



საქმე №2/2660-2017

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22.02.2019 წელი

ქ. რუსთავი

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელები დ----- ს-----ე
რ----- ს-----ე
ბ----- ს-----ე

წარმომადგენელი დიმიტრი ნაცვლიშვილი

მოპასუხეები ა-----ა ა-----ე
ლ---- ლ-----ე
ო---- ლ-----ე

წარმომადგენელი გიორგი თითბერიძე

დავის საგანი უძრავი ქონების გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ა-----ა ა-----ის, ო---- ლ-----ის და ლ---- ლ-----ისათვის ბინის გაუმჯობესების ხარჯების 23 779 ლარის დაკისრება;

სარჩელის გარემოებები:

აჭარაში მომხდარი სტიქიური უბედურების გამო საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით 1989 წელს რ----- ს-----ის ოჯახი შესახლებული იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----ში ზოოტექნიკურ სპეცტერინარო ინსტიტუტის საუწყებო საცხოვრებელი სახლის ბინა N41-ში, რომელსაც მას შემდეგ უწყვეტად ფლობენ და სარგებლობენ. 1996 წელს ეს ბინა ინსტიტუტმა გადასცა სარგებლობაში ო---- ლ-----ის ოჯახს და გამოსცა ბინის ორდერი. ბინა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოპასუხეების საკუთრებად. 2017 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ო---- ლ-----ის სარჩელი

რ----- ს-----ის და მისი ოჯახი წევრების გამოსახლების შესახებ. საცხოვრებლად გადასვლის დროს ბინა იყო სარემონტო, არ ჰქონდა ფაქტიურად კარ-ფანჯარა, არ იყო გაყვანილი სანტექნიკა. მათ გამოცვალეს ელექტროობა, კარ-ფანჯრები, გააკეთეს იატაკი მოჭიმული ბეტონით, აბანოში და საპირფარეოში დააგეს მეტლახი და გააკრეს კაფელი, ყველა ოთახში დააგეს ლამინატის იატაკი, ააშენეს და გაასწორეს კედლები და ჭერი, შელესეს და გააკეთეს შეკიდული ჭერი, გააკეთეს აივნები, კედლებში ჩააშენეს კარადები, გააკეთეს ხის სათავსოები. ამ სამუშაოების შედეგად გაუმჯობესდა ბინის საყოფაცხოვრებო დანიშნულება და გაიზარდა მისი საბაზრო ღირებულება. სამუშაოების ჩატარების გარეშე ბინის ფასი იყო 26 457 ლარი, გაუმჯობესების შემდეგ მის ფასი გაიზარდა და არის 50 236 ლარი, შესაბამისად გაუმჯობესების ღირებულებაა 23 779 ლარი.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მათთვის საკუთრებაში გადაცემული ბინით არასდროს უსარგებლიათ და ფაქტობრივად ბინას მისი აშენებიდანვე მალევე დაუფლა მოსარჩელების ოჯახი. ბინა თავის დროზე ექსპლოატაციაში მიღებული იყო და საცხოვრებლად ვარგისი იყო. მოსარჩელების მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნა დაუსაბუთებელია, რადგან არ არის შეფასებული მტკიცებულებებზე დაფუძნებით შესრულებული სამუშაოების ღირებულება. მოსარჩელები ბინაში ცხოვრობენ თითქმის 30 წელია. მხარეებს შორის არაერთი სასამართლო დავა იყო, თუმცა რ----- ს-----ის ბინიდან გამოსახლებაზე უარი ეთქვა ვიდრე, მათ სახელმწიფო არ გადასცემდა ბინას. მოსარჩელის ოჯახმა 2017 წელს სახელმწიფოსგან მიიღო კომპენსაცია 50 000 ლარი. ბინაში მათ მიერ გაწეული ხარჯები კომპენსირებულია იმით, რომ მათ 30 წლის მანძილზე ჰქონდათ ბინით უსასყიდლოს სარგებლობის შესაძლებლობა. ამასთან, ბინაში ცხოვრების გამო მიიღეს სარგებელი. ს----- --ში 4000 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი და სოფელ ფ-----ში მდებარე 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელთა ღირებულება აღემატება ბინის გაუმჯობესების მოთხოვნილ ხარჯებს. მოსარჩელებმა იმთავითვე იცოდნენ, რომ ბინაში მათი ყოფნა დროებით ხასიათს ატარებდა, მათ მიერ გაწეული სამუშაოების ჩატარება განხორციელდა მათი ინიციატივით და რაიმე სახის აუცილებლობას არ წარმოადგენდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----ში ზოოვეტიწსტიტუტის სახლი N6 ქუჩა, ბინა 41 (საკადასტრო კოდი 81.04.99.032.01/041), არის მოსარჩელების ალექსანრა ა-----ის, ლ---- ლ-----ის და ო---- ლ-----ის საკუთრება. მოსარჩელების საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2016 წლის 5 ოქტომბერს გაცემული N195 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე. ბინის ორდერი N93 ო---- ლ-----ეზე

გაცემულია 1996 წლის 5 დეკემბერს გარდაბნის რაიონის გამგეობის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 2-8. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 62-70. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 42-43. ტომი 1)
- ბინის ორდერის ასლი (ს.ფ. 73. ტომი 1)

3.1.2. მოსარჩელე რ----- ს-----ე და მისი ოჯახის წევრები გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----ში ზოოვეტინსტიტუტის სახლი N6, ბინა N41-ს ფლობენ 1989 წლიდან - საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1989 წლის 9 ოქტომბრის N197 დადგენილების და შუახევის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 30 ნოემბრის N298 გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლითაც მათ როგორც ხულოს რაიონში სტიქიით დაზარალებულ ოჯახს ნება დაერთო ხულოს რაიონიდან საცხოვრებლად გადასულიყვნენ გ-----ში სასწავლო ექსპერიმენტალური მეურნეობის კუთვნილ მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში. საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 22 დეკემბრის ბრძანებით, გარდაბნის რაიონის სოფელ ფონიჭალის ტერიტორიაზე თბილისი- რუსთავის გზატკეცილის მარჯვენა მხარეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწიდან გამოიყო 20 ჰა მიწის ფართობი აჭარის მაღალმთიანი რაიონებიდან 1989 წელს ჩამოსახლებული 75 ოჯახის დასასახლებლად. გარდაბნის რაიონის გამგეობას დაევალა დასასახლებელი სოფლის დაგეგმარება-განაშენიანების პროექტის შედგენა. ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1989 წლის 20 ოქტომბრის N508 დადგენილება გარდაბნის რაიონის კრწანისის სასწავლო-ექსპერიმენტული მეურნეობიდან აჭარის მაღალმთიანი რაიონებიდან ჩამოსახლებული მოსახლეობისთვის 20 ჰა ფართობის გამოყოფის შესახებ და ეს მიწის ფართობი დაუბრუნდა კრწანისის სასწავლო-ექსპერიმენტულ მეურნეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 2-9. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 49-56. ტომი 1)
- მთავრობის გადაწყვეტილებების და პრეზიდენტის ბრძანებულების ასლები (ს.ფ. 132-139, ტომი 1. 53-53, ტომი 2)

3.1.3. გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა რ----- ს-----ის სარჩელი 1996 წლის 19 დეკემბერს გარდაბნის რაიონის გამგეობის მიერ ო---- ლ-----ის სახელზე გაცემული N93 ბინის ორდერის ბათილად ცნობის და ბინის ფართზე უფლებამოპოვებულად ცნობის შესახებ. დაკმაყოფილდა ზოოვეტინსტიტუტის შეგებებული სარჩელი გ-----ში

სახელმწიფო ზოოვეტინსტიტუტის N----- რ---- ს-----ის და მასთან მცხოვრებო პირების გამოსახლების შესახებ და მათთვის დროებით სარგებლობაში ინსტიტუტის საერთო საცხოვრებელში ფართის მიცემის შესახებ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1997 წლის 10 აპრილის განჩინებით შეიცვალა გარდაბნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება იმ მიმართებით, რომ რ---- ს-----ე გამოსახლებული იქნას ს-----ში მდებარე ზოოტექნიკურ-სავეტერინარო ინსტიტუტის N----- ბინიდან მისი ინდივიდუალური სახლის მშენებლობის დამთავრებისა და ექსპლოატაციაში მიღებისთანავე ნაცვლად სასამართლოს გადაწყვეტილებით ინსტიტუტის საერთო საცხოვრებელში ფართის დროებით მიცემისა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- გადაწყვეტილების და განჩინების ასლები (ს.ფ. 74-79. ტომი 1)

3.1.4. საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 9 ივნისის N1182 განკარგულებით რ---- ს-----ის, ზია ს-----ის და სხვების N3ბ/453-12 საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილების აღსასრულებლად საჭირო ღონისძიებების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 3 ნოემბრის 1979 განკარგულების „ა“ ქვეპუნქტის შესრულების მიზნით, სახელმწიფო ბიუჯეტიდან მიემართა 800 000 ლარი N1 დანართით გათვალისწინებული სტიქიით დაზარალებული 16 ოჯახის საკომპენსაციო თანხით უზრუნველყოფისათვის, თითოეულ ოჯახზე 50 000 ლარის ოდენობით. მოსარჩელების ოჯახმა 50 000 ლარი მიიღო 2017 წლის აგვისტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საქართველოს მთავრობის განკარგულების ასლი (ს.ფ. 27-32. ტომი 1)

3.1.5. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა-----ა ა-----ის, ლ---- ლ-----ის და ო---- ლ-----ის სარჩელი და მოპასუხეების რ---- ს-----ის, ბ----- ს-----ის, მ----- ს-----ის და დ----- ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: სოფელი კრწანისი, საქართველოს ზოოტექნიკურ-სავეტერინარო ინსტიტუტის საუწყებო საცხოვრებელი სახლის მ-----, საკადასტრო კოდი: 8----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცათ მოსარჩელებს. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა რ---- ს-----ის, ბ----- საგინაის, მ----- ს-----ის და დ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი. უცვლელად დარჩა გრუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და მის აღსასრულებლად გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- გადაწყვეტილების და განჩინების ასლები (ს.ფ. 44-49. ტომი 1)

- სააღსრულებო წარმოების მასალები (ს.ფ.228-231, ტომი 1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----ში ზოოვეტინსტიტუტის სახლი N----- რ----- ს-----ის ოჯახის წევრებმა ჩატარეს სარემონტო სამუშაოები, რომელთა შედეგად ბინის საყოფაცხოვრებო დანიშნულება გაუმჯობესდა და საბაზრო ღირებულება გაიზარდა. გაუმჯობესების ხარჯებია 23 779 ლარი.

მოსარჩელების განმარტებით, ბინაში შეასრულეს შემდეგი სარემონტო სამუშაოები: არ ჰქონდა ფაქტიურად კარ-ფანჯარა, არ იყო გაყვანილი სანტექნიკა. მათ გამოცვალეს ელექტრობა, კარ-ფანჯრები, გააკეთეს იატაკი მოჭიმული ბეტონით, აბანოში და საპირფარეშოში დააგეს მეტლახი და გააკრეს კაფელი, ყველა ოთახში დააგეს ლამინატის იატაკი, ააშენეს და გაასწორეს კედლები და ჭერი, შელესეს და გააკეთეს შეკიდული ჭერი, გააკეთეს აივნები, კედლებში ჩააშენეს კარადები, გააკეთეს ხის სათავსოები.

მოსარჩელებმა სამუშაოების ღირებულების შესახებ წარმოადგინეს შპს „აუდიტი XXI-ის“ აუდიტორის 2017 წლის 9 ნოემბრის აუდიტის დასკვნა, რომლის თანახმად შეფასდა გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, ს-----ში ზოოტექნიკურ-სავეტერინარო ინსტიტუტის N-----ის ღირებულება, ბინაში შესრულებული სამუშაოები.

დასკვნის მიხედვით, ბინა მდებარეობს 9 სართულიანი კორპუსის მე-5 სართულზე. ბინის ფართობი 85 კვ.მ. დასკვნაში მითითებულია, რომ ბინაში შეცვლილია სანტექნიკა მთლინად, ელექტრობა გამოცვლილია არსებული, გაყვანილია სრულად, კარ-ფანჯრები გამოცვლილია და დაყენებულია მეტალო-პლასტმასი, იატაკი მოჭიმულია ბეტონით, დაგებულია მეთლახი, ლამინატი დაგებულია ყველა ოთახში, კედლები და ჭერი აშენებულია, გასწორებულია, შელესილია, გაკეთებულია შეკიდული ჭერი, ბინაში გაკეთებული აივნები, კედლებში ჩაშენებულია კარადები, გაკეთებულია ხის სათავსოები. სანტექნიკის შეცვლის ხარჯია 2700 ლარი, ელექტრობის შეცვლის ხარჯია 1000 ლარი, კარ-ფანჯრების შეცვლის ხარჯია 7400 ლარი, კაფელის მეტლახის და ლამინატის ხარჯია 7850 ლარი, კედლების და ჭერის რემონტის ხარჯია 7250 ლარი, ბინაში შესრულებული სხვა სამუშაოების ხარჯებია 1600 ლარი, ჯამურად სამუშაოების ღირებულება შეფასებულია 27 800 ლარად. აუდიტის შეფასებით, ბინა არის კაპიტალურად შეცვლილი, დამონტაჟებულია მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები, აღჭურვილია რკინის შემოსასვლელი კარით, ოთახებში დამონტაჟებულია ფრანგული ჭერი, კედლები დაფარულია მაღალი ხარისხის შპალერითა და ემულსიით, იატაკზე დაგებულია პარკეტი და მეტლახი, მოწესრიგებულია ყველანაირი გაყვანილობა და აივანი.

დასკვნაში შეფასებულია ბინის საბაზრო ღირებულება სარემონტო

სამუშაოების გარეშე და შეადგენს 26 457 ლარს. დასკვნის მიხედვით, 2017 წლის მდგომარეობით, ბინის შეფასების დროისათვის მისი საბაზრო ღირებულებაა 50 236 ლარი.

აუდიტის დასკვნის მიხედვით, ბინის პირვანდელი (კაპიტალურ რემონტამდე ღირებულებაა 26 457 ლარი). 2015 წელს დასრულებული კაპიტალური რემონტის ღირებულებაა 27 800 ლარი. საცხოვრებელი ბინის მიმდინარე კაპიტალური რემონტის შემდგომი ღირებულებაა 50 236 ლარი.

მოპასუხეები არ ეთანხმებიან სარემონტო სამუშაოების ანაზღაურების მოთხოვნას, მოსარჩელის მიერ გაკეთებულ შეფასებას და წარმოდგენილი აქვთ აუდიტორული დასკვნა ბინის მდგომარეობის შესახებ. კერძოდ, მათ წარმოადგინეს აუდიტ გიორგი ყაჭიაშვილის 20-- წლის 11 ნოემბრის დასკვნა. დასკვნაში მითითებულია, რომ შეფასებულია უძრავი ქონება მდებარე გარდაბანი, კრწანისი, ზოოვეტინსტიტუტის სახლი N6, სართული 5, ბინა 41. ბინის ფართობია 42,75 კვ.მ. დასკვნაში მითითებულია, რომ სარემონტო სამუშაოები ბინაში ჩატარებულია 2000 წლიდან 2008 წლამდე პერიოდში, რემონტის ღირებულება მერყეობდა 1 კვ.მ-ზე 60 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, რემონტის ღირებულება შეადგენს 3822 ლარს ($42,75 \times 66 \times 1,49$). ამორტიზაციის წრფივ მეთოდით 10 წლიან პერიოდზე რემონტის ხარჯები მთლიანად ანუღირებულია, ამორტიზაციის ნორმა წელიწადში შეადგენს 10%-ს. ერთ წელიწადში ამორტიზაციის თანხაა $3822 \times 10\% = 382,2$ ლარი. 10 წელიწადში 3822 ლარი. 2008 წლიდან 20-- წლამდე პერიოდში რემონტის ამორტიზაციის საბაზრო ღირებულება 0-ის ტოლია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი შპს „აუდიტი XXI -ს“ მიერ შედგენილი აუდიტორული დასკვნით დასტურდება, რომ რ----- ს----- -ის ოჯახმა სადაო ბინაში ჩაატარა კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები, რომელთა შედეგად ბინის საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ხოლო ქონების გაუმჯობესების ხარჯებია 23 779 ლარი.

მოსარჩელების მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში მითითებული გარემოებები და დასკვნები არ არის უარყოფილი მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილი დასკვნით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე (სსსკ-ის მე-4 მუხლის), რომლის არსი მდგომარეობს შემდეგში - მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მოპასუხემ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის

საწინააღმდეგოდ წარმოადგინა ასევე აუდიტორული დასკვნა იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ სარემონტო სამუშაოების შედეგად ბინის გაუმჯობესებები ამორტიზებულია მისი სარგებლობით გამოწვეული ცვეთის შედეგად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 105-ე მუხლის საფუძველზე სარემონტო ხარჯების საკითხი უნდა შეფასდეს საქმეში ორივე მხარის მიერ ამ საკითხზე წარდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად.

მტკიცებულებების შეფასების პროცესში მნიშვნელოვანია იმის აღნიშვნა, რომ ორივე მხარის მიერ წარმოდგენილი დასკვნა სპეციალური ცოდნის მქონე პირების მიერ შედგენილი აუდიტის დასკვნებია, რომლებიც თავის შინაარსით საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულ საექსპერტო დასკვნას წარმოადგენენ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნა არ აქარწყლებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ აუდიტის დასკვნაში მითითებულ დასკვნას. სასამართლო სხდომაზე გიორგი ყაჭიაშვილმა განმარტა, რომ მან დასკვნაში მიუთითა საზოგადოდ 2000-2008 წლებში ბინის ერთი კვადრატული მეტრის სარემონტო ხარჯების საშუალო ფასი. აუდიტორის განმარტებით, მას შეფასებამდე სადაო ბინა არ დაუთვალიერებია. მისი განმარტებით, მან დაათვალიერა სადაო ბინის მეზობლად, იმავე კორპუსში მდებარე ასეთივე ფართის ბინა.

ამდენად, დასკვნა მომზადებულია ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის გაცნობის და შესწავლის გარეშე, რის გამოც დასკვნა არ ასახავს ბინაში ფაქტობრივად ჩატარებული სამუშაოების რეალურ ღირებულებას და ბინის რეალურ საბაზრო ფასს. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბინის დათვალიერების, მისი ფაქტობრივი მდგომარეობის აღწერის და შესწავლის გარეშე ვერ შეფასდება ბინაში რა სარემონტო სამუშაოებია შესრულებული, რა ხარჯებია გაწეული ამ სამუშაოებზე, ამ სამუშაოებით რამდენად გაიზარდა ბინის ღირებულება, გაუმჯობესდა თუ არ ბინის საექსპლოატაციო, საყოფაცხოვრებო პირობები. აუდიტორის დასკვნაში მითითებულია ბინის ფართი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, იმ მონაცემებით, რაც მითითებულია 1996 წელს გაცემულ ბინის ორდერში, და არ არის გათვალისწინებული ბინის რეალური ფართი, მისი რეალური საყოფაცხოვრებო მდგომარეობა. ამასთან, დაუსაბუთებელი აუდიტის მოსაზრება ცვეთის, ამორტიზაციის ანარიცხების შესახებ.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ძირითად საშუალებათა შეძენის, დადგმისა და სხვა კაპიტალიზებადი ხარჯები გამოიქვითება ეტაპობრივად, ამორტიზაციის ანარიცხების სახით, გარდა გადასახადის გადამხდელის მიერ საამორტიზაციო ანარიცხების სრული გამოქვითვის უფლების გამოყენების შემთხვევისა.

ამავე კოდექსის 111-ე მუხლის მიხედვით, 1. ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებულ ძირითად საშუალებათა საამორტიზაციო ანარიცხები გამოიქვითება ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით. მე-3 ნაწილის თანახმად, ძირითადი საშუალებები, რომლებიც ამორტიზაციას ექვემდებარება, ჯგუფდება ამორტიზაციის ნორმების მიხედვით. კერძოდ, მე-5 ნაწილის მიხედვით, შენობებსა და ნაგებობებს (შემდგომში – ნაგებობა) ამორტიზაცია დაერიცხება თითოეულ ნაგებობაზე ცალ-ცალკე, ხოლო საამორტიზაციო ნორმაა 5%.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნაგებობაზე საამორტიზაციო ანარიცხების (ანუ ქონების სარგებლობით გამოწვეული ცვეთით ღირებულების შემცირება) გამოქვითვა ბუღალტრული აღრიცხვისა და საგადასახადო კოდექსით მიზნებისათვის გადასახადების ადმინისტრირების მიზანს ემსახურება, რაც განსახილველ საქმეში სადაო არ არის. საქმეზე სასარჩელო მოთხოვნაა საცხოვრებელ ბინაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, რის დასადეგად უნდა შეფასდეს რეალურად გაწეული სამუშაოები და მათ შედეგად გამოწვეული ბინის ღირებულება.

აღნიშნული გარემოებების გამო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებით გამოწვეული გაუმჯობესების ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მოსარჩელების მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით და იგი შეადგენს 23 779 ლარს.

სასამართლოს მოწმეების განმარტების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ ბინაში სარემონტო სამუშაოები ტარდებოდა რამდენიმე წლის მანძილზე და იგი არ შესრულებულა 2015 წელს.

მოსარჩელების მოთხოვნით დაკითხული მოწმე ნადია იაკობიძის განმარტებით, ბინაში თავდაპირველად შეიცვალა კარ-ფანჯარა, ხოლო შემდეგომ პერიოდულად, დიდი ხნის განმავლობაში კეთდებოდა რემონტი, რაც საბოლოოდ დასრულდა 2015 წელს (20-- წლის 26 ნოემბრის ოქმი CD დისკი).

ასევე მოსარჩელის მოთხოვნით დაკითხულმა მოწმე ნათია კახიძემ განმარტა, რომ მოსარჩელების მეზობლად ცხოვრობს 2012 წლიდან. მოსარჩელებმა დაიწყეს რემონტი 2015 წელს, ზაფხულში და დასრულდა იმავე წელს. ამავე დროს მიუთითა, რომ დროდადრო აკეთებდნენ ბინის რემონტს (12.12.20--წ სხდომის ოქმი CD დისკი).

ამდენად, მოწმეთა ჩვენებების ერთობლიობაში განმარტებით, მათი განმარტებების ურთიერშეჯერების შედეგად დგინდება, რომ მოსარჩელები ბინაში სარემონტო სამუშაოებს ასრულებდნენ რამდენიმე წლის განმავლობაში, ხოლო საბოლოოდ დაასრულეს 2015 წელს. მოწმე ნადია იაკობიძის განმარტებით, ბინაში სამუშაოები, რემონტი დიდი ხანი მიმდინარეობდა, ჯერ შეიცვალა კარ-ფანჯარა, ხოლო შემდეგ ნაწილ-ნაწილ რამდენიმე წლის განმავლობაში ჩატარდა დანარჩენი სამუშაოები. რაც საბოლოოდ დაასრულეს და ამჟამინდელი მდგომარეობით არსებული სახე ბინას მიეცა 2015 წელს. მოწმე ნათია კახიძემ განმარტა, რომ ბინაში ყველა სარემონტო სამუშაოები შესრულდა 2015 წლის მეორე ნახევარში, მაგარმ ამავე დროს მიუთითა, რომ ბინაში დროდადრო აკეთებდნენ რემონტს. მოწმეების ამ განმარტებებიდან გამომდინარეობს, რომ ბინაში სარემონტოს სამუშაოების დაწყების თარიღი 2015 წელი არ არის, ამჟამად ბინაში შესრულებული სარემონტო სამუშაოები მოსარჩელებმა დაიწყეს რამდენიმე წლის წინ, ხოლო საბოლოოდ დაასრულეს 2015 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტი XXI-ს დასკვნა და დანახარჯების ცხრილი (ს.ფ. 21-41. 256. ტომი 1)
- ბინის შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 225. ტომი 1)
- გიორგი ყაჭიაშვილის დასკვნის ასლი (ს.ფ. 180-182. ტომი 1)
- გიორგი ყაჭიაშვილის განმარტებები (26.11.20-- წ სხდომის ოქმი CD დისკი)
- ნადია იაკობიძის ჩვენება (26.11.20-- წ სხდომის ოქმი CD დისკი)
- ნათი კახიძის ჩვენება (12.12.20--წ სხდომის ოქმის CD დისკი)

3.2.2. რ----- ს-----ე რეგისტრირებულია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----ში დამოუკიდებელ კომლად, რის საფუძველზე საკუთრებაში აქვს გადაცემული ს-----ში მდებარე 4000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფ-----ში 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რ----- ს-----ეს გადაეცა სახელმწიფოს მიერ, როგორც აჭარიდან ეკომიგრანტს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, რ----- ს-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფ-----ში 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კოდი 8----- ნაკვეთი რეგისტრირებულია 2000 წლის 20 მაისს გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

მოსარჩელების რ----- ს-----ის, ბ----- ს-----ის, დ----- ს-----ის, ასევე მ----- ს-----ის თანასაკუთრებად რეგისტრირებულია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----ში მდებარე 4000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კოდი 8----- . უძრავი ქონება რეგისტრირებულია 2006 წლის 2 მაისის N173 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე და 2016 წლის 6 თებერვლის საარქივო

ცნობის საფუძველზე.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 2 ივნისის ცნობის თანახმად, გარდაბნის რაიონის ს-----ის 1996-200 წლების საკომლო წიგნში კომლისუფროსად ჩაწერილია რეზო/რ----- ნიაზის ძე ს-----ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან მეუღლე - ბ----- ს-----ე, შვილები მ----- ს-----ე და დ----- ს-----ე. კომლის წევრები არ შეცვლილან 2001-2006 წლების ჩანაწერებშიც. 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში ჩანაწერი რ----- ს-----ის კომლის შესახებ არ აღმოჩნდა.

მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ სოფელ ფ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი მოსარჩელების ოჯახს გადასცა სახელმწიფო საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 22 დეკემბრის N750 ბრძანებულებაში მითითებული მიწის ფართიდან. კერძოდ, საქართველოს პრეზიდენტის მიერ 1997 წლის 22 დეკემბერს მიღებულია N750 ბრძანება, რომლითაც გამოიყო გარდაბნის რაიონის სოფელ ფონიჭალის საკრებულოს ტერიტორიაზე, თბილისი-რუსთავის გზატკეცილის მარჯვენა მხარეს სახელმწიფო საკუთრების მიწებიდან 20 ჰა მიწის ფართობი აჭარის მაღალმთიანი რაიონებიდან 1989 წელს ჩამოსახლებული 75 ოჯახის დასასახლებლად. ამავე ბრძანებულებით, ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს 1989 წლის 20 ოქტომბრის N508 დადგენილება გარდაბნის რაიონის კრწანისის სასწავლო-ექსპერიმენტული მეურნეობიდან აჭარის მაღალმთიანი რაიონებიდან ჩამოსახლებული მოსახლეობისათვის 20 ჰა მიწის გამოყოფის შესახებ და ეს მიწის ფართობი დაუბრუნდა კრწანისის სასწავლო მეურნეობას და გაიცეს იჯარით გარდაბნის რაიონის გამგეობის მიერ.

მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილია აუდიტორ გიორგი ყაჭიაშვილის 2017 წლის 21 დეკემბრის დასკვნა, რომლის თანახმად, გ-----ში მდებარე მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეფასებულია 70 000 ლარად ($1 \text{ მ}^2=35$ ლარს). გარდაბნის რაიონის სოფელ ფ-----ში მდებარე 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეფასებულია 60 000 ლარად ($1 \text{ მ}^2=15$ ლარს).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეგტრიდან ამონაწერები (ს.ფ. 87-90. ტომი 1)
- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 70-74. ტომი 2)
- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების ასლები (ს.ფ. 57-58. ტომი 2)
- პრეზიდენტის ბრძანებულების ასლი

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოსარჩელების მიერ საცხოვრებელ ბინაზე გაწეული გაუმჯობესების ხარჯები სრულად კომპენსირებულია ხანგრძლივი ვადით ბინით უსასყიდლო

სარგებლობით, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე, 159-ე, 162-ე, 154-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

მოსარჩელების მოთხოვნაა საცხოვრებელ ბინაში მათ მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად გამოწვეული ქონების გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავის გადაწყვეტისათვის გამოსაყენებელი სამართლის ნორმაა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლი. ამ ნორმის თანახმად, 1. კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. 2. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა. 3. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელები არიან სადაო უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელები და აქედან გამომდინარე მათსა და მესაკუთრებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე. მოსარჩელები ნივთს არაკეთილსინდისიერად არ დაუფლებიან, რადგან ისინი ნივთს თვითნებურად არ დაუფლებიან. ისინი ბინაში საცხოვრებლად გადავიდნენ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს ნებართვით, სახელმწიფოს უმაღლესი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. კერძოდ, მოსარჩელებს, როგორც აჭარიდან ეკომიგრანტებს საცხოვრებელი ბინა სახელმწიფომ გადასცა 1989 წელს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მესაკუთრის ზოოვეტინსტიტუტის თანხმობით. სწორედ ეს გარემოება წარმოშობს მოპასუხეების კეთილსინდისიერი დამოუკიდებულების საფუძველს ნივთის ფლობის საკითხში. ამასთან, ამავე გადაწყვეტილებით, მოსარჩელებს ნივთი გადაეცათ დროებით, იმ დრომდე ვიდრე სახელმწიფო არ უზრუნველყოფდა მათ სტიქიით დაზიანებული სახლის ნაცვლად სხვა საცხოვრებელი სახლით.

მოსარჩელებმა ნივთის ფლობის უფლება დაკარგეს იმ დროიდან, როცა უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა მისთვის ნივთის გადაცემა მას შემდეგ, რაც

მოსარჩელების ოჯახმა სახელმწიფოსგან მიიღო ფულადი კომპენსაცია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერი მფლობელი, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

სასამართლო კეთილსინდისიერი ფლობის საკითხის განმარტებისათვის მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებს, რომლის მიხედვით, „სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი) **(შდრ. სუსგ-ები: №ას-524-493-2012, 04.10.2012; №ას-211-196-2014, 25.01.2017)**“

მოსარჩელების კეთილსინდისიერი მფლობელობის ფაქტი დადგენილია გარდაბნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1997 წლის 10 აპრილის განჩინებით, რომელიც მიღებულია რ----- ს-----ის და მისი ოჯახის წევრების სარჩელზე ო----- ლ-----ის, გარდაბნის გამგეობის და ზოოვეტინსტიტუტის მიმართ ბინის ორდერის ბათილად ცნობის შესახებ და ზოოვეტინსტიტუტის შეგებებულ სარჩელზე რ----- ს-----ის და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლების შესახებ. უზენაესი სასამართლოს განჩინებით დადგინდა რ----- ს-----ის ოჯახის გამოსახლება სადაო ბინიდან მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სახელმწიფო უზრუნველყოფდა მათთვის საცხოვრებელი სახლის

აშენებას.

ამ გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ რ----- ს-----ე ოჯახის წევრებთან ერთად კეთილსინდისიერად ფლობდა იმ საცხოვრებელი ბინას, რომლის კანონიერ მოსარგებლებლუ ბინის ორდერის საფუძველზე არის ო---- ლ-----ე. თუმცა მათი მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველად სასამართლომ დაადგინა სახელმწიფოს მიერ მათ სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულება - საცხოვრებელი სახლის აშენება. მოსარჩელებმა საცხოვრებელი სახლის აშენების სანაცვლოდ სახელმწიფოსგან მიიღეს ფულადი კომპენსაცია, რის შედეგად ბინის ფლობის უფლებამოსილება დაკარგეს.

ამდენად, ზემოთაღნიშნული გარემოებების გამო მოსარჩელები საცხოვრებელი ბინის კეთილსინდისიერი არაუფლებამოსილი მფლობელები არიან და საცხოვრებელი ბინის სარგებლობის პერიოდში ბინის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით უფრო მეტად არის დაცული კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესები მფლობელობის შეწყვეტის შემთხვევაშიც კი, ვიდრე არაკეთილსინდისიერი მფლობელისა. არაკეთილსინდისიერ მფლობელთან შედარებით უფლებრივი უპირატესობა იმაში ვლინდება, რომ ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის უფლებას (ნივთის დაბრუნების უფლებას), ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. ასევე, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება. 164-ე მუხლის საფუძველზე არაკეთილსინდისიერ მფლობელს მისთვის ხარჯების ანაზღაურებამდე ნივთის ფლობის უფლება არა აქვს. ასევე არ ეკუთვნის მფლობელობის პერიოდში ნივთის ნაყოფი და შემოსავალი.

საქმეში წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით მოსარჩელებმა (ბინის არაუფლებამოსილმა კეთილსინდისიერმა მფლობელებმა) დასაბუთეს, რომ სადაო ბინაში ჩატარებული სამუშაოების შედეგად გაიზარდა მისი საბაზრო ღირებულება და გაუმჯობესდა მისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულება. განსახილველ საქმეში მოპასუხეების (ბინის მესაკუთრეების) მტკიცების საგანში შედის იმის დასაბუთება, რომ ბინა არ საჭიროებდა სადაო სამუშაოების ჩატარებას და მასში შექმნილი იყო სათანადო საყოფაცხოვრებო პირობები. ასეთი გარემოება მოპასუხეებმა ვერ დაასაბუთეს. მოსარჩელის მოთხოვნით დაკითხულმა მოწმეებმა განმარტეს, რომ ბინაში იყო უვარგისი კარ-ფანჯარა, იგი ვერ უზრუნველყოფდა ქარის დროს ბინის დაცულობას, ბინაში არ იყო დაგებული იატაკი, შესაცვლელი იყო ელექტროსადენების გაყვანილობა. მოწმეთა ჩვენების საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხეებს არ

წარმოუდგენიათ. მათ მიერ წარმოდგენილი საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღების აქტი შედგენილია 1988 წელს, რაც თავისთავად არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ კორპუსის აშენებიდან განვლილი თითქმის 30 წლის მანძილზე ბინა აღარ საჭიროებდა კაპიტალურად შეკეთების სამუშაოებს.

ბინაში ჩატარებული სამუშაოების შედეგად ბინის ღირებულება გაიზარდა, ხოლო გამჯობესების ხარჯები შეადგენს 23 779 ლარს. დავის გადაწყვეტისათვის გარდა ხარჯების ოდენობის დადგენისა მნიშვნელოვანია სსსკ 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული იმ გარემოებების არსებობა, რაც გამორიცხავს გაწეული ხარჯების ანაზღაურების დაკისრებას მესაკუთრისათვის. კერძოდ, 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ხარჯები არ ანაზღაურდება თუ თუ იგი კომპენსირებულია ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 26 მარტის განჩინებაში საქმეზე ას-1042-962-2017 საკასაციო სასამართლომ განმარტა სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) ძირითადი მოსარჩელე, როგორც ნივთის არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელი, რა დროიდან ფლობს ნივთს და როდიდან წარმოეშვა მას ნივთის მესაკუთრისათვის დაბრუნების ვალდებულება; ბ) კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს გაწია თუ არა მან ხარჯები ნივთზე, დადებით შემთხვევაში - რას შეადგენდა ამ ხარჯების ოდენობა; გ) მის მიერ ნივთზე გაწეული ხარჯი ხომ არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და ამ სარგებლობისგან მიღებული ნაყოფით. 28. ძირითადი მოსარჩელის მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაზე გარკვეული გაუმჯობესებებისა და ხარჯების გაწევის ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს კვლევის საგანი უნდა გახდეს ის სარგებელი (ნაყოფი), რაც ძირითადად მოსარჩელემ მიიღო ნივთის ფლობის შედეგად, მესაკუთრის მიერ ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის წარდგენის, ანუ 2016 წლის 22 ივნისის, შემდეგ. აღნიშნულის დადგენის შემდგომ კი, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, ძირითადი მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯები, ხომ არ გამოიქვითება (კომპენსირდება) ნივთის სარგებლობიდან მიღებული ნაყოფით. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ გაწეული ხარჯები აღემატება უძრავი ქონებით სარგებლობიდან მიღებულ ნაყოფს, მაშინ ეს უკანასკნელი უნდა გამოაკლდეს გაწეულ ხარჯებს და მიღებული სხვაობის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მესაკუთრეს. ამასთან, პალატამ უნდა გაითვალისწინოს სსკ-ის 163-ე მუხლის მესამე ნაწილით გათვალისწინებული ძირითადი მოსარჩელის კანონისმიერი უფლება - გაწეული ხარჯების ანაზღაურებამდე უარი განაცხადოს ნივთის მესაკუთრისთვის დაბრუნებაზე. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება რომ ნივთით სარგებლობის ნაყოფი ტოლია ან აღემატება ძირითადი მოსარჩელის მიერ გაწეულ ხარჯებს, მესაკუთრის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნა - უარყოფილ იქნეს.

მოპასუხეები სარჩელის საწინააღმდეგოდ განმარტავენ, რომ მოსარჩელები თითქმის 30 წელია ბინაში ცხოვრობენ, მათ ამ ბინით სარგებლობის გამო ორი მიწის ნაკვეთი მიიღეს გარდაბის მუნიციპალიტეტში, რის გამო გაწეული ხარჯების კომპენსირებულია ბინით სარგებლობით და მიღებული სარგებლით.

ამდენად, დავისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს, სადაო ბინით სარგებლობის ნაყოფია თუ არა მოსარჩელის ოჯახისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთები და ხარჯები კომპენსირებულია თუ არა ბინით სარგებლობით. ამ საკითხების შეფასებისათვის სასამართლო პირველ ყოვლისა განმარტავს ნაყოფის ცნებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის მიხედვით, ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი ნამატი ან/და უპირატესობა, რასაც ეს ნივთი იძლევა.

ნივთის ან უფლების უპირატესობა არის ის სარგებელი, რომელიც თან სდევს ნივთს ან უფლების გამოყენებას. როგორც წესი ნივთის უპირატესობა განისაზღვრება ნივთის ბუნებიდან გამომდინარე და იგი ეფუძნება მის მფლობელობას. მაგალითად საცხოვრებელი სახლის უპირატესობა არის მისი საცხოვრებლად გამოყენებადობა, მასში ცხოვრების შესაძლებლობა. უპირატესობა არ არის ქონებრივი ხასიათის სარგებელი. მაგალითად, უპირატესობა არ არის მიწის ნაკვეთის გასხვისებით მიღებული საზღაური.

ს-----ში მდებარე ნაკვეთი ბინასთან მდებარე ნაკვეთი არ არის და პირდაპირი მნიშვნელობით უშუალოდ ნივთის სარგებლობის შედეგად მიღებული ქონება, უპირატესობა ან სარგებელი არ არის. თუმცა მოსარჩელები არიან აჭარიდან ეკომიგრანტები, მათი ძირითადი საცხოვრებელი ადგილი სოფელი კრწანისი არ არის. ს-----ში, კერძოდ სადაო ბინაში დასახლდნენ საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით, როგორც სტიქიით დაზარალებულები.

საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 22 დეკემბერს 750 ბრძანებულებით გარდაბნის რაიონის სფელ ფონიჭალის ტერიტორიაზე თბილისი-რუსთავის გზატკეცილის მარჯვენა მხარეს სახემწიფო საკუთრების მიწებიდან 20 ჰა მიწის ფართობი გამოეყო 1989 წელს აჭარიდან ჩამოსახლებულ 75 ოჯახს დასასახლებლად. მხარეთა განმარტებებიდან გამომდინარე, რ----- ს-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული სოფელ ფონაჭალაში მდებარე 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არის ამ დადგენილების საფუძველზე გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი, რაც ბინით სარგებლობით უშუალოდ და პირდაპირ გამოწვეული უპირატესობა და სარგებელი არ არის, რადგან ეს ნაკვეთი სახელმწიფომ მათ გადასცა საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით, სახლი კი სახელმწიფოს უნდა აეშენებინა.

რაც შეეხება ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთს. რ----- ს-----ე, მისი მეუღლე ბ----- ს-----ე და შვილები მ----- ს-----ე და დ----- ს-----ე 1996 წლიდან ს-----ში აღრიცხულნი არიან კომლად და მათ როგორც კომლის წევრებს

საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვთ ს-----ში მდებარე 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნაკვეთი პირდაპირი მნიშვნელობით ბინის ნაყოფი, მისი სარგებლობით მიღებული ნამატი ან სარგებელი არ არის. თუმცა, მოსარჩელები როგორც აჭარიდან ეკომიგრანტები ს-----ში დასახლდნენ იმის გამო, რომ მათ სახელმწიფომ დროებით სარგებლობაში გადასცა სადაო ბინა. ამის გამო მათი ოჯახი დარეგისტრირდა ს-----ში კომლად და სახელმწიფოსგან გადაეცათ მითითებული მიწის ნაკვეთი.

რაც შეეხება საკითხს იმის შესახებ კომპენსირდება თუ არა მოსარჩელების მოთხოვნა მოპასუხეთა კუთვნილ ბინით სარგებლობითა და იქ ცხოვრებით, და საბოლოოდ უფლებამოსილია თუ არა მოსარჩელე სკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მოითხოვოს ბინის მესაკუთრეებისათვის გაუმჯობესების ხარჯების დაკისრება. მოსარჩელებმა ბინა დაიკავეს სახელმწიფოს გადაწყვეტილების შესაბამისად როგორც სტიქიით დაზარალებულებმა 1989 წელს. ისინი ბინაში ცხოვრობენ 29 წელზე მეტი დროის მანძილზე სრულიად უსასყიდლოდ. ისინი ბინაში შესახლდნენ კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღებიდან უმოკლეს ვადაში. იმ დროისათვის ბინის კანონიერ მოსარგებლებს, ო---- ლ-----ის ოჯახის წევრებს ფაქტობრივად ბინით სარგებლობის საშუალება არ მისცემიათ და არც რაიმე სარგებელი ან უპირატესობა მიუღიათ ბინიდან. ბინის ორდერი მართალია 1996 წელს გაიცა, თუმცა გარდაბნის სასამართლოს 1997 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ო---- ლ-----ეს როგორც ინსტიტუტის თანამშრომელს სადაო ბინა ჯერ კიდევ 1989 წელს უნდა მიეღო. ამდენად, ბინაზე უფლებები ო---- ლ-----ეს 1996 წლამდე უკვე მოპოვებული ჰქონდა, ხოლო სარგებლობის უფლება ვერ ხორციელდებოდა რ----- ს-----ის ოჯახის კეთილსინდისიერი მფლობელობის გამო.

სასამართლო 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გამოყენების სასამართლო პრაქტიკის მომიხილვისათვის მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 201 წლის 4 მაისის განჩინებას საქმეზე №ას-63-63-2018 . განჩინებაში საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „21. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ აღძრული სანივთო მოთხოვნა, მის მართლზომიერ მფლობელობაში (თხოვების ხელშეკრულებით) არსებულ უძრავ ნივთზე გაწეული გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, მას შემდეგ, რაც კეთილსინდისიერმა მფლობელმა დაკარგა ნივთზე ფლობის უფლება, დასაბუთებული იქნებოდა სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილში მითითებული წინაპირობების განხორციელების შემთხვევაში; აღნიშნული იმას ნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს სხვისი უძრავი ნივთით სარგებლობით თუკი კომპენსირებულია მფლობელის მიერ ნივთზე გაწეული გაუმჯობესება და დანახარჯები, მაშინ კეთილსინდისიერ მფლობელის მოთხოვნას უფლებამოსილი პირისადმი საფუძველი ეცლება. სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მესამე წინადადება იგივე წესს ავრცელებს ისეთ გაუმჯობესებაზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან დაიკისრება ჯერ კიდევ

არსებობდა. ამდენად, შეგებებული მოსარჩელის მტკიცების საგანს განეკუთვნებოდა დაემტკიცებინა, რომ მის მიერ სხვისი უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის დროს გაწეულია გაუმჯობესება და დანახარჯები და რა ოდენობისაა ისინი; ამის შემდეგ, მოთხოვნის უფლების მფლობელის დასამტკიცებელი იყო, რომ მის მიერ გაწეული გაუმჯობესება და დანახარჯები არ არის კომპენსირებული სხვისი უძრავი ნივთით სარგებლობით, რაც ამ ნივთის მესაკუთრისადმი (უფლებამოსილი პირისადმი) მოთხოვნის წაყენების სამართლებრივი საფუძველი იქნებოდა“. ამ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს ის განმარტება, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ საქმის მასალებით უტყუარად იქნებოდა დადგენილი, რომ მოპასუხემ ნათხოვარ ბინაში 2010-2012 წლებში ჩაატარა 11 582 ლარის ღირებულების რემონტი, გამოკვეთილი არ იქნებოდა მოპასუხის კანონიერი უფლების შელახვა და მისი და მისი აღდგენის სამართლებრივი წინაპირობები, რადგან დადგენილი იყო, რომ ეს უკანასკნელი ნათხოვარი უძრავი ნივთით უსასყიდლოდ, უწყვეტად სარგებლობდა 1978 წლიდან, რაც იმის საფუძველს ქმნიდა, რომ კომპენსირებულად მიჩნეულიყო უძრავ ნივთზე მონათხოვრის (მოპასუხის) დანახარჯი, ბინით 40-წლიანი უსასყიდლო სარგებლობით;

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით ერთგვარად დაცულია ბალანსი ქონების მესაკუთრის და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებებს შორის იმით, რომ კეთილსინდისიერ მფლობელს ნივთის უპირობოდ დაბრუნება არ ევალება. მას უფლება აქვს მოითხოვს ნივთზე გაწეული გაუმჯობესების ხარჯები და ამ ხარჯების ანაზღაურებამდე მესაკუთრეს არ დაუბრუნოს ნივთი. ამასთან, არც კეთილსინდისიერი მფლობელის ეს უფლებაა უპირობო, რადგან მას აუნაზღაურდება ის ხარჯები, რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობით ან მისგან მიღებული ნაყოფით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბინაში გაწეული გაუმჯობესებების ხარჯები კომპენსირებულია მოსარჩელების მიერ ამ ბინით სარგებლობით. ისინი ბინაში ცხოვრობენ თითქმის 30 წელია სრულიად უსასყიდლოდ. ამასთან, ბინის მფლობელობა მათ წარმოეშვათ არა უშუალოდ მოსარჩელებთან, ბინის მესაკუთრეებთან შეთანხმებით. ბინა მფლობელობაში მიიღეს სახელმწიფოსგან. ფაქტობრივად საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღების დროიდანვე ბინაში მოსარჩელები ცხოვრობენ. ამ კონტექსტში სასამართლოს მნიშვნელოვან გარემოებად მიაჩნია ასევე ის ფაქტი, რომ მოსარჩელების მფლობელობის შეწყვეტის გამომწვევი გარემოება მესაკუთრეს არ უნდა შეესრულებინა, ბინის მესაკუთრეს მათთვის რაიმეს შესრულების ვალდებულება არ ეკისრებოდა, ფაქტობრივად ბინის მესაკუთრესაც ეკისრებოდა ბინაში მოსარჩელების მფლობელობის თმენის ვალდებულება, ხოლო საცხოვრებელი ფართი მოსარჩელებისთვის სახელმწიფოს უნდა გადაეცა. სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოების შეფასებისათვის (ხარჯების კომპენსირება ქონებით სარგებლობით) მნიშვნელოვანია ქონებაზე გაუმჯობესების

სამუშაოების შესრულების პერიოდი, მფლობელობის ხანგრძლივობა. მოსარჩელები ბინაში სამუშაოებს ატარებდნენ რამდენიმე წლის განმავლობაში, პერიოდულად ისეთ პირობებში, როცა ბინაში უწყვეტად ცხოვრობდნენ 1989 წლიდან. შესაბამისად, ისინი სარგებლობდნენ იმ გაუმჯობესებული საყოფაცხოვრებო პირობებით, რაც გამოიწვია შესრულებულმა სამუშაოებმა. მოსარჩელების განმარტებით, მათ ბინაში სამუშაოები შეასრულეს 2015 წელს, რაც არ დასტურდება მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, როგორც ხარჯების ანაზღაურების უფლება, ისე მისი მოცულობა პირდაპირ დამოკიდებულია მფლობელის მიერ ნივთის სარგებლობისა და მისგან მიღებული ნაყოფის სიდიდეზე და ანაზღაურდება მხოლოდ ის ხარჯები, რაც ამ უკანასკნელით არაა კომპენსირებული.

ამ შემთხვევაში ბინაში ჩატარებული გაუმჯობესების სამუშაოების ღირებულება სრულად კომპენსირებულია ბინის 30 წლის მანძილზე უსასყიდლოდ სარგებლობით, რის გამოც ბინის მესაკუთრეებისათვის ხარჯების ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი არ არსებობს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. სარჩელი დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოსარჩელებისათვის სასამართლო ხარჯების ანაზღაურების საფუძველი არ არსებობს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს დ----- ს-----ის, რ----- ს-----ის და ბ----- ს-----ის სარჩელი;

2. დ----- ს-----ეს, რ----- ს-----ეს და ბ----- ს-----ეს უარი ეთქვათ სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებაზე;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
4. 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი