



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18
თბილისი

იანვარი,

2019

წელი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ქეთევან დიდებაშვილი**

**მოსარჩელე (მოპასუხე შეგებებული სარჩელით) - ნა----- არ-----ვი
წარმომადგენელი - მ-----**

**მოპასუხე (მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით)- ვი-----ა სა-----ნი
წარმომადგენელი - ზვ----- მე-----**

დავის საგანი - თანხის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

**შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვა, პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, თანხის დაკისრება**

აღწერილობითი ნაწილი

პირვანდელი სარჩელის ავტორის სასარჩელო მოთხოვნაა

**1.1. ვი-----ა სა-----ნს, ნ----- არ-----ვის სასარგებლოდ გადასახდელად
დაეკისროს - 20 466 აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში.**

(დაზუსტებული მოთხოვნა 13:11:2018წ, სხდომის ოქმი, 12:38:10წთ)

**პირვანდელი სარჩელის მიხედვით, ვი-----ა სა-----ნი არის ნა----- არ-----
ვას თანაკლასელი და მეგობარი. 1998 წელს მოპასუხე საცხოვრებლად
გადავიდა რუსეთის ფედერაციაში, ქ----- და სახლის გასაღები გადასცა
მოსარჩელეს, რათა მისი სახლი უკანონოდ არ დაეკავებინათ უცხო პირებს.**

უფრო მეტიც, მოპასუხემ, ნა----- არ-----ვას შესთავაზა მის სახლში ცხოვრება, თუმცა საცხოვრებელი პირობების არ არსებობის გამო მან უარი განაცხადა. ვინაიდან, ვი-----ა სა-----ნს არ გააჩნდა მყარი ფინანსური მდგომარეობა, მოსარჩელეს სთხოვა, საცხოვრებელი ბინა თავად გაერემონტებინა საბოლოოდ მიყიდვის პირობით. რადგან ბინა არ იყო მოპასუხის სახელზე აღრიცხული, მოსარჩელეს თავისივე ხარჯებით დააქირავებინა ადვოკატი იურიდიული საკითხების მოსაგვარებლად და განუმარტა, რომ გაწეულ ხარჯებს, რომელიც ბინის კეთილდღეობის და სასამართლო ხარჯებისთვის იქნებოდა დახარჯული გადაუხდიდა. მოსარჩელემ იქირავა ადვოკატი, რომელსაც საქმის წარმოების ხარჯში გადაუხადა 2 000 აშშ დოლარი.

მოსარჩელე იმედოვნებდა, რომ მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული ბინა მას უნდა შეეძინა და ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ბინაში ჩატარა სარემონტო სამუშაოები. ხოლო რემონტის დაწყებამდე საჭირო გახდა კომუნალური გადასახადების დავალიანების გადახდა, რაც მთლიანობაში შეადგენდა დაახლოებით 7500 ლარს. ბინაში სარემონტო სამუშაოები გაგრძელდა რამოდენიმე თვე, რომლის მთლიანმა ხარჯმა შეადგინა დაახლოებით 18 000 აშშ დოლარი.

ამასთანავე, 2014 წლის აგვისტოს თვეში რუსეთიდან ჩამოსული იყო მოპასუხის შვილი სერგეი სა-----ნი, რომელსაც მოპასუხესთან შეთანხმებით ბეს სახით მოწმეთა თანდასწრებით გადასცა 3000 აშშ დოლარი.

2017 წლის 2 თებერვალს ვი-----ა სა-----ნი ჩამოვიდა რუსეთიდან, თუმცა გადათქვა პირობა ბინის გასხვისების შესახებ და უარი განცხადა ბინის მოსარჩელისთვის მიყიდვაზე. რის შემდგომაც ნა----- არ-----ვმა მოსთხოვა ბინაში ჩატარებული რემონტის ხარჯების ანაზღაურება, რაზეც მოპასუხემ ასევე განაცხადა უარი. ვი-----ა სა-----ნის უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე მოსარჩელემ მომართა სასამართლოს და მოითხოვა თანხის დაკისრება.

1.2. მოთხოვნა შეგებებულ სარჩელში

შეგებებული სარჩელის ავტორის მოთხოვნებია:

ნა----- არ-----ვის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----კ----- განხორციელდეს მოპასუხის და მასთან მცხოვრები პირების გამოსახლება და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ვი-----ა სა-----ნს. სასამართლოს გადაწყვეტილება პირველი სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში დაუყოვნებლივ მიექცეს აღსასრულებლად.

ნა----- არ-----ვს დაევალოს სტომატოლოგიური კაბინეტის მოშლა და უძრავი

ნივთის პირვანდელ მდგომარეობაში (საცხოვრებელი ბინა) მოყვანა.

ნა----- არ-----ვს ვი-----ა სა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს 76 349 ლარის გადახდა, მასვე დაეკისროს 2018 წლის 22 სექტემბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიური 356 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

ნა----- არ-----ვს, ვი-----ა სა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს ადვოკატის მომსახურების ხარჯის - 1500 ლარის ანაზღაურება;

(დაზუსტებული შეგებებული სარჩელი, ტომი I, ს.ფ 286-304; გაზრდილი მე-3 სასარჩელო მოთხოვნა, ტომი I, ს.ფ 443-444)

შეგებებული სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს ქ. თბილისში, ქ-----/კ----- მდებარე უძრავი ქონება და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები.

ვი-----ა სა-----ნმა 1997 წელს დატოვა საქართველოს ტერიტორია და საცხოვრებლად გადავიდა რუსეთის ფედერაციაში, ქ----- წასვლამდე უძრავი ქონება სათანადო მეთვალყურეობის განხორციელების მიზნით მიაბარა დას ი-----ა-----ნს. 1997-1999 წლამდე მას უვლიდნენ ი-----ა-----ნის შვილები ა----- 1999 წელს მათაც დატოვეს საქართველოს ტერიტორია და უძრავი ქონება მიაბარეს ნ-----, რომელიც ბინას პატრონობდა 2003 წლამდე.

2003 წლის შემდეგ, ვინაიდან მოსარჩელის ნათესავები საქართველოში აღარ ცხოვრობდნენ უძრავი ქონების გასაღები მხოლოდ და მხოლოდ მეთვალყურეობის განხორციელების მიზნით, მოსარჩელის თანხმობით გადაეცა ნა----- არ-----ვს. მიუხედავად მოსარჩელის მოლოდინისა, მან ვი-----ა სა-----ნის თანხმობის გარეშე განხორციელა უძრავი ქონების ფაქტობრივი ფლობა (ექსპლუატაცია), მათ შორის უძრავი ქონების ფუნქციური დანიშნულების ცვლილება და საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად ნივთი გადაკეთებული იქნა სტომატოლოგიურ კაბინეტად.

მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონება ეკუთვნის მოსარჩელეს იგი ვერ ახორციელებს მესაკუთრის უფლებამოსილებებს. მოსარჩელის ინტერესშია უძრავ ქონებას ფლობდეს საცხოვრებელი სახლის სახით. შესაბამისად აუცილებელია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასთან ერთად მოხდეს მისი საცხოვრებელ სახლად გადაკეთება.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ნა----- არ-----ვი 2003 წლიდან ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ახორციელებს მისი ქონების ექსპლუატაციას. იგი ხელყოფს მოსარჩელის სამართლებრივ სიკეთეს

უნებართო სარგებლობით. ამდენად, სახეზეა მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრება.

მოპასუხე განცდის ზიანს, რის გამოც ნა----- არ-----ვს წარმოეშვება ვალდებულება მოსარჩელეს გადაუხადოს ის თანხა, რომელიც უსაფუძვლოდ დაზოგა. 2018 წლის 24 სექტემბრის ექსპერტიზის დასკვნის შედეგად დადგინა, რომ მოსარჩელის უძრავი ქონების 10 წლის განმავლობაში მისაღები საბაზრო საიჯარო ქირის ოდენობა 2018 წლის 21 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 38 450 აშშ დოლარს, ხოლო ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 76 349 ლარს.

ამასთანავე ექსპერტიზის მიერ უძრავი ქონების ადგილობრივ ბაზარზე ჩატარებული კვლევის შედეგად დადგინა, რომ შეფასების ობიექტის მსგავსი ტიპის ქონების საიჯარო ფასებს შორის მნიშვნელოვანი ცვლილება 120 თვის განმავლობაში არ დაფიქსირებულა და მიღებული ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 356 აშშ დოლარს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნა----- არ-----ვს ვი-----ა სა-----ნის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 76 349 ლარის გადახდა, მასვე დაეკისროს 2018 წლის 22 სექტემბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიური 356 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. ვი-----ა სა-----ნმა წარმოადგენილი შესაგებლით, სასამართლო სხდომაზე ჩამოყალიბებული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ მან 1997 წელს დატოვა საქართველოს ტერიტორია და საცხოვრებად გადავიდა რუსეთის ფედერაციაში, ქ-----ნ. წასვლამდე უძრავი ქონება სათანადო მეთვალყურეობის განხორციელების მიზნით მიაბარა დას ი-----ა-----ნს. 1997-1999 წლამდე მას უვლიდნენ ი-----ა-----ნის შვილები ა----- 1999 წელს მათაც დატოვეს საქართველოს ტერიტორია და უძრავი ქონება მიაბარეს ნ-----, რომელიც მოვლა-პატრონობას ახორციელებდა 2003 წლამდე.

2003 წლის შემდეგ, ვინაიდან მოსარჩელის ნათესავები საქართველოში აღარ ცხოვრობდნენ უძრავი ქონების გასაღები მხოლოდ და მხოლოდ მეთვალყურეობის განხორციელების მიზნით მოსარჩელის თანხმობით გადაეცა ნა----- არ-----ვას. შესაბამისად, ნა----- არ-----ვს უძრავი ქონების გასაღები გადაეცა 2003 წელს და არა 1998 წელს.

მოპასუხემ კომუნალურ გადასახადებთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ მოსარჩელის წარმოდგენილი კომუნალური ქვითრებით არ დასტურდება, უძრავი ქონების მისთვის გადაცემის მომენტისათვის დავალიანების

არსებობა, ვინაიდან მასში ასახული ინფორმაცია მოიცავს 2007 წლის შემდგომ პერიოდს.

2.2. ნა----- არ-----ვმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, თუმცა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ჩამოყალიბებული ახსნა-განმარტებით შეგებებული სარჩელი ცნო მხოლოდ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში, ხოლო სხვა მოთხოვნები მიიჩნია უსაფუძვლოდ.

(13.11.2018წ, სხდომის ოქმი, 12:36:21წთ)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ უძრავ ქონებაზე მეთვალყურეობის მიზნით, ნა----- არ-----ვს, ვი-----ა სა-----ნის თანხმობით გადაეცა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ბინა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმის ირგვლივ გამოკვლეული მტკიცებულებებით და ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისში, უ----- (ს/კ-----) მდებარე ბინაში სარემონტო სამუშაოები ჩაატარა ნა----- არ-----ვმა ვი-----ა სა-----ნთან შეთანხმებით.

აღნიშნულ გარემოებას სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს შემდეგი ფაქტების გათვალისწინებით:

მოწმეების ლ-----, ლ----- და კ----- ჩვენებით, ნა----- არ-----ვა და ვი-----ა სა-----ნი არიან მათი თანაკლასელები.

სამივე მათგანმა აღნიშნა, რომ მხარეებს ჰქონდათ ახლო მეგობრული დამოკიდებულება.

ვი-----ა ყოველთვის აღნიშნავდა, რომ ნა-----ს განსაკუთრებულად ენდობოდა და სწორედ ამიტომ გადასცა ბინის გასაღები.

ვი-----ა სა-----ნი დაახლოებით 1997-98 წლებში საქართველოდან შვილთან ერთად საცხოვრებლად გადავიდა რუსეთის ფედერაციაში.

ვინაიდან არსებობდა საშიშროება, რომ მიტოვებულ ბინაში შეჭრილიყვნენ

უცხო პიროვნებები, მხარეებს შორის სატელეფონო კომუნიკაციის შედეგად შედგა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც მოპასუხემ სთხოვა ნა----- არ-----ვს ყურადღება მიექცია მისი სახლისთვის და გადასცა ბინის გასაღები.

მათთვის ცნობილია, რომ ვი-----ა სა-----ნი საქართველოში ცხოვრებას აღარ აპირებდა და სურდა ბინის გაყიდვა. სწორედ ვი-----ას თანხმობით, ნა----- არ-----ვამ ბინაში ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები შემდგომში ბინის მიყიდვის პირობით. თუმცა საქართველოში დაბრუნების შემდგომ ვი-----ა სა-----ნმა ბინის გაყიდვის პირობა გადათქვა.

მოწმე კ----- ჩვენებაში დამატებით განმარტა, რომ ვი-----ა სა-----ნი მისთვის გაგზავნილ წერილში კმაყოფილებას გამოთქვამდა, რომ ნა----- უვლიდა და პატრონობდა ბინას.

მისი გადმოცემით, დაახლოებით 2013 წელს ბინა იყო ძალიან ცუდ მდგომარეობაში. ბოლო წლებში ნა-----მ იქ ჩაატარა რემონტი. მოწმემ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნდა საკმარისი თანხა რემონტის დასასრულებლად და მას სესხის სახით გადასცა 800 აშშ დოლარი.

მოწმის ჩვენებით, 2014 წელს მოპასუხის შვილი სერგეი სა-----ნი ჩამოვიდა საქართველოში და ნა-----ს ოჯახმა იგი მონათლა. წასვლისას, ვი-----ასთან შეთანხმებით, ნა-----მ სერგეის ბეს სახით გადასცა 3000 აშშ დოლარი. აღნიშნულ ფაქტს იგი უშუალოდ ესწრებოდა. მხარეებს შორის ქირის გადახდაზე არასდროს ყოფილა საუბარი. ვი-----ამ საქართველო დატოვა 1997 წელს. 2000 წლამდე ბინაში ცხოვრობდნენ მისი და ი-----ა-----ნი და დისშვილები. ი-----ა-----ნი იყო მძიმედ ავად და მანაც გადაწყვიტა საქართველოდან სამკურნალოდ წასვლა დასთან. მისთვის ცნობილია, რომ ივეტამ ბინის გასაღები დაუტოვა ნა----- არ-----ვს.

მოწმე ტ----- ჩვენებით, იგი არის ნა----- არ-----ვის მეზობელი. ვი-----ა სა-----ნი საქართველოდან წავიდა 1997 წელს. ბინა დატოვა ჩვეულებრივ მდგომარეობაში, თუმცა გარკვეული დროის შემდგომ ბინაში საცხოვრებელი პირობები გაუარესდა, ვინიდან იყო დაკეტილი.

მისთვის ცნობილია, რომ ვი-----ას თხოვნით, ნა----- არ-----ვმა გაარემონტა ბინა.

შემდგომ მათ შორის შედგა შეთანხმება, რომ ბინას მიყიდდა. სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები ჩატარებულია ნა----- არ-----ვის მიერ.

მოწმის ჩვენებით, მათ სახლებს ყოფს ერთი კედელი და არაერთხელ დაუნახია, რომ ხელოსნებთან უშუალო კონტაქტი ჰქონდა ნა-----ს და რემონტის თანხაც გადახდილია მის მიერ.

მოწმემ ასევე აღნიშნა, რომ პირადად ესწრებოდა ნა----- არ-----ვის და ვი-----
ა სა-----ნის „სკაიპით“ საუბარს აღნიშნულ თემასთან დაკავშირებით. მისთვის
ცნობილია, რომ ვი-----ას ბინა უნდა მიეყიდა ნა----- არ-----ვისთვის.

მოწმე ლ----- განმარტა, რომ ნა----- არ-----ვი არის მკერავი და მას
სწორედ აქედან იცნობს. ნა----- ხშირად საუბრობდა სადავო ბინასთან
დაკავშირებით. მისთვის ცნობილია, რომ მხარეებს შორის არსებობდა
შეთანხმება ბინაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შესახებ საბოლოოდ
მოსარჩელისთვის მიყიდვის პირობით. მოწმემ აღნიშნა, რომ პირადად
შეესწრო მოპასუხესთან სკაიპით საუბარს, სადაც ბინის მესაკუთრე თანხმა
იყო მისი შვილისთვის სერგეი სა-----ნისთვის ნა-----ს ბეს სახით გადაეცა 3000
აშშ დოლარი. მან ნახა, როგორ გადასცა ეს თანხა მოპასუხის შვილს.

მოწმე ნუნუ გელაშვილის განმარტებით, იგი არის ვი-----ა სა-----ნის
დისშვილის ა----- ნათლია, რომელმაც რუსეთში წასვლამდე
დაახლოებით 2001 წელს ბინის გასაღები გადასცა სამეტვალყურედ.

ბინას ფლობდა 3 წელი. შემდგომ ანა ჩამოვიდა რუსეთიდან და ბინის
გასაღები უკან დაუბრუნა. მოწმის ჩვენებით ბინას იყო სუფთა, ძველი
რემონტით. მას შემდგომ აღნიშნულ ბინასთან შემხებლობა არ ჰქონია.
კომუნალური გადასახადის ქვითრები ამ პერიოდში ბინაში არ მოდიოდა.
მისი გადმოცემით, ელექტროენერგია ყოველთვის იყო. დავალიანება
არსებობდა თუ არა მისთვის უცნობია. მანვე აღნიშნა, რომ ბინას
მეტვალყურობდა, თუმცა იქ არ ცხოვრობდა.

მოწმე გარიკ ხლახატაიანის ჩვენებით, სადავო ბინაში ნა----- არ-----ვის
დაკვეთით ჩაატარა სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები. ბინა იყო ძალიან
ცუდ მდგომარეობაში და საჭიროებდა კაპიტალურ შეკეთებას და რემონტს.

რემონტის ღირებულებამ შეადგინა 1600 აშშ დოლარი. თანხას ეტაპობრივად
იხდიდა ნა----- არ-----ვი.

მოწმის განმარტებით, ვი-----ა სა-----ნს არ იცნობს, თუმცა ერთხელ ესაუბრა
სკაიპით, ვინაიდან მას უნდა გადაეწყვიტა რემონტის ჩატარების საკითხი.
გასაუბრების დროს ვი-----ამ თანხმობა განაცხადა აღნიშნულის შესახებ.

ბინაში რემონტი მიმდინარეობდა რამოდენიმე თვის განმავლობაში და
დასრულდა 2017 წლის იანვრის თვეში.

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და მოწმეთა ჩვენებების გაანალიზების
საფუძველზე, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ ქ. თბილისში,
ურეცკის ქუჩა #-----, (ს/კ-----) მდებარე ბინაში სარემონტო სამუშაოები

ჩაატარა და სათანადო ხარჯები გაიღო ნა----- არ-----ვმა ვი-----ა სა-----ნის თანხმობით. საყურადღებოა, რომ საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება პირვანდელ სარჩელზე დასახელებულ მოპასუხეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენებები;

3.2.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნა----- არ-----ვის მიერ ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო ხარჯების ოდენობამ ჯამში შეადგინა 26379.26 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 სექტემბრის #0----- დასკვნის კვლევითი ნაწილიდან ირკვევა, რომ ექსპერტის მიერ მხარეთა წარმომადგენლებთან თანდასწრებით ადგილზე შესწავლით, საქმეში არსებული შპს პეგასი 20---ის მიერ შესრულებული ნახაზისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ჩატარდა აზომვითი სამუშაოები. ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების სახეობების განსაზღვრა მოხდა უშუალოდ მხარეთა მითითებებით.

ქ. თბილისში, უ----- #----- მდებარე უძრავი ქონების ნაწილზე შ----- 20--“-ის მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე გამოსახულ ნივთზე, ეზოში განთავსებულ და ფაქტიურად ერთმანეთისგან დამოუკიდებელ 3 ფართიდან, 2 ფართი წარმოადგენს სტომატოლოგიურ კაბინეტს, ხოლო მესამე ფართი არის საცხოვრებელი, სადაც ჩატარებულია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები.

კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ: ქ. თბილისში, უ----- #----- მდებარე ფართში, კერძოდ ეზოს შესასვლელიდან მარჯვნივ მდებარე 21.55 კვ.მ ფართში (დღეისათვის სტომატოლოგიური კაბინეტი) ჩატარებული

სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ, საორიენტაციოდ შეადგინა 7536.57 ლარი.

ქ. თბილისში, უ----- #---- მდებარე ფართში, კერძოდ ეზოს შესასვლელიდან პირდაპირ მდებარე 30.60 კვ.მ ფართში (დღეისათვის საცხოვრებელი ფართი) ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ, საორიენტაციოდ შეადგინა 4771.86 ლარი.

ქ. თბილისში, უ----- #---- მდებარე ფართში, კერძოდ ეზოს შესასვლელიდან მარცხნივ ბოლოში მდებარე 32.17 კვ.მ ფართში (დღეისათვის სტომატოლოგიური კაბინეტი) ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ, საორიენტაციოდ შეადგინა 14070.83 ლარი.

საქმის მასალებში ასევე დაცულია აუდიტორ თამარ კაპანაძის შეფასების ანგარიში და სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის მასალებში არსებული დასკვნების შეფასებისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს უშუალოდ ჩამტარებული სუბიექტების პასუხისმგებლობის ხარისხზე.

კერძოდ, ექსპერტი გაფრთხილებულია ყალბი დასკვნის წარდგენისათვის სისხლის სამართლის პასუხისმგებლობის შესახებ, მაშინ როცა აუდიტორი ასეთ დათქმაზე თავის ანგარიშში არ მიუთითებს.

ამასთანავე, აუდიტორი ხაზგასმით აცხადებს, რომ ჩატარებული რემონტის ღირებულების დადგენისას დაეყრდნო მხოლოდ დამკვეთის მიერ წარდგენილ დოკუმენტაციას. ამდენად, ექსპერტის დასკვნის შემდგენი პირის მაღალი პასუხისმგებლობის ხარისხის გათვალისწინებით სასამართლოს მიერ წინამდებარე მტკიცებულებათა შეფასებისას უპირატესობა უნდა მიანიჭოს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას.

საქმის განხილვისას პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელემ სადავოდ მიიჩნია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 სექტემბრის #0----- დასკვნა და აღნიშნა, რომ მასში არ არის ასახული მთელი რიგი ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულება. დასკვნის საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო გაანგარიშებაში გამორჩენილია მთლიანად კანალიზაციის სისტემა, არ არის შეყვანილი სველი წერილები არცერთ ოთახში, გათბობის ქვაბი, კონდიციონერი, ასევე არ ემთხვევა დაანგარიშებული ფასები. შესაბამისად, ჩატარებული სამუშაოების და მასალების ღირებულების დანაკლისი ვლინდება 5000 ლარის ოდენობით.

სადავო გარემოებებთან დაკავშირებით, სასამართლო სხდომაზე დაიკითხა დასკვნის შემდგენი ექსპერტი ბ----- მისი განმარტებით, ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების სახეობების განსაზღვრა მოხდა

უშუალოდ მხარეთა მითითებებით და მათი თანდასწრებით.

იმ შემთხვევაში, თუკი მხარეები თავად არ მიუთითებენ რა უნდა იყოს კვლევის საგანი ექსპერტი თავისი ინიციატივით ასეთ ქმედებებს ვერ განახორციელებდა. მან ზუსტად ვერ გაიხსენა დასკვნაში დაფიქსირებული ერთი კონდიციონერის გარდა, იყო თუ არა სხვაც, თუმცა დამატებით დასძინა, რომ დაინტერესებული მხარის მითითების გარეშე მათი ღირებულების შეფასება არ მოხდებოდა. იგივე განმარტა მოსარჩელის მიერ დასახელებულ სხვა სადავო გარემოებებთან დაკავშირებით.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ დასკვნის მიხედვით თანხვედრაში არ არის მესამე ოთახში ჭერისა და იატაკის ფართობი, რაზეც ექსპერტმა განმარტა, რომ შესაძლებელია ასეთ ფაქტს ადგილი ჰქონდეს, თუმცა მოცემული მომენტი სათვის გაუჭირდება იმ გარემოების დადასტურება რამდენს შეადგენს აღნიშნული ოთახის კვადრატულობა და არსებობს თუ არა დასკვნაში ცდომილება.

განსახილველ შემთხვევაში, ექსპერტის განმარტების და ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს პირვანდელი სარჩელის მოსარჩელის მიერ დასახელებულ სადავო გარემოებებს. ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში ცალსახად აღნიშნულია, რომ სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების სახეობების განსაზღვრა მოხდა უშუალოდ მხარეთა მითითებებით და მათი თანდასწრებით. შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის ვალდებულებას წარმოადგენდა თავად მიეთითებინა საკვლევი საგნების შესახებ. ამასთანავე, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მითითებებს ოთახის ფართობის ცდომილებასთან მიმართებაში, ვინაიდან სასამართლო სხდომაზე ექსპერტის განმარტება ეფუძნება მხოლოდ ვარაუდს და მას მტკიცებითი ხასიათი არ გააჩნია.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ნა----- არ-----ვის მიერ ნივთი გაუმჯობაზე გაწეული ხარჯი შეადგენს 26379,26 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტორის შეფასების ანგარიში (ტომი I, ს.ფ 78-84)
- ექსპერტიზის დასკვნა (ტომი I, ს.ფ 408-423)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ექსპერტის ჩვენება; (სხდომის ოქმი, 4.12.2018, 16:43:57წთ/17:02:21წთ)

3.2.3. ნა----- არ-----ვმა ვერ დაადასტურა კომუნალური გადასახადების სახით 7500 ლარის გადახდის ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს

მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებული უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელსაც ემყარება მათი სარჩელი თუ შესაგებელი. ამტკიცებს ის, ვინც ამტკიცებს და არა ის, ვინც უარყოფს.

მოსარჩელის მტკიცებით, კომუნალური გადასახადების დავალიანების სახით მის მიერ გაწეული ხარჯი შეადგენს 7500 ლარს, რაც უნდა დაეკისროს ვი-----ა სა-----ნს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს უშუალოდ კომუნალური გადასახადის ქვითრებზე, რომელთა გამოკვლევის შედეგად ირკვევა, რომ წარმოდგენილი ქვითრები ასახავს 20---დან 2011-წლამდე პერიოდს. უდავო გარემოებაა, რომ ნა----- არ-----ვი ამ დროისათვის უკვე ფლობდა უძრავ ქონებას, ხოლო ვი-----ა სა-----ნი 1997 წლის შემდგომ საქართველოს ტერიტორიაზე არ იმყოფებოდა და ფაქტობრივად არ ფლობდა ბინას.

ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან გამომდინარე ნა----- არ-----ვის მიერ გადახდილია მის მიერვე მოხმარებული ელექტროენერგიის ღირებულება და თავდაპირველ სარჩელში დასახელებული გარემოება დადგენილი არაა.

სამოქალაქო კოდექსის 373-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ვალდებულების შესრულება მიიღო იმ პირმა, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი, ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად მაშინ, როცა კრედიტორმა მისცა ამის თანხმობა ან ამ შესრულებისგან მიიღო სარგებელი.

განსახილველი ნორმა ითვალისწინებს უფლებამოსილი პირის მიმართ ვალდებულების შესრულებას, თუმცა, ნორმის სწორი განმარტების მიზნებისათვის, პირველ რიგში, იგი, განხილული უნდა იქნას მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის მომწესრიგებელ სპეციალურ ნორმებთან ერთობლიობაში. სასამართლო განმარტავს, რომ კონკრეტული ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული ფაქტების შედეგად წარმოშობილი ურთიერთობების დასადასტურებლად, რაც საბოლოოდ წარმოადგენს სამართლის ნორმით გათვალისწინებულ მაკვალიფიცირებელ კომპონენტს, აუცილებელია ისეთი მტკიცებულებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ყველა მნიშვნელოვან გარემოებებზე.

მოწმეთა ჩვენებების გარდა, საქმეში დაცული მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ ვი-----ა სა-----ნის შვილს სერგეი სა-----ნს უძრავი ქონების ნასყიდობის მიზნით, მოსარჩელემ ბეს სახით გადასცა 3000 აშშ დოლარი.

აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს წერილობითი შეთანხმება წარმომადგენლის ან შუამავლის მეშვეობით ვალდებულების შესრულებაზე, ამასთან სასამართლოს ერთმნიშვნელოვნად მიაჩნია, რომ დასახელებული გარემოების მხოლოდ მოწმეთა ჩვენების საფუძველზე დადასტურება დაუშვებელია.

მოსარჩელემ სათანადო მტკიცებულებით ასევე ვერ დაადასტურა, იურიდიული მომსახურების გაწევის მიზნით ადვოკატ არტურ აგამიანისთვის 2000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი. სასამართლო შენიშნავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობის პრინციპის შესაბამისად, თითოეულ მხარეს ეკისრება მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადასტურების ვალდებულება, რაც მოცემულ შემთხვევაში ვერ განახორციელა მოსარჩელემ.

მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებისა და საქმეში მოთავსებული არასანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილის საფუძველზე თანხის გადახდის ფაქტის დადგენა ეწინააღმდეგება სსსკ-ის 102-ე მუხლით დადგენილ პრინციპს. ამგვარი ტიპის მტკიცებულებების საფუძველზე თანხის გადაცემის დადასტურება საფრთხეს უქმნის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასაც ვინაიდან მარტივი ფორმით ხელწერილის შედგენა დროის ნებისმიერ მონაკვეთშია შესაძლებელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომუნალური გადასახადის ქვითრები, შემოსავლის ორდერები (ტომი I, ს.ფ 32-56)
- არტურ აგამიანის ხელწერილი, მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი I, ს.ფ 12-13)
- მოწმის ჩვენება (სხდომის ოქმი, 4.12.2018, 16:26:04წთ/16:32:48წთ)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.4. დადგენილია, რომ 2017 წლის მარტის თვიდან ვი-----ა სა-----ნის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე ნა----- არ-----ვი, რაც გამოიხატა სხვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფით და უკანონო მფლობელობით.

აღნიშნულ გარემოებას სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს ვი-----ა სა-----ნის მიერ საქმის არსებითად განხილვისას ჩამოყალიბებული ახსნა-განმარტებიდან. სადაც ცალსახად აღნიშნა, რომ ნა----- არ-----ვს ბინის დაცლა მოსთხოვა საქართველოში დაბრუნების შემდგომ 2017 წლის მარტის თვეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ვი-----ა სა-----ნის ახსნა-განმარტება (4.12.2018წ, სხდომის ოქმი, 15:30:16წთ)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების გაანალიზების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნა----
- არ-----ვის პირვანდელი სარჩელი მოპასუხის მიმართ უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ასევე ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს ვი-----ა სა-----ნის შეგებებული სარჩელი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 408-ე, 982-ე, 987-ე მუხლები;
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 102-ე, 131-ე, 268-ე, 269-
ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

მოხმობილი ნორმის თანახმად, სხვა პირის ქონებაზე შეგნებულად ან შეცდომით გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირი ამით გამდიდრდა. თუ გამდიდრების ფაქტი სახეზე არ არის, მაშინ მარტოოდენ ხარჯის გაწევა არ წარმოშობს კონდიქციურ ვალდებულებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტიტისათვის, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი. ამ დროს უნდა გაირკვეს რა სახით იყო ნივთი გადაცემული და რა სახით ბრუნდება იგი უკან. ასეთ შემთხვევაში რეალურად ჩანს გამდიდრების ხარისხი. გარდა ამისა, შესაძლებელია გამდიდრება გამოიხატოს დაბრუნებული ნივთიდან ადრინდელთან შედარებით მეტი სარგებლის მიღებაში, რადგან მნიშვნელოვნადაა გაზრდილი დაბრუნებული ნივთის ღირებულება. ორივე შემთხვევაში მოვალის გამდიდრების ფაქტია მთავარი და გაწეული ხარჯები

უნდა ანაზღაურდეს გამდიდრების ოდენობის შესაბამისად. კონდიქციურმა მოთხოვნამ არ უნდა გამოიწვიოს გამდიდრებული პირის ქონების იმაზე მეტად შემცირება, რითაც იგი გამდიდრდა.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ნივთის ღირებულება გაიზარდა ნა----- არ-----ვის მიერ ბინაში განხორციელებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების საფუძველზე, კერძოდ, მოსარჩელის მიერ ნივთზე გაწეულმა ხარჯმა შეადგინა 26 379.26 ლარი, უძრავი ქონების გაუმჯობესებას კი შედეგად მოჰყვა უფლებამოსილი პირის (უძრავი ქონების მესაკუთრის) ვი-----ა სა-----ნის გამდიდრება.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად პირვანდელი სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებულია ნაწილობრივ და ვი-----ა სა-----ნს ნა----- არ-----ვის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საცხოვრებელ ბინაში ჩატარებული რემონტის ღირებულების ანაზღაურება.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის

მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო სამართალწარმოების დისპოზიციურობის პრინციპის შესაბამისად, საქმის წარმოების დაწყების საფუძველი არის მხარის ნება და მის მიერ აღძრული სასარჩელო მოთხოვნა, ამავე პრინციპიდან გამომდინარეობს მოპასუხის ნება ცნოს მის მიმართ აღძრული სასარჩელო მოთხოვნა მთლიანად ან ნაწილობრივ.

მოცემულ შემთხვევაში, ნა---- არ-----ვმა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ჩამოყალიბებული ახსნა-განმარტებით შეგებებული სარჩელი ცნო მხოლოდ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში, რაც ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე ამავე ფარგლებში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების უპირობო საფუძველია.

სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ მდგომარეობა რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა.

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან ირკვევა, რომ ნა---- არ-----ვს უძრავი ქონება გადაეცა საცხოვრებელი სახით, თუმცა შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ განახორციელა უძრავი ქონების დანიშნულების ცვლილება და ნივთის ნაწილი საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად გადაკეთებული იქნა სტომატოლოგიურ კაბინეტად.

საქმის გარემოებებით არაა დადასტურებული, რომ ვი-----ა სა-----ნმა გამოხატა ნება კუთვნილი უძრავი ქონების ფუნქციური დანიშნულების შეცვლის შესახებ. უფრო მეტიც, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ ნივთის ფუნქციური დანიშნულების შეცვლა გამომდინარეობდა მოსარჩელის ინტერესებიდან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნა---- არ-----ვს უნდა დაევალოს სტომატოლოგიური კაბინეტის მოშლა და უძრავი ნივთის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

6.3. შეგებებული სარჩელის ერთ-ერთი მოთხოვნაა ნა---- არ-----ვს ვი-----ა სა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს 76 349 ლარის გადახდა, მასვე დაეკისროს 2018 წლის 22 სექტემბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 356 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მოპასუხისთვის უძრავი ქონების 10 წლის განმავლობაში მისაღები საბაზრო საიჯარო ქირის 76 349 ლარის

დაკისრების საფუძველი, ვინაიდან საქმის განხილვისას ვი-----ა სა-----ნმა დაადასტურა, რომ მოპასუხეს ქონება გადასცა მეთვალყურეობის განხორციელების მიზნით, ნებადფყოფლობით, ყოველგვარი ფინანსური ანგარიშსწორების გარეშე. მას ბინის გაქირავების სურვილი არასდროს ჰქონია და არც მოპასუხისთვის მოუთხოვია თანხის გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი. განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან.

ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებას უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 24 სექტემბრის #----- დასკვნა, რომლის თანახმად, ადგილობრივ ბაზარზე ჩატარებული კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ მოსარჩელე ვი----- ა სა-----ნის საკუთრებაში არსებული ქონების ყოველთვიური საიჯარო საიჯარო ღირებულება შეადგენს 356 აშშ დოლარს.

დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის „----- დასკვნის შესაბამისად, 2017 წლის იანვრიდან დღემდე, წარმოდგენილი ობიექტის მდებარე ქ. თბილისი, უ----- #29, 1/2 წილი ს/კ----- ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა შეადგენს 220 აშშ დოლარს. ექსპერტის შეფასებით, აღნიშნული ქონება არ წარმოადგენს კომერციული დანიშნულების ფართს, ვინაიდან მას ქუჩის მხრიდან არ გააჩნია შესასვლელი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სწორედ ამიტომ სამართალწარმოების პროცესში

სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ექსპერტის დასკვნაც, სსსკ-ის 162-ე მუხლით გათვალისწინებულ მტკიცებულებას განეკუთვნება და წარმოადგენს სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის მიერ მოკვლეული საკითხის ირგვლივ განხორციელებულ შეფასებას.

ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად რამდენადაც დასკვნა სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება) ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილის შედეგი აისახება საბოლოო დასკვნაში, რომელსაც მართალია არ აქვს სხვა მტკიცებულებებზე აღმატებული იურიდიული ძალა, თუმცა, მის იურიდიულ ძალასა და შინაარსს აფასებს სასამართლო მისივე დასაშვებობის, გამოყენებული კვლევის მეთოდების, საკვლევი მასალისა და ა.შ. მიხედვით.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 24 სექტემბრის #----- დასკვნაში აღნიშნულია და მხარეებიც არ მიიჩნევენ სადავოდ, რომ მოპასუხეს სადავო ქონებაში გახსნილი აქვს სტომატოლოგიური კაბინეტი, რაც ადასტურებს ნივთის კომერციული დანიშნულებით გამოყენების ფაქტს. აქედან გამომდინარე აშკარაა, რომ ფაქტობრივ რეალობას ასახავს სწორედ #----- დასკვნა და არა დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის „----- დასკვნა, რომლის შინაარსაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს.

სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოცემულობიდან გამომდინარე, ვი-----ა სა-----ნის კუთვნილ ბინაში, ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე მოპასუხის ცხოვრების ფაქტი, ადასტურებს მისი მხრიდან ქონების დაზოგვისა და აღნიშნულის საფუძველზე გამდიდრების ფაქტს. აღნიშნული გამოიხატებოდა იმაში, რომ ნა----- არ-----ვის მიერ დაზოგილ იქნა ქირის თანხა, რასაც შედეგად მოჰყვა კიდევ მისი გამდიდრება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვი-----ა სა-----ნის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს 2017 წლის მარტის თვიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე უნდა დაეკისროს ყოველთვიურად 356 აშშ დოლარის გადახდა.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე¹“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნას იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სამოქალაქო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა, ხოლო „ზ“ ქვეპუნქტით გაფართოებულია ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას. ასეთ შემთხვევაში, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის

უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე არ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას. როგორც აღინიშნა უძრავი ქონების გამოთხოვის ნაწილში ნა----- არ-----ვმა სასარჩელო მოთხოვნა ცნო სრული მოცულობით და ამ გარემოების გათვალისწინებითაც სასამართლო ვერ ხედავს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას.

7. სასამართლო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით - 2000 ლარამდე ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების

თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან, როგორც პირვანდელი ასევე შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ზ/აღნიშნული მუხლის თანახმად, არ არსებობს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 250-ე, 257-ე, 263-ე, 364-ე მუხლით და

გადაწყვეტა:

1. ნა----- არ-----ვის პირვანდელი სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. ვი-----ა სა-----ნს, ნა----- არ-----ვის სასარგებლოდ დაეკისროს 26379.26 ლარის გადახდა; დანარჩენ ნაწილში თავდაპირველი სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. ვი-----ა სა-----ნის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2.1. ნა----- არ-----ვის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ვი-----ა სა-----ნის სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----კ----- განხორციელდეს მოპასუხის და მასთან მცხოვრები პირების გამოსახლება და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ვი-----ა სა-----ნს;

2.2. ნა----- არ-----ვს დაევალოს სტომატოლოგიური კაბინეტის მოშლა და უძრავი ნივთის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

2.3. ნა----- არ-----ვს, ვი-----ა სა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს 2017 წლის მარტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიური ქირის სახით 356 აშშ დოლარი.

2.4. ვი-----ა სა-----ნის შეგებებული სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

3. ვი-----ა სა-----ნის მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის

გამოთხოვის ნაწილში გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

4. ვი-----ა სა-----ნს, ნა----- არ-----ვის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის პროპორციული ნაწილი 829,53 ლარი.

5. ნა----- არ-----ვს ვი-----ა სა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს გაწეული საპროცესო ხარჯების პროპორციული ნაწილი 1283,75 ლარი.

6. ნა----- არ-----ვს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 60 ლარის გადახდა.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ვლადიმერ კაკაბაძე