

საქმე № 330210017002156009

საქმე №28/4504-19



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

09 დეკემბერი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მიხეილ გოგიშვილი

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი - თ----- მ-----ე (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - დ----- ნ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ი--- გ-----ი (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ნ---- ბ-----ე

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა (ძირითადი სარჩელი), უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრება (შეგებებული სარჩელი)

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით, თ----- მ-----ის სარჩელი ი--- გ-----ის

მიმართ დაკმაყოფილდა. ი--- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა თ----- მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ზ----- მ-----, კორპუსი N2--, სადარბაზო 2, სართული 2, ბინა N3- (ს/კ 0-----) და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა თ----- მ-----ეს. ი--- გ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თ----- მ-----ეს ი--- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა ქ. თბილისი, ზ----- მ----- მიკრორაიონი, კორპუსი N2--, სადარბაზო 2, სართული 2, ბინა N3--ის (ს/კ 0-----) შიდა სარემონტო სამუშაოების ღირებულების 2919.52 ლარის და გარე სამუშაოების ჩატარებაზე გაწეული ხარჯის 6607 ლარის გადახდა. ხოლო ი--- გ-----ის მოთხოვნა თ----- მ-----ისათვის შიდა სარემონტო სამუშაოების - 7 080.48 ლარის და გარე სამუშაოების ღირებულების 15 393 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოსარჩელე თ----- მ-----ის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ნივთი მდებარე - ქ. თბილისი, ზ----- I- მ/რ, კორპუსი N2--, სადარბაზო N2, მე-2 სართული, ბინა N3- (საერთო ფართი 55.48 კვ.მ), ს.კ. 0-----.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, თ----- მ-----ე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 11.02.2014 წლიდან.

2.3. თ----- მ-----ე 1981 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ----- ში“ მექანიკოსად. 1993 წლის 3- მარტს შპს „თბილგვირაბმეშენის“ საოქმო გადაწყვეტილებით „თ-----ის“ თანამშრომლებზე განაწილდა ფართები. „თ-----ის“ N2 მმს პროფკომიტეტის გადაწყვეტილებით კი, მოსარჩელეს გადაეცა ერთ ოთახიანი ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ზ----- მე-2 მ/რ, კორპუსი N2--, ბინა N3-. სწორედ მითითებული გადაწყვეტილება გახდა მოგვიანებით საჯარო რეესტრში თ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

2.4. თ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (მდებარე - ქ. თბილისი, ზ----- I- მ/რ, კორპუსი N2--, სადარბაზო N2, მე-2 სართული, ბინა N3-) წლების მანძილზე არის მოპასუხე ი--- გ-----ის მფლობელობაში, რომელიც უძრავ ნივთს ფაქტობრივად დაეუფლა 2005 წლიდან, კორპუსში შესახლებულ სხვა მობინადრეებთან ერთად.

მისამართზე, ქ. თბილისი, ზღვის უბნის დასახლება, მე-2 მ/რ, კორპ. N2--, ბინა N3--ზე არსებული კომუნალური მომსახურება (წყალი, გაზი, დენი) რეგისტრირებულია მოპასუხე ი--- გ-----ის სახელზე.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.5. უძრავ ნივთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ზღვის უბნის მე-2 მ/რ, კორპუსები N205, ს/კ 0----- და N2--, ს/კ 0-----) საკუთრების თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22.05.2006 წელს, კერძოდ:

- 22.05.2006-30.08.2006 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება;
- 30.08.2006-16.01.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლება;
- 16.01.2008-19.03.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება;
- 19.03.2008-05.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება;
- 05.08.2010-12.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების უფლება;
- 12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება

2.6. ქ. თბილისი, ზ----- მე-2 მ/რ, კორპუსი N2---205-ის მობინადრეებმა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგარდი განვითარების სამინისტროს 29.08.2012 წლის ნებართვის საფუძველზე განახორციელეს კორპუსის ელ. ენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას - 29.08.2012წ.
განცხადების პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 38);

2.7. ი--- გ-----ისა და N2---205 კორპუსში მცხოვრები მობინადრეების მიერ გაღებულია ხარჯები მთლიანად კორპუსისა, მათ შორის თითოეული ბინის ინდივიდუალური გაზიფიცირებისა და ელ. გამრიცხველიანებისათვის, კერძოდ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დასტურდება რომ:

- 10.10.2012 წელს N2---205 კორპუსის მობინადრეებსა და შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისს“ შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება N07-05 (მშენებლობაზე ტექნიკური ზედამხედველობის შესახებ), რომლის საფუძველზეც მობინადრეებმა სარემონტო და სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების ტექნიკური ზედამხედველობის სანაცვლოდ შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისს“ გადაუხადეს 533.68 ლარი;
- მობინადრეებსა და შპს „გაზმომარაგებას“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, გაზმომარაგების საპროექტო და სამონტაჟო სამუშაოების ჩასატარებლად. რის სანაცვლოდაც მობინადრეების მხრიდან გაღებული იქნა ხარჯი, ჯამში - 13 000 ლარი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნარდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ.91-92);

- ქვითრები (ტ.1, ს.ფ. 89-90);
- ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 13--132);
- ელ. ენერგიის აქტები (ტ.1, ს.ფ. 133-134).

2.8. ამხანაგობა „მეტრომშენი“ (მის: ზღვის უბნის დასახლება, კორპ. 2-- და 205) შეიქმნა 2015 წლის 13 მაისს. 2003-2012 წლებში აღნიშნულ მისამართზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის“ პროგრამის ფარგლებში გათვალისწინებული სამუშაოები არ ჩატარებულა. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობების შესაბამისად, ნაძალადევის რაიონში - ლოტკინი, ზ----- დასახლება მე-2 მ/რ-ში მდებარე N2---205 კორპუსებში 2003-2012 წლებში რაიმე სახის სამშენებლო, საინჟინრო, კორპუსის გადახურვითი, საგზაო ან ტექნიკური სამუშაოს ჩატარების შესახებ ცნობა არ არის დაცული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 01.03.2017წ. განცხადების პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 83);
- საარქივო ცნობები (ტ.1, ს.ფ. 84-88).

2.9. ი--- გ-----ისა და N2---205 კორპუსში შესახლებული მობინადრეების მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობასთან დაკავშირებით საქმეში წარმოდგენილია არაერთი დასკვნა, რომლებითაც შეფასებულია მხარის მიერ სარემონტო სამუშაოებისათვის გაღებული ხარჯები, კერძოდ:

ა) ინდივიდუალური აუდიტორის მ----- გ-----ს მიერ 2016 წლის 2 აგვისტოს შედგენილია დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ი--- გ-----ის მფლობელობაში არსებული დაუმთავრებელი 2---ე კორპუსის N3-ბინის კარკასის ღირებულებაა 5000 აშშ დოლარი, ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება 4000 აშშ დოლარი და კორპუსის დღევანდელ მდგომარეობამდე მოსაყვანად გაწეული გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯების წილი განისაზღვრება 12 960 აშშ დოლარით. აუდიტორის განმარტებით, მთლიანად ი--- გ-----ს დახარჯული აქვს 16 960 (4000 + 12 960) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასებისათვის მოქალაქე ი--- გ-----ის მიერ მოთხოვნილია დაუმთავრებელი საცხოვრებელი კორპუსის, კარკასის და მისი კეთილმოწყობისათვის გაწეული ხარჯების შეფასება, მდებარე - ქ. თბილისი, ზღვის უბნის I- მ/რ, კორპუსი N2--, ბინა N3-, საერთო ფართობით 55.48 კვ.მ, ს/კ 0----- . კვლევის ფარგლებში, აუდიტორის მიერ შესწავლილია გასული საუკუნის 80-იანი წლების ბოლოს დაწყებული და დაუმთავრებელი ზემოთაღნიშნულ საცხოვრებელ კორპუსში ი--- გ-----ის მიერ დაკავებული ბინა N3--ის ვიზუალური დათვალიერება, ამავე კორპუსში ფაქტობრივად მაცხოვრებელი მობინადრეებისაგან გამოკითხვის მეთოდით მიღებულია

ინფორმაცია, რომ ბინაში შესახლების დროისათვის კორპუსი იყო დაუსრულებელი, არ ჰქონდა სახურავი, არ ჰქონდა კიბის უჯრედებს მოაჯირები, არ ჰქონდა წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი არანაირი კომუნიკაცია და არ იყო გზა. სხვადასხვა სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიის ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ბინაში შესვლამდე კარკასის სავარაუდო ღირებულება იყო 5 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ბინაში შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება, მისი დღევანდელი მდგომარეობიდან გამომდინარე (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, მეტალოპლასტმასის ფანჯარა, სამზარეულო, სველი წერტილი და შიდა ყველა კომუნალური ქსელი) უნდა იყოს 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ კორპუსში მაცხოვრებელი მობინადრეების ინფორმაციით, კორპუსის სახურავის, ნაწილობრივ კიბის უჯრედების მოაჯირის, წვიმის წყლის სანიაღვრე არხის, სასმელი წყლის, გაზის, კანალიზაციის და ელექტროენერგიის სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სამუშაოების ღირებულება 350 000 ლარი გადანაწილდა 27 ოჯახზე თანაბრად, შესაბამისად, ი--- გ-----ის მიერ გაწეულმა ხარჯმა შეადგინა 12 960 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ბ) 2016 წლის 22 დეკემბრის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის N16/12- 23-ის შესაბამისად, ქ. თბილისი, ზღვის უბნის I- მ/რ, კორპუსებში (2-- და N205) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების, კერძოდ 27 ოჯახის მიერ, რაც დგინდება წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და არსებული ფაქტობრივი გარემოებებით. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ოჯახების რაოდენობის შესახებ ინფორმაცია ეყრდნობა ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონი, ლოტკინის მთა, ზღვის უბნის დასახლება მე-2 მ/რ, კორპ. N2---ის და კორპ N205-ის მობინადრეთა 2016 წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში მითითებულ ინფორმაციას. საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის (N16/12-11) შესაბამისად ქ. თბილისში, ზ----- დასახლება მე-2 მ/რ, კორპუსები N2---205-ში და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 620 407.11 ლარი, მათ შორის შიდა წყალგაყვანილობის ხარჯი შეადგენს - 12 150 ლარს, ხოლო შიდა გაზომარაგება - 18 900 ლარს.

გ) თ----- ა-----ის მიერ შედგენილი შეფასების დასკვნის N18/12-20 შესაბამისად, ქალაქ თბილისი, ზღვისუბანი I- მ/რ, კორპუსი N2--, მ----- სადარბაზო, მ----- სართულზე განთავსებული 55.48 კვ.მ ბინა N3- და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ 0-----) საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრება 38 500 ლარით.

დ) საქმეში მითითებული დასკვნების საწინააღმდეგოდ ასევე წარმოდგენილია ინდ. მეწარმე, დამოუკიდებელი ექსპერტის, აუდიტორის დ----- რ-----ის მიერ

2018 წლის 21 მაისს შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად (N005/2-2 დ.რ.), ქ. თბილისში, ზ----- დასახლებაში, I- მიკრორაიონის 2---ე კორპუსის N3- ბინას არ აქვს გარეთა მხრიდან მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები და ექსპერტმა მფლობელის უარის გამო კერ განხორციელა ექსპერტიზის ამოცანის შესრულება და ისიც ფაქტია, რომ ამ ბინის კეთილმოწყობაზე გაწეული ხარჯები არარეალურად უნდა ჩაითვალოს.

ე) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 25 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ზღვის უბნის მე-2 მ/რ კორპ. N2-- ბ. 3--ში (ს/კ 0-----) ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება 2013 წლის I- კვარტლის დონეზე განისაზღვრა 2 919.52 ლარით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ექსპერტიზის დასკვნებით დგინდება, რომ ი--- გ--- ---ის და მითითებულ კორპუსებში მცხოვრები მობინადრეების მიერ გაღებულია ხარჯები კორპუსისა და მათ ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებული ბინების გაუმჯობესების მიზნით. კერძოდ, საქმეზე დადგენილი გარემოებებით დასტურდება, რომ სწორედ 2005 წლიდან შესახლებული პირების ძალისხმევით განხორციელდა კორპუსამდე შესაბამისი კომუნიკაციების მიყვანა და მათი მდგომარეობის გაუმჯობესება, რაც რეალურად ზრდის ქონების ღირებულებას. მობინადრეთა მიერ შესაბამისი ხარჯების გაღების ფაქტი დაადასტურეს ასევე ექსპერტებმა სხდომაზე მიცემული ზეპირი ახსნა-განმარტების ფარგლებში. ამავდროულად, მობინადრეთა მხრიდან ხარჯების გაღების ფაქტი დასტურდება არა მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნებით, არამედ საქმეში წარმოდგენილია ლოტკინის მაცხოვრებელთა ერთობლივი განცხადება, რომლითაც განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ზღვის უბის I- მ/რ, კორპუსი 2-- -205 გაუმჯობესებულია და კომუნიკაციები მიყვანილია იქ მაცხოვრებელი მობინადრეების მიერ. ასევე კორპუსების მდგომარეობა ვიზუალურად აღქმადია საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებითაც.

გარდა აღნიშნულისა, 2016 წლის 28 ნოემბერს გაიმართა ამავე კორპუსის მობინადრეთა საერთო კრება, რომლის ფარგლებშიც მხარეებმა დეტალურად აღწერეს მათ მიერ 2005-2012 წლებში განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ ერთ-ერთი მობინადრის მოხსენების შესაბამისად ზღვის უბნის დასახლება, მე-2 მ/რ, კორპუსები 2---205, რომელშიც მობინადრეების შესახლდნენ 2003-2004 წელს ჩატარებულია შემდეგი სახის სამუშაოები: ა) შეიცვალა ძველი ამორტიზირებული უმოქმედო საკანალიზაციო სისტემა დაახლოებით 2 000 გრძივი მეტრი და განხორციელდა მისი სრული რეაბილიტაცია, რათა შესაძლებელი ყოფილიყო კორპუსების ნორმალური ფუნქციონირება; ბ) დაახლოებით 2 000 მეტრ გრძივზე გაითხარა ორმო და დაზიანებული იყო დაახლოებით 80% მილები, ზოგიც იყო მოპარული, ჩაისვა ახალი მილები დაზიანებული ნაწილებში; გ) კორპუსში არ იყო წყალი და

დაახლოებით 2 კვ.მ-დან მოიყვანეს წყლის ცენტრალური მილი და მოახდინეს კორპუსების წყლით მომარაგება, რისთვისაც შეძენილია 65მმ 2000 მეტრის ოდენობის ლითონის მილები, მოხდა სრული მონტაჟი, გადაბმების და ჭების მოწყობა, ჩამკეტი სისტემის მოწყობა, შემდეგ ორმოს დახურვა და ბინებში სტაიაკების მოწყობა; დ) სარდაფი იყო წყლით სავსე, რაც იწვევდა საშინელ ანტისანიტარიას, მობინადრეებმა მოახდინეს სარდაფის რეაბილიტაცია, წყლის ამოტუმბვა, სადრენაჟო სისტემის მოწყობა, დასუფთავება; ე) კორპუსის ეზო იყო სავსე სამშენებლო ნაგვით დაა ასევე იყო დაჭაობებული, მოხდა დაჭაობებული ფართის ამოშრობა და სადრენაჟო სისტემის მოწყობა, დაახლოებით 4 000 კვ.მ; ვ) სახლის სახურავი იყო სრულიად უვარგისი, განხორციელდა მისი მოწყობა, ამოსული იყო ხეები და განხორციელდა სახურავის ჰიდროიზოლაცია; ზ) თოთოეულმა ოჯახმა მოახდინა შიდა წყალგაყვანილობის მიერთება ბინებში; თ) სამჯერ განხორციელდა გზის მოწყობა და დაგრეიდერება, რადგანაც წვიმიან ამინდში შეუძლებელი იყო მანქანით და ფეხით სიარული, მაცხოვრებლებმა მიიტანეს ნარჩენი მასალები და მოახდინეს გზის მოხრეშვა; ი) შეძენილია ელექტრო მომარაგების კაბელები, ელექტრო ბოძები და სატრანსფორმატოროდან მიყვანილია, რის გამოც შეძენილია ელ. ენერგია დაახლოებით 2 000 მ. სიგრძის კაბელები ასევე შეძენილია ელექტრო მომარაგების ქვესადგური; კ) მაცხოვრებლების მიერ მომზადდა გაზომომარაგების პროექტირება. შეიყვანეს მაგისტრალი და თითოეული ბინის გაზიფიცირება განხორციელდა; ლ) კიბის უჯრედებს არ ჰქონდა მოაჯირები, რომელიც გაძარცვული იყო და შეძენილია დაახლოებით 45 მეტრი სიგრძის; მ) შეძენილია წყალსაწრეტი მილები და დამონტაჟებულია დაახლოებით 60 მეტრი სიგრძის.

სასამართლომ სადავო შემთხვევაში დადასტურებულად მიიჩნია გარემოება, ქ. თბილისში, ზ----- I- მ/რ, კორპუსების N2-- და N205-ის მაცხოვრებელთა, კერძოდ 27 ოჯახის მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელება 2005-2012 წლებში, რაც გარდა მოპასუხის მტკიცებისა დგინდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი შესწავლა-შეფასების გზით, რაც მოწმობს კონკრეტული მაცხოვრებლების მიერ შესაბამისი ხარჯების გაღებას, შენობის გაუმჯობესებასა და ამდენად მისი ღირებულების გაზრდას.

რაც შეეხება, უშუალოდ ხარჯის ოდენობას, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო უპირველესად დაეყრდნო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, რომლითაც დასტურდება შიდა სარემონტო სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა 2 919.52 ლარის ოდენობით, რაც შეეხება გარე ხარჯებს აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლოს მიდგომა ჩამოყალიბებულია იმგვარად, რომ ი--- გ-----ის მიერ გაღებული ხარჯი და შესაბამისად თ----- მ-----ისათვის მიღებული სარგებელი უნდა გაიყოს კორპუსის მაცხოვრებლების ოდენობისა და ზოგადად კორპუსებში არსებული ბინების

ოდენობის შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კორპუსს არ გააჩნდა საჭირო კომუნიკაციები (კანალიზაცია, ბუნებრივი აირით მომარაგება, ელ მომარაგება, სახურავი საჭიროებდა შეკეთებას, არ გააჩნდა სანიაღვრე მიწები, არ გააჩნდა მისასვლელი გზა, კორპუსის სარდაფი და მიმდებარე ტერიტორია საჭიროებდა წლების განმავლობაში დაგროვებული ნაგვისგან დასუფთავებას), დასახელებულ ბინაში არ იყო შესაბამისი სარემონტო სამუშაოები ჩატარებული, რის გამოც იქ ცხოვრება იყო შეუძლებელი. საყურადღებოა, რომ თ----- მ-----ის მიერ, როგორც ამ ბინაზე 1993 წლიდან უფლებამოსიებული პირის მიერ ამ ბინის დაკავება ვერ მოხერხდა ძირითადად იმ მიზეზის გამო, რომ კორპუსი იყო დაუსრულებელი. თავის მხრივ ი--- გ-----ისა და მის მსგავსად 26 ოჯახის მიერ დასახელებულ მისამართზე ამ კორპუსებში ბინების თვითნებური დაუფლებაც სწორედ ამ ფაქტით აიხსნება, რომ კორპუსები იყო დაუსრულებელი და იქ ცხოვრება შეუძლებელი იყო შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არარსებობის გამო. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა ფაქტობრივ გარემოებას მასზე, რომ ხარჯების გაწევის და შესაბამისი (შიდა და გარე) სამუშაოების ჩატარების გარეშე ბინაში ცხოვრება შეუძლებელი იყო.

ჩატარებული შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების შედეგად განხორციელდა ამ ბინის საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა და ბინის მდგომარეობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებულია იმ მდგომარეობისაგან, როგორ მდგომარეობაშიც ეს ბინა იმყოფებოდა 2005 წლისათვის, ესე იგი ი--- გ-----ის მიერ ბინის თვითნებურად დაკავების მომენტიდან. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ იმ მომენტიდან, როდესაც თ----- მ-----ემ, როგორც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ ი--- გ-----ს განუცხადა პრეტენზია ბინის გათავისუფლებასთან დაკავშირებით მფლობელს დამატებით სარემონტო სამუშაოები აღარ უწარმოებია. ი--- გ-----ის მიერ ხარჯები ბინის რემონტისათვის და კორპუსის გარე სამუშაოებისათვის გაწეული იქნა ეტაპობრივად 2005 წლიდან 2013 წლამდე პერიოდში. საკითხის სწორი შეფასებისათვის სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად იმისა, რომ დასახელებულ ბინაზე თ----- მ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2014 წლიდან, თ. მ-----ე ამ ბინაზე სახაზინო საწარმო „თ-----ის“ მმს N2-ის ადმინისტრაციის პროფკომიტეტის 1993 წლის 3- მარტის N3 სხდომის ოქმის საფუძველზე უფლება მოპოვებული იყო 1993 წლიდან, რითაც მოპასუხეზე, როგორც მეტრომშენის თანამშრომელზე განაწილებული იყო სადავო ბინა. შესაბამისად, მისი მხრიდან იმაზე აპელირება, რომ ი--- გ-----მა სახელმწიფოს უნდა მოსთხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება უსაფუძვლოა, რამდენადაც ი--- გ-----ის მიერ ბინის დაკავების მომენტისათვის ამ ბინაზე უფლება უკვე თ----- -- მ-----ეს ჰქონდა მოპოვებული.

მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს, მობინადრეთა მხრიდან ხარჯების

გაღებისას მათ სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების მიმართ, კერძოდ წლების მანძილზე ქონების ფლობა, ასევე სახელმწიფო უწყებების მხრიდან გარკვეული ნებართვების გაცემა, გარკვეულწილად წარმოშობდა ი--- გ-----ის სუბიექტურ განცდას სამომავლოდ ქონების საკუთრებაში მიღებასთან მიმართებით, რის გამოც მისი მხრიდან გაღებული ხარჯები უნდა აანაზღაუროს იმ პირმა ვინც მდიდრდება, ი--- გ-----ის მიერ გაღებული ხარჯების საფუძველზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია შეფასება მიეცეს თ----- მ-----ის შედავებას, მისი როგორც არასათანადო მოპასუხეობის საკითხთან დაკავშირებით, კერძოდ მოპასუხის მტკიცებით, ქონების სარემონტო სამუშაოები განხორციელებულია 2013 წლამდე, ხოლო მისი საკუთრება კონკრეტულ სადავო ქონებაზე წარმოიშვა აღნიშნულის შემდგომ, რის გამოც გამდიდრებულად მიჩნეული უნდა იქნეს სახელმწიფო და სწორედ მას უნდა დაეკისროს გამდიდრების საფუძველზე გაზრდილი ქონებიდან გამომდინარე ხარჯების ანაზღაურება, რაც ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მხრიდან, რამეთუ გარემოება, რომ თ----- მ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2014 წელს არ ცვლის ფაქტს მის უსაფუძვლო გამდიდრებასთან მიმართებით, უპირველესად მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული თავად თ----- მ-----ის მტკიცება კონკრეტულ ნივთთან დაკავშირებით მისი უფლების ჯერ კიდევ 1993 წელს წარმოშობასთან მიმართებით, ამავდროულად პასუხისმგებლობის განსაზღვრისას მნიშვნელოვანია დადგინდეს თუ ვინ იყო მოსარჩელის მიერ გაღებული ხარჯებით წარმოშობილი სიკეთის მიმღები, სადავო შემთხვევაში, თ----- მ-----ემ ვერ შეძლო დაედასტურებინა, რომ სახელმწიფომ იკისრა ვალდებულება კონკრეტულ კონდიციამდე მისული ქონება გადაეცა თ----- მ-----ისათვის, შესაბამისად ნებისმიერ გაუმჯობესება, რომელიც წარმოშობილია ი--- გ-----ის მიერ გაღებული ხარჯების საფუძველზე სარგებლის მომტანია უშუალოდ თ----- მ-----ისათვის, რაც წარმოშობს მის პასუხისმგებლობას აღნიშნულ ხარჯებთან დაკავშირებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 02.08.2016წ. აუდიტორული დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 68-69);
- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ.97-114);
- შეფასების დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 236-257);
- 21.05.2018წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 212-215);
- 25.02.2019წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 282-295);
- განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 80-82);
- ფოტო-სურათები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო

რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-
----- I- მ/რ, კორპუსი N2--, სადარბაზო N2, მე-2 სართული, ბინა N3- (საერთო
ფართი 55.48 კვ.მ), ს.კ. 0-----საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია
თ----- მ-----ის საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ,
სამოქალაქო კოდექსის 3-2-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და
სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე
არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად
მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო
ბინის მესაკუთრეს.

ამავდროულად, სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტების საფუძველზე
უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ.
თბილისი, ზ------ I- მ/რ, კორპუსი N2--, სადარბაზო N2, მე-2 სართული, ბინა N3-
(საერთო ფართი 55.48 კვ.მ), ს.კ. 0----- მოპასუხე ი--- გ-----ის
მფლობელობაშია.

2.11. რაც შეეხება, შეგებებულ სასარჩელო მოთხოვნას, რომელიც
ეფუძნება სხვის ქონებაზე გაღებული სარემონტო ხარჯების ანაზღაურებას
აღნიშნულთან მიმართებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ ურთიერთობის
რეგულირებისათვის სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლთან ერთად მხარეთა
შორის წარმოშობილ ურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს სკ-ის 987-ე მუხლით
დადგენილი რეგულაციაც და ამ მუხლებით (სკ-ის 164-ე და 987-ე მუხ.)
გათვალისწინებული წინაპირობების გათვალისწინებით უნდა შემოწმდეს ი---
გ-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი უფრო
ზოგადი ხასიათისაა, ვიდრე 979-ე მუხლი, რომელიც კონკრეტულად მიუთითებს
არაკეთილსინდისიერი მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივ
შედეგებზე უპირატესობა უნდა მივანიჭოთ სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლს.
ამდენად, სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს საკითხები, რომელთა გარეშეც
უფლებამოსილი პირის გამდიდრების ფაქტის დადგენა და დავის
კანონიერი გადაწყვეტა შეუძლებელია, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის 987-ე
მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს,
მოსარჩელეთა მიერ კონკრეტულად რა სახის ხარჯები იქნა გაწეული, რამდენად
აუცილებელი იყო ამ ხარჯის გაწევა და ემსახურებოდა თუ არა ეს ხარჯები
სადავო ნივთის გაუმჯობესებას, თუ იგი მხოლოდ მოსარჩელეთა, როგორც
ნივთის მოსარგებლეთა სპეციალური ინტერესებიდან გამომდინარე იქნა
გაწეული. გამოსაკვლევი და შესაფასებელი ის გარემოებაც, რომ
შესაძლებელია ზოგ შემთხვევაში, აუცილებელი საჭიროების გამო, ნივთზე
გაწეული ხარჯები (მაგ; წყალთან, ბუნებრივ აირთან დაკავშირებული
სარემონტო სამუშაოები და სხვა გაუმჯობესებანი) უფლებამოსილი პირის
ინტერესში ყოფილიყო და, ბუნებრივია, მას მესაკუთრის გამდიდრება მოჰყვა;

ამასთან, სრულად გამოირიცხება სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის გამოყენება, რადგან ამ ნორმით 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. ამავე ნორმის შინაარსიდან და ზემოაღნიშნული დასაბუთებიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთი არ იძლევა იმის ობიექტურ შესაძლებლობას, რომ პირს იგი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდეს, თუკი ასეთ ჩანაწერს არ გვაწვდის საჯარო რეესტრი. შესაბამისად, მოცემული დავის რეგულაცია მითითებული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე, დაუშვებელია. (იხ. სუსგ საქმე Nას-1245-1265-2011).

სასამართლომ განმარტა, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. (სუსგ, საქმე Nას-589-589-2018, 06.07.2018წ.). მოხმობილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე თ----- მ-----ის სარჩელი ექვემდებარება სრულად დაკმაყოფილებას, ხოლო ი--- გ-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ საქმეში გამოიყენა აუდიტორების მ----- გ-----ას და თ----- ა-----ის დასკვნები, რომელთა დასკვნები არ უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან მ----- გ-----ამ 2016 წლის 02 აგვისტოს როცა გასცა დასკვნა არ ჰქონდა სერტიფიკატი. უძრავი ქონების შეფასების, რაც მან სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა და ეს დასტურდება ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის

საიტზე არსებული მონაცემებითაც. რაც შეეხება თ----- ა-----ს სერტიფიკატი აღებული აქვს 27.12.2016 წელს ხოლო დასკვნა გაცემული აქვს 2016 წლის 22 დეკემბერს ამდენად მასაც უფლება არ ჰქონდა დასკვნის გაცემის და სასამართლო დაეყრდნო ისეთ მტკიცებულებებს რომლის გაცემის უფლება იმ პირებს არ ჰქონდათ.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ თითქოს 2016 წლის 28 ნოემბერს გაიმართა კორპუსის მობინადრეთა საერთო კრება და თითქოს იქ მობინადრეებმა დეტალურად აღწერეს მათ მიერ 2005-2012 წლებში განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები. საქმეში ასეთი კრების ოქმი არ დევს და სასამართლო დაეყრდნო როგორც ჩანს თ----- ა-----ის დასკვნას რომელსაც მტკიცებულების ძალა არ გააჩნია, ვინაიდან, ის არაკომპეტენტური პირის მიერ არის შედგენილი. ასევე, მარტო მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით რომლებიც სასამართლოზე არ ყოფილან დაკითხული გადაწყვეტილების მიღება დაუშვებელია.

3.2. აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს მოსაზრებას, რომ შეგებებული სარჩელი მოტივირებულია მოპასუხის უსაფუძლო გამდიდრებით შემდეგი გარემოებათა გამო: თ----- მ-----ის სახელობე სადაო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა 11.02. 2014 წელს. იქამდე კორპუსი და მათ შორის სადაო ქონება 22.05.2006-30.08.2006წ.წ. რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად; ხოლო 30.08.2007-16.01.2008წ.წ. შპს "თ-----ის" საკუთრებად, რა დროსაც 2007 წლის 30 მაისს შპს "თ-----ის" განცხადების საფუძველზე მოსარჩელე გამოსახლდა სადაო ბინიდან და შემდეგ მ-----დ შეჭრის გამო 2008 წელს აღიძრა სისხლის სამართლის საქმე და ასევე, ისინი გაფრთხილებული იქნენ რომ არ ჩაეტარებინათ სარემონტო სამუშაოები. აღნიშნული ფაქტები მიუთითებს იმაზე, რომ მოსარჩელე არის არაკეთილსინდისიერი მფლობელი და სკ-ს 164-ე მუხლის მიხედვით უფლებამოსილი პირისაგან ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი არაკეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნით შიდა სარემონტო სამუშაოების ღირებულება 2013 წლის მონაცემებით შეადგენს 2919,52 ლარს. ეს თანხა როგორ შეიძლება ჩაითვალოს თ----- მ-----ის გამდიდრებად როცა 2005 წლიდან დღემდე მოსარჩელე ფლობს და სარგებლობს სადაო ბინით და მის მიერ გაწეული ხარჯები თუ ასეთი მას გაწეული აქვს კომპენსირებულია ამ ნივთის სარგებლობით. რაც შეეხება გარე სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებით სასამართლომ ისე დააკისრა 6607 ლარი, რომ ამის დამადასტურებელი მტკიცებულებები საერთოდ საქმეში არ არსებობს, ის რომ კერძო აუდიტმა რომელსაც უფლება არ ჰქონდა დასკვნის გაცემის გასცა დასკვნა გარე სარემონტო სამუშაოებზე არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელემაც გაიტანა

ხარჯები. საქმეში არ მოიპოვება არავითარი დოკუმენტი რომ გარე სარემონტო ხარჯებში მონაწილეობდა მოსარჩელე. აუდიტი ეყრდნობა მხოლოდ მოწმის ჩვენებებს, რასაც უზენაესი სასამართლოს დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით ვერ მიიჩნევა სარემონტო სამუშაოების შესრულებისათვის საკმარის მტკიცებულებად. აღნიშნული საინჟინრო დასკვნა არ შეიცავს ინფორმაციას შესრულებულ სამუშაოთა შესრულების ხანდაზმულობის შესახებ, თუ რომელი სამუშაო როდის ჩატარდა. გარდა ამისა იქ წერია, რომ სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების, კერძოდ 27 ოჯახის მიერ და არა კონკრეტულად მოსარჩელის მიერ. ასევე, არ ჩანს კონკრეტულად მოსარჩელემ რამდენი თანხა დახარჯა. გარდა ამისა მოსარჩელის გადმოცემით სარემონტო სამუშაოები შესრულებულია 2003-2013 წლებში. თ----- მ-----ე სადავო ფართის მესაკუთრე გახდა 2014 წლის 07 თებერვალს. მაშასადამე რემონტის გაწევის დროს ბინის მესაკუთრეს წარმოადგენდა სხვა სუბიექტი და ამ დროს განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებით კი მოსარჩელე ვერ გამდიდრდებოდა. რასაც იდენტური ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საქმე Nოას-878-2018, 29.08.2018წ. განმარტა შემდეგი: "საკასაციო სასამართლო თვლის რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ნივთის უკან დაბრუნებას მოსარჩელის გამდიდრება არ მოჰყვება შედეგად პალატა ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხის განმარტებაზე, რომლითაც დგინდება, რომ მის მიერ სადავო სარემონტო სამუშაოები შესრულებულია 2003-2012 წლებში. უდავოდ დადგენილია, რომ მოსარჩელემ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა 2014 წლის 06 იანვარს, ხოლო მითითებულ დრომდე ნივთის მესაკუთრეს სახელმწიფო წარმოადგენდა. სახელმწიფომ 2014 წელს მოსარჩელეზე სადავო უძრავი ნივთი განკარგა უკვე გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში, ამდენად მოსარჩელე უსაფუძლოდ არ გამდიდრებულა".

3.3. აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სრულად უნდა იქნეს უარყოფილი, ხოლო სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილებული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მ----- 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 ხელმ-----დ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში განიხილა თ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი და მივიდა დასკვნამდე, რომ საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. უსაფუძვლო გამდიდრების წესები ეფუძნება სამოქალაქო სამართლის ფუნდამენტურ პრინციპს, კეთილსინდისიერების პრინციპს. კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე ხდება მდგომარეობის გათანაბრება ურთიერთობის მონაწილეთა შორის. უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლებრივი ინსტიტუტის შინაარსი არის ისეთი ქონების მოძრაობის უკუქცევა, რომელიც საფუძველს მოკლებულია ან რისი საფუძველიც არასოდეს არსებობდა.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ თავდაპირველი მოსარჩელე უძრავი ქონების არამართლზომიერ/არაკეთილსინდისიერ მფლობელს წარმოადგენს, რამდენადაც არ დგინდება მისი მფლობელობის კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო წინაპირობის არსებობა. ვინაიდან საქმე უძრავ ქონებას შეეხება, პირის სუბიექტური დამოკიდებულება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების თაობაზე არ შეიძლება კეთილსინდისიერად შეფასდეს, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრება რეგისტრაციაუნარიანი უფლებაა. მფლობელის სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი და 987-ე მუხლის პირველი ნაწილი წარმოადგენს, რომელთა ფარგლებშიც სარჩელის წარმატებას განაპირობებს შემდეგი ფაქტობრივი წინაპირობების არსებობა:

- არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა ქონებაზე უნდა გაწიოს ხარჯები (შეგნებულად ან შეცდომით);
- ქონების უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნების მომენტში კვლავ უნდა არსებობდეს გაუმჯობესებანი;
- ამ გაუმჯობესების შედეგად ქონების მიმღები უნდა

გამდიდრდეს.(იხ. სუს საქმე №ას-1286-2018)

უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. გარდა ამისა, მითითებული საფუძველით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, - ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. რომელიმე ამ პირობის არარსებობა გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, ამიტომ, მას შემდეგ რაც მივიჩნევთ, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი არ არსებობს, თითოეული მათგანის არსებობა ერთობლივად უნდა დადგინდეს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურს, სადავო ნივთის არაკეთილსინდისიერი მფლობელების მოთხოვნა ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე სსკ-ის 164-ე მუხლის მესამე წინადადებიდან (ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად) და 987-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან (პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მ----- პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მ----- პირი ამით გამდიდრდა) შეიძლება გამომდინარეობდეს. (იხ. სუს საქმე №ას-182-182-2018).

სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს საკითხები, რომელთა გარეშეც უფლებამოსილი პირის გამდიდრების ფაქტის დადგენა და დავის კანონიერი გადაწყვეტა შეუძლებელია, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, მოსარჩელეთა მიერ კონკრეტულად რა სახის ხარჯები იქნა გაწეული, რამდენად აუცილებელი იყო ამ ხარჯის გაწევა და ემსახურებოდა თუ არა ეს ხარჯები სადავო ნივთის გაუმჯობესებას, თუ იგი მხოლოდ მოსარჩელეთა, როგორც ნივთის მოსარგებლეთა სპეციალური ინტერესებიდან გამომდინარე იქნა გაწეული.

დანახარჯების ანაზღაურების შესახებ სარჩელის ელემენტების მტკიცების ტვირთი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ეკისრება ხარჯების გამწევს, კერძოდ, ის არის ვალდებული, მიუთითოს

დამფუძნებელი ნორმის წინაპირობები და იმის მიხედვით, თუ რომელ ფაქტებს შეედავება მოპასუხე, განისაზღვრება მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტები, რომლებიც უტყუარად უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ. მოპასუხის მხრიდან ფაქტის მხოლოდ უარყოფა – მარტივი შედავება შესაძლოა, მტკიცების საგანზე გავლენას არც ახდენდეს, რაც შეეხება კვალიფიციურ შედავებას, იგი სასამართლოს წარმოუშობს ვალდებულებას, ამ შედავების ფარგლებში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად გამოიკვლიოს მტკიცებულებები და საკუთარ შინაგან რწმენაზე დაყრდნობით განსაზღვროს ფაქტის დადგენილად ცნობის საკითხი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე შესაგებლით შეედავა, როგორც ხარჯების გაწევას, ისე – მის ოდენობას და ამ ხარჯების აუცილებლობას, თუმცა კვალიფიციური შედავება მას არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ კრიტიკული შეფასება მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დასკვნებს, მათ შორის, გამოიკვლია ხარჯების გაწევამდე უძრავი ქონების მდგომარეობა, ხარჯების გაწევის აუცილებლობა, ქონების დაბრუნების დროისათვის მოსარჩელის მიერ განხორციელებული გაუმჯობესებანი და იყო თუ არა ქონების დაბრუნების დროისათვის გაუმჯობესებანი შენარჩუნებული.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს დანახარჯების ანაზღაურების შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების ყველა სავალდებულო წინაპირობა - მათ შორის მოპასუხის გამდიდრება. სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას, რომ მფლობელმა ვერ დაამტკიცა მესაკუთრის გამდიდრების ფაქტი, ვინაიდან საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ მესაკუთრის მიერ უფლების მოპოვების შემდგომ ჩატარდა რაიმე სახის სამუშაოები ქონებაში, არამედ, ისინი გაცილებით ადრე იქნა განხორციელებული.

სააპელაციო სასამართლოს აზრით, ისევე როგორც მატერიალური ნივთები, კონკრეტული უფლებები და ინტერესები, შეიძლება ასევე ჩაითვალოს „მფლობელობად“ „მფლობელობის“ ცნება არ იზღუდება „არსებულ რეალურ მფლობელობად“, არამედ შეიძლება მოიცავდეს მოთხოვნებს, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია იდავოს, რომ მას გააჩნია სულ მცირე გარკვეული მოლოდინი იმისა, რომ შეძლებს საკუთრების უფლებით სარგებლობას.

როდესაც ბინის ფლობასთან დაკავშირებით განიხილება მფლობელის სუბიექტური დამოკიდებულების საკითხი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ბინასთან დაკავშირებით, სახელმწიფო მისი სოციალურ-ეკონომიკური ფუნქციებიდან გამომდინარე არ შეიძლება გაიგივებულ იქნეს ბინის ჩვეულებრივ მესაკუთრესთან.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გაუმჯობესებანი სადავო ქონებაზე სხვადასხვა პირის უფლების რეგისტრაციის პერიოდში ჩატარდა, მაგრამ ეს არ გამორიცხავს მოპასუხის გამდიდრებას, რადგანაც უდავოდ არის დადგენილი, რომ მოპასუხემ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის უფლება მოიპოვა 1993 წლიდან ე.ი აღნიშნული იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტიდან გამომდინარე 1993 წლიდან მას ჰქონდა უფლება მიეღო უძრავი ნივთი, რომელიც იმყოფებოდა შავი კარკასის მოუვლელ და განადგურებულ მდგომარეობაში და რომ არა მოსარჩელის მიერ განხორციელებული გაუმჯობესებანი, მას ნივთი გადაეცემოდა კიდევ უფრო უარეს მდგომარეობაში ვიდრე ის 1993 წლამდე იმყოფებოდა. სახეზეა ის ქონებრივი სარგებელი, რომელიც მოპასუხემ მიიღო და რომელსაც ის ვერ მიიღებდა რომ არა მოსარჩელის მიერ განხორციელებული გაუმჯობესებანი. უსაფუძლო და დაუსაბუთებელია მოპასუხის მითითება, რომ **გამდიდრებულად მიჩნეული უნდა იქნეს სახელმწიფო და სწორედ მას უნდა დაეკისროს გამდიდრების საფუძველზე გაზრდილი ქონებიდან გამომდინარე ხარჯების ანაზღაურება. მოცემულ შემთხვევაში პირი, რომელმაც შეიძლება მიიღოს და დაეუფლოს და ისარგებლოს გაუმჯობესებული ქონებით არის მხოლოდ მოპასუხე. არანაირი ინტერესი სახელმწიფოს მხრიდან ქონების გაუმჯობესებისა არ იკვეთება. იკვეთება მხოლოდ სახელმწიფოს ვალდებულება, რომ მოპასუხისათვის გადეცა ნივთი ფაქტობრივად არსებული მდგომარეობით.**

ნივთზე განხორციელებული სამუშაოებით სახელმწიფო არ გამდიდრებულა. გამდიდრდა ნივთის დღევანდელი მესაკუთრე.

სააპელაციო სასამართლოს აზრით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებით სწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები:

„მოზინადრეთა მხრიდან ხარჯების გაღებისას მათ სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების მიმართ, კერძოდ წლების მანძილზე ქონების ფლობა, ასევე სახელმწიფო უწყებების მხრიდან გარკვეული ნებართვების გაცემა, გარკვეულწილად წარმოშობდა ი--- გ-----ის სუბიექტურ განცდას სამომავლოდ ქონების საკუთრებაში მიღებასთან მიმართებით, რის გამოც მისი მხრიდან გაღებული ხარჯები უნდა აანაზღაუროს იმ პირმა ვინც მდიდრდება, ი--- გ-----ის მიერ გაღებული ხარჯების საფუძველზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია შეფასება მიეცეს თ----- მ-----ის შედავებას, მისი როგორც არასათანადო მოპასუხეობის საკითხთან დაკავშირებით, კერძოდ მოპასუხის მტკიცებით, ქონების სარემონტო სამუშაოები განხორციელებულია 2013 წლამდე, ხოლო მისი საკუთრება კონკრეტულ სადავო ქონებაზე წარმოიშვა აღნიშნულის შემდგომ,

რის გამოც გამდიდრებულად მიჩნეული უნდა იქნეს სახელმწიფო და სწორედ მას უნდა დაეკისროს გამდიდრების საფუძველზე გაზრდილი ქონებიდან გამომდინარე ხარჯების ანაზღაურება, რაც ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მხრიდან, რამეთუ გარემოება, რომ თ----- მ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2014 წელს, არ ცვლის ფაქტს მის უსაფუძვლო გამდიდრებასთან მიმართებით, უპირველესად მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული თავად თ----- მ-----ის მტკიცება კონკრეტულ ნივთთან დაკავშირებით მისი უფლების ჯერ კიდევ 1993 წელს წარმოშობასთან მიმართებით, ამავედროულად პასუხისმგებლობის განსაზღვრისას მნიშვნელოვანია დადგინდეს თუ ვინ იყო მოსარჩელის მიერ გაღებული ხარჯებით წარმოშობილი სიკეთის მიმღები.

სადავო შემთხვევაში, თ----- მ-----ემ ვერ შეძლო დაედასტურებინა, რომ სახელმწიფომ იკისრა ვალდებულება კონკრეტულ კონდიციამდე მისული ქონება გადაეცა თ----- მ-----ისათვის, შესაბამისად, ნებისმიერ გაუმჯობესება, რომელიც წარმოშობილია ი--- გ-----ის მიერ გაღებული ხარჯების საფუძველზე, სარგებლის მომტანია უშუალოდ თ----- მ-----ისათვის, რაც წარმოშობს მის პასუხისმგებლობას აღნიშნულ ხარჯებთან დაკავშირებით.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს საკითხები, რომელთა გარეშეც უფლებამოსილი პირის გამდიდრების ფაქტის დადგენა და დავის კანონიერი გადაწყვეტა შეუძლებელია, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, მოსარჩელეთა მიერ კონკრეტულად რა სახის ხარჯები იქნა გაწეული, რამდენად აუცილებელი იყო ამ ხარჯის გაწევა და ემსახურებოდა თუ არა ეს ხარჯები სადავო ნივთის გაუმჯობესებას, თუ იგი მხოლოდ მოსარჩელეთა, როგორც ნივთის მოსარგებლეთა სპეციალური ინტერესებიდან გამომდინარე იქნა გაწეული. გამოსაკვლევია და შესაფასებელი ის გარემოებაც, რომ შესაძლებელია ზოგ შემთხვევაში, აუცილებელი საჭიროების გამო, ნივთზე გაწეული ხარჯები (მაგ; წყალთან, ბუნებრივ აირთან დაკავშირებული სარემონტო სამუშაოები და სხვა გაუმჯობესებანი) უფლებამოსილი პირის ინტერესში ყოფილიყო და, ბუნებრივია, მას მესაკუთრის გამდიდრება მოჰყვა; ამასთან, სრულად გამოირიცხება სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის გამოყენება, რადგან ამ ნორმით 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. ამავე ნორმის შინაარსიდან და ზემოაღნიშნული დასაბუთებიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთი არ იძლევა იმის ობიექტურ შესაძლებლობას, რომ პირს იგი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდეს, თუკი ასეთ

ჩანაწერს არ გვაწვდის საჯარო რეესტრი. შესაბამისად, მოცემული დავის რეგულაცია მითითებული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე, დაუშვებელია. (იხ. სუსგ საქმე Nას-1245-1265-2011).“

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს და საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე თ----- მ-----ის საკუთრებაში ირიცხება, უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ----- I- მ/რ, კორპუსი N2--, სადარბაზო N2, მე-2 სართული, ბინა N3- (საერთო ფართი 55.48 კვ.მ), ს.კ. 0-----.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, თ----- მ-----ე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 11.02.2014 წლიდან.

თ----- მ-----ე 1981 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ მექანიკოსად. 1993 წლის 3- მარტს შპს „თბილგვირაბმეშენის“ საოქმო გადაწყვეტილებით „თ-----ის“ თანამშრომლებზე განაწილდა ფართები. „თ-----ის“ N2 მმს პროფკომიტეტის გადაწყვეტილებით კი, მოსარჩელეს გადაეცა ერთ ოთახიანი ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ზ----- მე-2 მ/რ, კორპუსი N2--, ბინა N3-. სწორედ, მითითებული გადაწყვეტილება გახდა მოგვიანებით საჯარო რეესტრში თ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

თ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (მდებარე - ქ. თბილისი, ზ----- I- მ/რ, კორპუსი N2--, სადარბაზო N2, მე-2 სართული, ბინა N3-) წლების მანძილზე არის მოპასუხე ი--- გ-----ის მფლობელობაში, რომელიც უძრავ ნივთს ფაქტობრივად დაეუფლა 2005 წლიდან, კორპუსში შესახლებულ სხვა მობინადრეებთან ერთად.

მისამართზე, ქ. თბილისი, ზღვის უბნის დასახლება, მე-2 მ/რ, კორპ. N2--, ბინა N3--ზე არსებული კომუნალური მომსახურება (წყალი, გაზი, დენი) რეგისტრირებულია მოპასუხე ი--- გ-----ის სახელზე.

უძრავ ნივთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ზ----- მე-2 მ/რ, კორპუსები N205, ს/კ 0----- და N2--, ს/კ 0-----) საკუთრების თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22.05.2006 წელს, კერძოდ:

- 22.05.2006-30.08.2006 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება;

- 30.08.2006-16.01.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს

„თ-----ის“ საკუთრების უფლება;

- 16.01.2008-19.03.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო

სახელმწიფოს საკუთრების უფლება;

- 19.03.2008-05.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება;
- 05.08.2010-12.08.2010 წლებში უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების უფლება;
- 12.08.2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ მტკიცებულებებზე, რომლითაც ი--- გ-----ი ცდილობს მის მიერ სადავო ბინაზე გაწეული ხარჯები დაადასტუროს, ესენია: აუდიტორული და საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნები.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 25 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ზღვის უბნის მე-2 მ/რ კორპ. N2-- ბ. 3--ში (ს/კ 0-----) ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება 2013 წლის I- კვარტლის დონეზე განისაზღვრა 2 919.52 ლარით.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ 2016 წლის 22 დეკემბრის „ბიზნეს აუდიტის“ საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ზ----- I- მ-----, კორპუსებში (№2-- და 205) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო სარეაბილიტაციო სამუშაოებისთვის გახარჯული იქნა ჯამში 620 407.11 ლარი, საიდანაც 3- 050 ლარი (12 150 + 18 900) დაიხარჯა კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის და შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის, სხვაობა 589 357 (620 407--3- 050=589 357) ლარი კი, გახარჯული იქნა გარე სამუშაოების წარმოებისთვის. უდავოა, რომ ქალაქ თბილისში, ზ----- I- მ-----, №2-- და 205 კორპუსებში სულ 108 ბინაა, მობინადრე კი სულ 27 ოჯახია. დასკვნაში მითითებული ხარჯის ნაწილი ჯამში 3- 050 (12 150 + 18 900= 3- 050) ლარის ოდენობით, რომელიც კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციის და შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის იქნა გაწეული კორპუსების მობინადრეთა მიერ დაკავებული ბინების რაოდენობაზე, ესე იგი 27-ზე უნდა გაიყოს, რადგან სამუშაოების ხასიათის გათვალისწინებით, დადასტურებულად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და შიდა გაზმომარაგების მონტაჟი უშუალოდ მობინადრეების მიერ დაკავებულ ბინებში მოხდა და ჯამში ამ ღირებულების (12 150 + 18 900=3- 050 ლარი) სამუშაოების ჩატარებით 108 ბინიდან მხოლოდ 27 ბინის (მათ შორის თ----- მ-----ის კუთვნილი ბინის) მდგომარეობა გაუმჯობესდა. რაც შეეხება სხვაობას 589 357 ლარის ოდენობით, აღნიშნული თანხა გაყოფილი უნდა იქნეს არა კორპუსის მობინადრეთა რაოდენობაზე - 27-ზე, არამედ ორივე კორპუსში არსებული ბინების რაოდენობაზე, 108-ზე, რადგან სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული

თანხით შესრულებული სამუშაოები გაუმჯობესდა არა მხოლოდ 27 ბინის, არამედ მთლიანად ამ ორივე კორპუსში განთავსებული ყველა ბინის, ესე იგი, მთლიანად 108 ბინის მდგომარეობა, რომელიც ამ შენობაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის ნივთით გამართული სარგებლობის ინტერესს ემსახურება. შესაბამისად, ი--- გ-----ის მოთხოვნა 22 000 ლარის ოდენობით მის მიერ გაწეული ხარჯის თ----- მ-----ისათვის დაკისრების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ნაწილობრივ და თ----- მ-----ეს ი--- გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მხოლოდ იმ ხარჯის ანაზღაურება რომელიც უშუალოდ შეეხო თ----- მ-----ის კუთვნილი ბინის გაუმჯობესებას, შესაბამისად მ-----ის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება 6607 ლარის ოდენობით ($3 \cdot 050/27=1150$; $589\,357/108=5457$; $1150 + 5457=6607$ ლ).

აღნიშნულ დასკვნებთან მიმართებით პალატა მიუთითებს, რომ მასში არის უმთავრესი ფაქტობრივი გარემოება საამისოდ საჭირო მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილი - **კერძოდ, ი--- გ-----ის მიერ სადავო ბინის დაკავების დროს რა ფაქტობრივი მდგომარეობა გააჩნდა ამ ნივთს და კონკრეტულად ი--- გ-----ის მიერ რა სამუშაოები შესრულდა და როდის.** ნებისმიერი საექსპერტო დასკვნის შეფასებისთვის მნიშვნელოვანია მისი კვლევითი ნაწილი, ხოლო მოცემულ დასკვნის კვლევითი ნაწილი ერთობლივად გაწეული სარემონტო სამუშაოების შესრულების თაობაზე ეფუძნება მობინადრეთა განმარტებებსა და ოქმებს, რაც აკმაყოფილებს მტკიცების სტანდარტს მოცემულ შემთხვევაში. აღნიშნული საინჟინრო დასკვნა შეიცავს ინფორმაციას შესრულებულ სამუშაოთა შესრულების ხანდაზმულობის შესახებ, კერძოდ - თუ რომელი სამუშაო რომელ წელს განხორციელდა. აქედან გამომდინარე დგინდება კონკრეტულად ი--- გ-----ის მიერ სადავო ბინაზე რა შიდა თუ გარე სამუშაოები შესრულდა და რა თანხის ფარგლებში, ამასთან, ამავე დასკვნის მიხედვით, ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის მაცხოვრებლების, კერძოდ, 27 ოჯახის მიერ. ასეთი მოცემულობით კი დასკვნა წარმოადგენს რემონტის ხარჯის დამდგენ რელევანტურ მტკიცებულებას.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ზ----- I- მ/რ, კორპუსების N2-- და N205-ის მაცხოვრებელთა, კერძოდ 27 ოჯახის მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელდა 2005-2012 წლებში.

4.2. პალატა მოიხმობს საკასაციო სასამართლოს 2015 წლის 17 აპრილის №ას-406-383-2014 განჩინებას, სადაც განმარტებულია შემდეგი: „მტკიცებულებათა სახეები, რომელიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავადაა განსაზღვრული სსკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, წინასწარ დადგენილი ძალა

სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მ----- მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამართო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი, წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო. ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას, (იმდენად რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება) ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში“. შესაბამისად, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლომ სწორედ ამ თვალსაზრისით შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი დასკვნებიც, ვინაიდან მტკიცებულების გამოკვლევა, უპირველესად, გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას (შდრ. სუსგ №ას-406-383-2014, 17.04.2015).

საპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მტკიცებას, რომ სასამართლომ საქმეში გამოიყენა აუდიტორების მ----- გ-----ას და თ----- ა----- ის დასკვნები, რომელთა დასკვნები არ უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან მ----- გ-----ამ 2016 წლის 02 აგვისტოს როცა გასცა დასკვნა არ ჰქონდა სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასების, რაც მან სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა და ეს დასტურდება ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის საიტზე არსებული მონაცემებითაც. რაც შეეხება თ----- ა-----ს სერტიფიკატი აღებული აქვს 27.12.2016 წელს, ხოლო დასკვნა გაცემული აქვს 2016 წლის 22 დეკემბერს. ამდენად, მასაც უფლება არ ჰქონდა დასკვნის გაცემის და სასამართლო დაეყრდნო ისეთ მტკიცებულებებს, რომლის გაცემის უფლება იმ პირებს არ ჰქონდათ.

აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით პირველ ინსტანციაში მოპასუხემ დავა დაიწყო მთავარ სხდომაზე. მიუხედავად იმისა, რომ მ-----ის მხარისათვის აუდიტის და ექსპერტიზის დასკვნები ცნობილი იყო საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე. ამასთან როგორც მთავრი სხდომის ოქმიდან ირკვევა მ----- გ-----ასა და თ----- ა-----ის მიერ ამომწურავი პასუხი იქნა გაცემული მათი ლიცენზიის და სერტიფიკატის თაობაზე. აპელანტი მხოლოდ ზოგადად უთითებს მათი როგორც აუდიტის უფლებამოსილების არარსებობის თაობაზე და არ უთითებს იმ სამართლებრივ მექანიზმზე რომლის მიხედვით მათ მიერ გაკეთებული დასკვნები არ უნდა იქნეს გამოყენებული. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ იმსჯელა ამ საკითხზე. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, რომ უშუალოდ ბინაზე განხორციელებული

გაუმჯობესებების ნაწილში სასამართლომ იხელმძღვანელა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 25.02.2019წ. დასკვნით, სადაც გარკვევითაა ჩამოთვლილი ერთეულ სამუშაოთა ჩამონათვალი, ღირებულებები და მოცულობები ხოლო საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის 2016 წლის 22 დეკემბრის დასკვნა ხელმოწერილია შემფასებელ ექსპერტ მ----- ტ-----ას მიერ და ინჟინერ მშენებელ ტ----- ძ-----ის მიერ, ხოლო თ----- ა-----ი აღნიშნული დასკვნის შედგენის პროცესში მონაწილეობდა მხოლოდ როგორც ასისტენტი.(ს.ფ97-114) გარემოებები რაც აუდიტის დასკვნებშია მითითებული მტკიცდება სხვა მტკიცებულებებით, რომელიც ასევე შეფასებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ (ს.ფ 115-118).

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოპასუხეს დააკისრა გაწეული ხარჯების ის მინიმალური ოდენობა, რაც მტკიცებულებებით იყო დადგენილი. ეს გარემოება მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია.

რაც შეეხება აპელანტის პრეტენზიას, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ თითქოს 2016 წლის 28 ნოემბერს გაიმართა კორპუსის მობინადრეთა საერთო კრება და თითქოს იქ მობინადრეებმა დეტალურად აღწერეს მათ მიერ 2005-2012 წლებში განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები. საქმეში ასეთი კრების ოქმი არ დევს. პალატა აღნიშნავს რომ აღნიშნული კრების ოქმი საქმეში წარმოდგენილია საექსპერტო დასკვნაზე დანართის სახით და სასამართლო უფლებამოსილი იყო ემსჯელა მასზე.

4.3. სააპელაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან პალატამ ყურადღება გაამახვილა მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. 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. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, # 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); Boldea v. Romania, par. 30).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ

იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე, 386-ე, 393-ე, 394-რ, 390-ე, 55-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. თ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის 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 მის გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოგიშვილი

მიხეილ