული ხარჯით განხორციელებული სამუშაოები წარმოაჩინოს როგორც მისი პირადი

სახსრებით განხორციელებული (იხ.: შესაგებელი, ტ.1, ს.ფ. 81).

9. სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უზრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

განსახილველი ნორმა წარმოადგენს **ე.წ გაწეული ხარჯების (დანახარჯების) კონდიქციას**, რომლითაც განისაზღვრება იმ პირის უფლებები, ვინც სხვის ქონებაზე გასწია ხარჯები.

პალატა განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების მიზანი არის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეძენილი ქონების ამოღება, რითაც უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სამართლიანობის აღდგენა, ანუ იმ მდგომარეობის აღდგენა, რომელიც იარსებებდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ დაზარალებულის ხარჯზე გარკვეული შეღავათის, უფლების, უპირატესობის მიღებამდე... უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის ნორმები აღჭურვილია დაცვითი ფუნქციით, უზრუნველყოფს რა არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღებას და მისი უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემას **(სუსგ საქმეზე №ას-729-729-2018, 28 თებერვალი, 2019 წელი)**.

10. სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მტკიცების საგანში შედის იმ გარემოების დადასტურება, რომ უძრავი ქონების გასაუმჯობესებლად განხორციელებული სამუშაოები შესრულდა მისი სახსრებით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 05.01.2012წ. მოპასუხეს და შპს „----- ა----- ქ----- 2----“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. გორში, ს----- ქ---- N---ში მდებარე ბინა N22 და N25 სარგებლობაში გადაეცა ს---

----- ა-----ს 2013 წლის 05 იანვრამდე, ყოველთვიური ქირის 300 ლარის ოდენობით გადახდის პირობით (ტ.1, ს.ფ. 105-107). საქმეში ასევე წარმოდგენილია მოპასუხეს და შპს „----- ა----- ქ----- 2---“-ს შორის 2012 წელს გაფორმებული შეთანხმება მასზედ, რომ მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ქონებაში ბუნებრივი აირის შეყვანა, გათბობის სისტემის მონტაჟი, იატაკის დაგება, წყლის აღმრიცხველის მოწყობა, წყალ-კანალიზაციის შეცვლა, გაყვანილობის, სველი წერტილების მოწყობა, ფასადის, კიბის შერემონტება, რეკლამირება და სხვა სარემონტო სამუშაოები განხორციელდებოდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების მიერ (ტ.1, ს.ფ.108). ამ გარემოების დამადასტურებელ არაპირდაპირ მტკიცებულებად შეიძლება შეფასდეს მოპასუხესა და შპს „----- ა----- ქ----- 2---“-ს შორის 01.02.2013წ. შეთანხმება, რომლითაც ყოველთვიური ქირის ოდენობა დაიზარდა 625 ლარამდე (ტ.1, ს.ფ.111; ასევე იხ.: შესაგებელი სააპელაციო საჩივარზე). მოპასუხის განმარტებით, ვიდრე მოიჯარე იჯარით აღებულ ფართში ატარებდა სარემონტო სამუშაოებს, ის დათანხმდა დაბალ ქირას, რაც ამ სამუშაოების დასრულების (თანხის გაქვითვის) შემდეგ კი ქირა უნდა გაზრდილიყო.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხულმა გ----- რ----- მა, რომელიც მოპასუხესთან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას წარმოადგენდა მოიჯარე შპს-ს დირექტორს, დაადასტურა ფართზე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისათვის მთელი რიგი ხარჯების შპს „----- ა----- ქ----- 2---“-ის მიერ გაღების ფაქტი. მისი განმარტებით, საქმიანობის მიზნებიდან გამომდინარე, აუცილებლობას წარმოადგენდა დაქირავებული ფართის რემონტი, რისთვისაც გაიღო შესაბამისი ხარჯები. ამასთან, საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმდა მოპასუხესთან, რომელიც წარმოადგენდა უძრავი ქონების მესაკუთრეს (**იხ.: მოწმის ჩვენება 11.10.2018წ. სხდომის ოქმში**). რაც შეეხება მოსარჩელის ჩართულობას სარემონტო სამუშაოების განხორციელების პროცესში, მოწმემ განმარტა, რომ სამუშაოების განხორციელება ხდებოდა შპს-ს ხარჯებით და იგი მუშებისთვის გადასაცემად თანხებს აძლევდა მოსარჩელეს, რომელიც მხოლოდ ზედამხედველობდა სამუშაოებს (**იხ.: 11.10.2018წ. სხდომის ოქმი, 11:59:15 -11:59:44; 12:23:40-12:26:55**). თავად მოსარჩელეს ამ პერიოდში საამისოდ არანაირი სახსრები არ გააჩნდა და საბანკო ვალდებულებები ჰქონდა (**იხ.: 11.10.2018წ. სხდომის ოქმი, 12:05:39-12:05:50**).

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა გ----- შ----- მა და ნ----- ვ----- მა დაადასტურეს, რომ ზემოაღნიშნულ ფართში მათ შეასრულეს გარკვეული სახის სარემონტო სამუშაოები და ამ პროცესში ისინი მოლაპარაკებებს აწარმოებდნენ მოსარჩელესთან. მოწმეები ვერ მიუთითებენ, რამდენად წარმოადგენდა გაღებული ხარჯები მოსარჩელის პირად სახსრებს (**იხ.: მოწმეთა ჩვენებები, 20.11.2018წ. სხდომის ოქმში**).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ დადასტურებული ვერ იქნა მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება - მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ნივთის გასაუმჯობესებლად სამუშაოების მისი სახსრებით შესრულების თაობაზე.

შპს „----- ს----- მ-----ს“ 100% წილის მფლობელი და დირექტორია მოსარჩელე (ტ.1, ს.ფ.136,137). ამ შპს-ს და მოპასუხეს შორის 01.01.2014წ. და 01.01.2015წ. გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულებები ქ. გორში, ს----- ქ---- N---ში მდებარე ბინა N22-ზე და N25-ზე (იხ.: ხელშეკრულება, ტ.1, 142-143, 138-139). ასევე წარმოდგენილია 01.01.2015წ. მიღება-ჩაბარების აქტი მასზე, რომ გამქირავებელმა გადასცა, ხოლო დამქირავებელმა მიიღო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირავნობის საგანი და მიღება-ჩაბარების პროცესში მხარეებს არ გამოუთქვამთ რაიმე პრეტენზია ერთმანეთის მიმართ (ტ.1, ს.ფ.140). ეს ფაქტი მოსარჩელემ დაადასტურა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში გამართულ სასამართლო სხდომაზე და აღნიშნა, რომ კეთილსინდისიერად იხდიდა შეთანხმებულ ქირას (იხ.: 17.09.2019წ. სხდომის ოქმი, 15:59:43-16:00:58). ამდენად, დგინდება, რომ სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემდგომ, არსებობდა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობა სადავო ფართზე და მოსარჩელეს, როგორც დამქირავებელი საწარმოს ერთადერთ პარტნიორს და დირექტორს, არათუ პრეტენზია არ გააჩნდა ჩატარებული სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურებაზე, არამედ იგი თავად უხდიდა მოპასუხეს ყოველთვიურ ქირას. როგორც სააპელაციო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ მოპასუხემ გაზარდა ქირის ოდენობა (იხ.: 17.09.2019წ. სხდომის ოქმი, 15:59:43).

რაც შეეხება მოპასუხის განმარტებას, რომ მოსარჩელის მხრიდან წინამდებარე სარჩელის აღძვრის წინაპირობა გახდა მოპასუხის მიერ შპს „----- ს----- მ-----ს“ წინააღმდეგ 24.05.2018წ. აღძრული სარჩელი კუთვნილი ფართის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და ზიანის ანაზღაურების შესახებ, პალატა განმარტავს, რომ იხდიდა თუ არა შპს ქირას კეთილსინდისიერად, არ წარმოადგენს წინამდებარე დავაზე მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას და შესაბამისად, ვერ გახდება სააპელაციო პალატის შეფასების საგანი.

ამდენად, არ დასტურდება მოპასუხის ქონებაზე მოსარჩელის მიერ ხარჯების გაწევა და ამით მოპასუხის გამდიდრდება, რაც კონდიქციური მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

11. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას მასზე, რომ მასსა და მოპასუხეს შორის უძრავი ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით არსებობდა ზეპირი შეთანხმება, პალატა განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის პირველით, თუ მიმღებმა გასწია ხარჯები ან მას წარმოეშვა ქონებრივი დანაკლისი იმასთან დაკავშირებით, რომ საგანი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა, მაშინ იგი მოვალეა დააბრუნოს საგანი ხარჯებისა და დანაკლისის ანაზღაურების პირობით. ეს წესი არ გამოიყენება, როცა გადაცემული საგანი არ იძლევა იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სამუდამოდ შეძენილად.

შესაბამისად, ამ მუხლის საფუძველზე ხარჯების ანაზღაურების წინაპირობაა პირის სუბიექტური დამოკიდებულება საგანზე მისი სამართლებრივი სტატუსის თაობაზე - მას საგანი სამუდამოდ შეძენილი უნდა ეგონოს. ამასთან, უნდა არსებობდეს აღნიშნული ვარაუდის წარმოშობისათვის სათანადო ობიექტური საფუძველი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

უდავოა, რომ მხარეთა შორის უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე წერილობითი ხელშეკრულება გაფორმებული არ ყოფილა და საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთი კვლავ აღრიცხულია მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით. უფრო მეტიც, ქონების გადაცემის თაობაზე მოპასუხის მხრიდან ზეპირი დაპირების გაცემის ფაქტიც არ დგინდება. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოსარჩელეს უძრავი ნივთი უკვე სამუდამოდ შეძენილად მიეჩნია.

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

12. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ.2, ს.ფ. 9).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დაადგინა:

1. ი---- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26

ნომბრის გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

4. 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

თამარ ზამბახიძე