



საქმე №2/2523-2017

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12.03.2019 წელი

ქ. რუსთავი

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

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ლ---- ბ-----ი
წარმომადგენელი ლაშა პარასტაშვილი

მოპასუხეები ბ---- ს-----ი
წარმომადგენელი ტარიელ ლომინაიშვილი

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების
გამოთხოვა, უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ზიანის
ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ბ---- ს-----ის მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში
არსებული უძრავი ქონების - რუსთავი, ლ-----
(საკადასტრო კოდი 0-----) გამოთხოვა და მოსარჩელისთვის
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.
- 1.2. ბ---- ს-----ისათვის 2700 ლარის დაკისრება.

სარჩელი გარემოებები:

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ აუქციონზე 2017 წლის 26
სექტემბერს შეიძინა ბინა მდებარე რუსთავი, ლეონიძის ქ N26. ბინა 73. საჯარო
რეესტრში აღირიცხა მის მესაკუთრედ, მაგრამ ვერ შეძლო ბინით სარგებლობა,
რადგან ბინაში ცხოვრობს მოპასუხე ოჯახთან ერთად. მოპასუხე კი უარს
აცხადებს ბინის ნებაყოფლობით გადაცემაზე. მოპასუხის ამ ქმედებით
მესაკუთრეს ადგება ზიანი, რადგან მსგავსი ბინის გაქირავების ფასი შეადგენს
300 ლარს, რაც წარმოადგენს ბინის მიუღებელ სარგებელს. ბინის

გასხვისებიდან დაზუსტებული სარჩელის წარმოდგენამდე გასულ პერიოდში სარგებელი შეადგენს სულ 2700 ლარს.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო შემდეგი გარემოებების გამო:

სადაო ბინა 1992 წელს პრივატიზებულია მამის ავთანდილ ს-----ის მიერ, რომლის ოჯახის წევრიც იგი ბ---- ს-----ი. ორდერის გაცემის დროიდან და პრივატიზაციის დროსაც იგი ჩაწერილი იყო ამ ბინაში, რის გამოც მოიპოვა ბინაზე თანასაკუთრების უფლება. ეს უფლება მას კანონის საფუძველზე არ დაუკარგავს და ნებისმიერ დროს შეუძლია მოითხოვოს ამ უფლების რეალიზაცია. ამ გარემოების გამო იგი ბინის მართლზომიერი მფლობელია და მისგან ქონების გამოთხოვა დაუშვებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ბ---- ს-----ი ცხოვრობს რუსთავში, ლ-----ში.

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი (ს.ფ. 3-6)

- მოპასუხის ახსნა-განმარტება (12.03.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. რუსთავში, ლეონიძის ქუჩა 26, ბინა N73-ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეა ლ---- ბ-----ი. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად 2017 წლის 26 სექტემბერს.

2017 წლის 25 სექტემბერს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემულია განკარგულება N A16030136-021/001 რომლის თანახმად, ზურაბ ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუსთავი, ლეონიძის ქ. N29, სართული 7, ბინა 73 (კოდი 0-----), 2017 წლის 14 სექტემბერს დასრულებულ საჯარო იძულებით აუქციონზე შეიძინა ლ---- ბ-----მა. მან ქონება შეიძინა 28 050 ლარად. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის ნათელა ნოზაძის და სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

2017 წლის 26 სექტემბერს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემულია განკარგულება N A16030136-021/003 უსწორობის გასწორების შესახებ, რომლის თანახმად აღმასრულებლის მიერ 2017 წლის 25 სექტემბერს გამოცემული განკარგულების პირველ პუნქტში შესწორდა უძრავი ქონების მისამართი და განკარგულების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „ზურაბ ს-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი

ქონების მდებარე ქ. რუსთავი, ლეონიძის ქ. N26, სართული 7, ბინა 73 კოდი 0-----, შემდეგი 14/09/2017 წელს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ლ---- ბ-----ი“.

მითითებული განკარგულებების საფუძველზე ლ---- ბ-----მა უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოითხოვა 2017 წლის 26 სექტემბერს, რომლის საფუძველზე 2017 წლის 29 სექტემბერიდან ლ---- ბ-----ის საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე რუსთავი, ლეონიძის ქ-----

ამდენად, უძრავი ქონების რუსთავი, ლეონიძის ქ-----ის მესაკუთრე არის ლ---- ბ-----ი, რომელმაც ბინა შეიძინა 2017 წლის 14 სექტემბერს საჯარო აუქციონზე. აღმასრულებლის 2017 წლის 25 სექტემბრის განკარგულებაში დაშვებული უსწორობა გასწორებულია, საბოლოო განკარგულებაში სწორად არის მითითებული აუქციონზე გასხვისებული ბინის მისამართი. შესაბამისად, ლ---- ბ-----ზე 2017 წლის 29 სექტემბრიდან საჯარო რეესტრში სწორად არის აღრიცხული საკუთრების უფლება აუქციონზე შეძენილ ბინაზე, რომლის მისამართია რუსთავი, ლეონიძის ქ-----.

აუქციონის გამართვამდე ბინის მესაკუთრე იყო მოვალე ზურაბ ს-----ი, ხოლო ბინა პრივატიზებულია 1992 წლის 14 დეკემბერს ბ---- ს-----ის მამის ავთანდილ ს-----ის მიერ. ბინის ორდერი ავთანდილ ს-----ზე გაცემულია 1973 წლის 6 ნოემბერს, ხოლო ორდერში ბინის მოსარგებლეებად მითითებული არიან ბ---- ს-----ი და მარია ჭიაურელი. მოპასუხის განმარტებით, ავთანდილ ს-----მა ბინა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადასცა შვილს ზურაბ ს-----ს, რომელსაც დაკისრებული ჰქონდა შვილების სარჩენად ალიმენტის გადახდა. ალიმენტის დავალიანების გამო ბინა გასხვისდა იძულებით აუქციონზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 18. ტომი 1)
- აღმასრულებლის განკარგულებების ასლები (ს.ფ. 105-107. ტომი 1)
- ბინის ორდერის ასლი (ს.ფ. 164-165. ტომი 1)
- პრივატიზაციის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 136. ტომი 1)
- მოპასუხის განმარტებები (12.03.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2.2. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მსგავსი ქონების გაქირავების საბაზრო ფასია თვეში 300 ლარი .

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია შპს "ჯენერალ აუდიტის" მიერ 2018 წლის 4 ივნისს შედგენილი დასკვნა, რომლის მიხედვით, შეფასებულია რუსთავში, ლეონიძის ქუჩა N-----ის ქირის საფასურის ოდენობა. დასკვნაში მითითებულია, რომ ბინა მდებარეობს საცხოვრებელი კორპუსის მე-7 სართულზე, ბინის ფართია 65,62 კვ.მ. კვლევისას შეფასების მეთოდებიდან გამოყენებულია შედარების მეთოდი. კერძოდ, დასკვნაში მითითებულია შესაფასებელი ობიექტების ანალოგები, რუსთავში, ლეონიძის ქუჩაზე მდებარე

სამი სხვადასხვა ბინის გაქირავების ფასები. ამ ბინებს გაქირავების თაობაზე განცხადებები განთავსებულია ვებ გვერდზე www.myhome.ge. შესადარებელი ბინების ერთი კვადრატული მეტრი ფართის ქირის ღირებულებაა 7.9 ლარი, 7.1 ლარი და 5.7 ლარი. ეს ფასები დასკვნაში კორექტირებულია (შემცირებულია) 20%-ით. ფასები კორექტირებულია ასევე ბინების რემონტის მდგომარეობის მიხედვით. ანალოგი N1 და N2 კორექტირებულია 10-10%-ით, ხოლო მესამე ანალოგის მდგომარეობა სადაო ბინის თანაბარ მდგომარეობად არის შეფასებული და მისი ფასი შემცირებული არ არის. დასკვნის მიხედვით, შესაფასებელი ბინის ერთი კვადრატული მეტრის ფართის გაქირავების საშუალო ფასია 4,56 ლარი, ხოლო ბინის ფართობის 65,62 კვ.მ გათვალისწინებით ქირის ფასია თვეში 299,23 ლარი. აუდიტის დასკვნით, სადაო ბინის გაქირავების საბაზრო ღირებულება დამრგვალებით განისაზღვრა 300 ლარით.

მოპასუხე არ ეთანხმება აუდიტის დასკვნას, რადგან მისი განმარტებით აუდიტორს ბინა არ დაუთვალეირებია, ბინა საცხოვრებლად უვარგის მდგომარეობაშია, რემონტი ამორტიზებულია და მისი გაქირავება თვეში 300 ლარად შეუძლებელია. ამ გარემოებების საფუძველზე მოპასუხემ მიუთითა აუდიტის დასკვნის სიყალბეზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 137-ე მუხლის მიხედვით, 1. მხარეს უფლება აქვს საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების სტადიაზე განაცხადოს, რომ წარდგენილი საბუთი ყალბია. ასეთი განცხადება მას შეუძლია გააკეთოს აგრეთვე საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროსაც, თუ ეს საბუთი წარდგენილ იქნა ამ სასამართლო სხდომაზე, ან ადრე წარდგენილი საბუთის სიყალბე მისთვის ცნობილი გახდა სასამართლო სხდომაზე. 2. მტკიცებულებების წარმდგენ მხარეს შეუძლია სთხოვოს სასამართლოს მტკიცებულებებიდან სადავო საბუთის ამორიცხვა და საქმის გადაწყვეტა საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების საფუძველზე. ასეთი თხოვნის არარსებობის შემთხვევაში სასამართლო შეამოწმებს საბუთის ნამდვილობას, რისთვისაც შეუძლია დანიშნოს ექსპერტიზა, მოითხოვოს დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენა ან გამოითხოვოს სხვა მტკიცებულებები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საბუთის სიყალბეზე მიუთითებს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა საბუთზე ხელმოწერი პირის ნაცვლად მისი სახელით ხელმოწერის განხორციელება სხვა პირის მიერ, საბუთში მცდარი ფაქტების განზრახ მითითება. აუდიტის დასკვნა თავისი შინაარსით არის სპეციალური ცოდნის მქონე პირის მიერ მომზადებული დასკვნა, რის გამოც იგი თავისი შინაარსით ექსპერტიზის დასკვნის მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტია. იგი შეიძლება ყალბ დასკვნად ჩაითვალოს, თუ აუდიტმა განზრახ შეიტანა დასკვნაში მცდარი ფაქტები, განზრახ არასწორად აღწერა შესაფასებელი ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა, შეფასება დაეფუძნა ისეთ ფაქტებს, რაც ობიექტურად არ არსებობს.

მოპასუხე დასკვნის სიყალბის გამომწვევ გარემოებად მიუთითებს იმ ფაქტს,

რომ აუდიტს არ დაუთვალე რეზიზი შესაფასებელი ბინა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების ქირის საბაზრო ფასის განსაზღვრისათვის იგი დგინდება შესაფასებელი ბინის მსგავსი მახასიათებლების მქონე ბინების გაქირავების ფასის მიხედვით. შესაბამისად, სადაო შემთხვევაში ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესწავლა აუცილებელი არ იყო, და ქირის ფასი შეიძლება დადგინდეს მსგავსი ბინების ჩვეულებრივი საბაზრო ქირის ფასის მიხედვით. **(იხ. სუსგ #ას-472-448-2013 05.12.2013წ; 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება საქმე №ას-685-639-2017).**

მოპასუხე დასკვნის საწინააღმდეგოდ მიუთითებს, რომ ბინა სარემონტოა და ამის გამო მისი გაქირავება 300 ლარად შეუძლებელია. ამდენად, მოპასუხის განმარტებით, სადაო ბინის გაქირავება ჩვეულებრივზე ნაკლები ღირებულებითაა შესაძლებელი მისი ფაქტობრივი მდგომარეობის გამო, რისი მტკიცების ვალდებულებაც მოპასუხეს ეკისრება. 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.

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. შეჯიბრებითობის პრინციპი მხარეებს ავალდებულებს დაასაბუთონ მათ მიერ მითითებული გარემოებები, ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოიწვევს მხარისათვის არახელსაყრელ საპროცესო შედეგს, მითითებული გარემოება დასაბუთებულად ვერ ჩაითვლება.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ აუდიტის დასკვნაში მითითებული გარემოებები და დასკვნები ვერ გააქარწყლა მოპასუხემ, რადგან მას არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება ბინის მდგომარეობის შესახებ. არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდება, სადაო ბინის გაქირავება სხვა რა ფასად არის შესაძლებელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს ჯენერალ აუდიტის დასკვნა (ს.ფ. 97-104. ტომი 1)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მესაკუთრის პრეტენზია მის საკუთრებაში არსებული ქონების მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ საფუძვლიანია, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების შესახებ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე, 312-ე, 170-ე, 159-ე, 168-ე, 162-ე, 982-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 164-ე მუხლი, 979-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები
- საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

მოსარჩელე ლ---- ბ-----ი არის იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელიც არის მოპასუხე ბ---- ს-----ის მფლობელობაში. მან საკუთრების უფლება მოიპოვა იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად მოსარჩელე არის სადაო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცვლილებული, სადაო არ არის. აუქციონის მართლობიერების შესახებ დავა სასამართლოში აღძრული არ არის. ამდენად, ლ---- ბ-----ის საკუთრების უფლება წარმოშობილია ნამდვილი უფლების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს

შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები ანდა თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საკუთრების უფლების შინაარსში შედის მესაკუთრის უფლებამოსილება ისარგებლოს, ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, განკარგოს იგი ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შემოზღუდულია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით, მან საკუთრების უფლება კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს.

საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლით საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. კონსტიტუცია ასევე დასაშვებად მიიჩნევს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვას კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. თუმცა საკუთრების უფლების შეზღუდვა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

ამ ნორმის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, მოპასუხე ქონებას ფლობს თუ არა მართლზომიერად, რადგან აქედან გამომდინარე უდა შეფასდეს მესაკუთრის პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მართლზომიერია თუ არა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

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 კლინდება 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)“

მოპასუხის განმარტებით, სადაო ქონების მართლზომიერი ფლობის საფუძვლად იმ გარემოებას მიუთითებს, რომ ბინის პრივატიზაციის დროს

რეგისტრირებული იყო ბინაში, ფაქტობრივად ცხოვრობდა კიდეც ბინაში და ამის გამო მოიპოვა ბინაზე საკუთრების უფლება კანონის საფუძველზე.

სადაო ბინა პრივატიზებულია 1992 წელს, რა დროსაც პრივატიზაციის საკითხი წესრიგდებოდა საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილებით. ამ დადგენილების 1-ლი პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. ამდენად, 107-ე დადგენილების მიხედვით, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის უფლება მიენიჭათ ბინის დამქირავებლებს ან დამქირავებლის ოჯახის წევრებს. 1993 წელს ბინის დამქირავებლის და ოჯახის წევრის უფლებრივი მდგომარეობა საქართველოს საბინაო კოდექსით იყო რეგლამენტირებული, რომლის 62-ე მუხლის თანახმად, დამქირავებლის ოჯახის წევრებს განეკუთვნებიან მასთან მუდმივად მცხოვრები დამქირავებლის მეუღლე, მათი შვილები და მშობლები, დამქირავებლის ოჯახის წევრებად შეიძლება ცნობილი იქნენ აგრეთვე სხვა ნათესავები და შრომისუუნარო კმაყოფაზე მყოფნი, თუ ისინი მუდმივად ცხოვრობენ დამქირავებელთან და ეწევიან საერთო მეურნეობას მასთან ერთად. თუ ამ მუხლის მე-2 ნაწილში აღნიშნული მოქალაქენი აღარ არიან დამქირავებლის ოჯახის წევრები, მაგრამ განაგრძობენ იმავე სადგომში ცხოვრებას, მათ აქვთ ისეთივე უფლება-მოვალეობები, როგორც დამქირავებელსა და მისი ოჯახის წევრებს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პრივატიზაციის უფლების მქონე ერთ-ერთ პირზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა, არ ნიშნავს იმას, რომ მასთან მცხოვრებმა ოჯახის წევრებმა უარი განაცხადეს საკუთრების უფლების მოპოვებაზე. ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია, რომ პრივატიზაციის განხორციელებაზე ოჯახის ყველა წევრის ნების არსებობა გულისხმობს საკუთრების უფლების მოპოვებას ოჯახის ყველა წევრის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება რეგისტრირებულ იქნეს მხოლოდ ერთ-ერთ დამქირავებელზე. ამ შემთხვევაში არ შეიძლება საკუთრების ინსტიტუტი განვმარტოთ მხოლოდ უძრავი ნივთების შეძენის იურიდიული დეფინიციის ფარგლებში. კონკრეტულ შემთხვევაში მას გააჩნია სოციალური დანიშნულება, რაც პოზიტიურ-სამართლებრივი სახით ვლინდება №107 დადგენილებაში პირველ აბზაცში. (იხ. სუსგ № ას-934-877-2012 24 დეკემბერი, 2012 წელი, სუსგ №ას-1206-1151-2013, 10 ივლისი, 2015 წ., პ-15; სუსგ №ას-997-1196-08, 31.03.2009წ.).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ პრივატიზაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების მოპოვების ეს წესი სადაო ურთიერთობის მხარეებზე ვერ

გავრცელდება. სასამართლო განმარტავს, რომ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია არის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის მხარეები არიან ბინის პრივატიზაციაზე დაინტერესებული ფიზიკური პირები და სახელმწიფო. ლ---- ბ-----ი პრივატიზაციის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე მხარე არ არის. მან სადაო ბინა შეიძინა აუქციონზე. მას არ განუხორციელებია ბინის პრივატიზაცია. მოპასუხის განმარტებით, პრივატიზაციის შემდეგ ავთანდილ ს-----მა ბინა აჩუქა შვილს ზურაბ ს-----ს, რომლის ფულადი ვალდებულების იძულებით შესრულების მიზნით ბინა გასხვისდა აუქციონზე.

პრივატიზაციაში მონაწილეობის საფუძვლით ბინის თანამესაკუთრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობა ბესარიონ ს-----ს არ გამოუყენებია, მას ბინაზე თანასაკუთრების უფლების აღიარება არ მოუთხოვია იმ დროს, როცა ბინის მესაკუთრე იყო ჯერ კიდევ მამა ავთანდილ ს-----ი იყო. მას ასევე არ მოუთხოვია ამ ბინის თაობაზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. სასამართლოში არ გასაჩივრებულა აუქციონის შედეგები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ პრივატიზაციის წესების საფუძველზე ლ---- ბ-----ს არ წარმოეშობა ვალდებულება, უზრუნველყოს მის საკუთრებაში არსებულ ბინაზე მოპასუხის, როგორც პრივატიზაციის უფლების მქონე პირის მფლობელობის და სარგებლობის უფლების რეალიზაცია, რადგან იგი არ არის პრივატიზაციის სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე პირი. ბინის იძულებით გასხვისებამდე მოპასუხეს არ მოუთხოვია ბინაზე მისი თანასაკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლოს ზემოთაღნიშნული გარემოებების გამო მიაჩნია, რომ მას შემდეგ, რაც ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე, შეწყდა ბინაზე მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის უფლება.

სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე არ არის მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ წარმოშობია ვალდებულება, მოპასუხის საცხოვრებლად განისაზღვროს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. მოპასუხე სადავო ქონებას ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მოპასუხის მიერ

სადაო ბინის ფლობის თმენის ვალდებულების არსებობას.

ვინაიდან მოპასუხე არ არის მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერი მფლობელი, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და სადავო ნივთის გამოთავისუფლება და მისთვის გადაცემა მოითხოვოს. აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებულია, რაც სადაო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების შესახებ.

მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეს დაეკისროს ყოველთვიურად ბინის ქირის 300 ლარის გადახდა 2017 წლის 26 სექტემბრიდან ამ მოთხოვნის აღძვრამდე პერიოდში. ამ მოთხოვნის საფუძველია უსაფუძვლო გამდიდრების წესები - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის 1-ლი 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიური ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოიყენება, თუ მოთხოვნის სხვა სამართლებრივი საფუძველების არ არსებობს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 982-ე მუხლის გარდა მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველია ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, რომლითაც დადგენილია არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის მოვალეობები. ამ ნორმის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება. ამ ნორმის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერ მფლობელს ეკისრება უფლებამოსილი პირისთვის არა მარტო ნივთის გადაცემა, არამედ მიღებული სარგებლის, ნივთის ან უფლების ნაყოფის დაბრუნება.

უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილ ვალდებულებას კონდიქციური ვალდებულება ეწოდება და მისი წარმოშობისათვის ერთდროულად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოვალის გამდიდრება; ამის შესაბამისად კრედიტორის ქონებრივი დანაკლისი; კრედიტორისგან მოვალესთან სამართლებრივი სიკეთის გადანაცვლების უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობა.

კონდიქციური ვალდებულების განსაზღვრის დროს მნიშვნელოვანია დადგინდეს ობიექტური შედეგი, რაშიც იგულისხმება ერთი პირის მიერ მეორეს პირის ხარჯზე გამდიდრება, სამართლებრივი სიკეთის შეძენა, საკუთარი ქონების და ხარჯების დაზოგვა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ასევე აუცილებელია რომ გამდიდრება მოხდეს სხვა პირის ხარჯზე, რის შედეგად ერთი პირის ქონება იზრდება სხვა პირის ქონების შემცირების ხარჯზე. ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი ვალდებულების უმთავრესი ფუნქციაა მხარეთა ინტერესებს შორის წონასწორობის აღდგენა, რათა ერთმა პირმა სამართლებრივი უპირატესობა და ქონებრივი სიკეთე არ მიიღოს მეორის ხარჯზე მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არარსებობის პირობებში.

უსაფუძვლო გამდიდრების წესის წარმოშობის ფაქტობრივი საფუძვლების გამო არსებობს ხელყოფის კონდიქცია და შესრულების კონდიქცია, ხელყოფის კონდიქციის შემთხვევაში მოთხოვნის უფლება მიმართულია მხოლოდ ღირებულების ანაზღაურებაზე, ხოლო როდესაც შესრულების კონდიქციის დროს მოთხოვნა პირველ რიგში მიმართულია დაბრუნებაზე ნატურით (979-ე მუხ. პირველი ნაწ.) და მხოლოდ ამის შეუძლებლობის შემთხვევაში ღირებულების ანაზღაურებაზე.

ამ შემთხვევაში საკითხი შეეხება ხელყოფის კონდიქციით ანაზღაურებას, რადგან მოსარჩელე მოითხოვს მისი საკუთრების უფლების ხელყოფის გამო ანაზღაურებას იმ თანხის გადახდით, რაც ამ ბინით სარგებლობის ფასია, მისი გაქირავების ღირებულებაა.

982-ე მუხლში მითითებულია ტერმინი ზიანის ანაზღაურება, თუმცა უსაფუძვლო გამდიდრების ბუნებიდან გამომდინარე ეს არ უნდა განიმარტოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-414 და 992-ე მუხლების მნიშვნელობით ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმომშობ ნორმად. ამ ნორმების საფუძველზე, ზიანის ანაზღაურების მიზანია დაზარალებულის ინტერესების სრულად აღდგენა, დაზიანებული ნივთის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ან ფულადი ანაზღაურების გადახდა. ფაქტობრივი ზიანის გარდა დასაშვებია ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლისათვის, რაც არის ის დაკარგული შემოსავალი, რაც დაზარალებულმა სხვა პირის ბრალეული ქმედებით ვერ მიიღო და ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მიიღებდა.

უსაფუძვლო გამდიდრების წესის საფუძველზე დაბრუნების ფარგლები

დადგენილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლით, რომლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. ამ ნორმის მე-3 ნაწილის მიხედვით, არ არსებობს ანაზღაურების მოვალეობა, თუ მიმღები საგნის მოხმარების, სხვისთვის გადაცემის, დაღუპვის, გაუარესების ან სხვა საფუძვლების გამო არც საგნით და არც მისი ღირებულებით არ გამდიდრებულა. ამ ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაშია განმარტებული 982-ე მუხლში მითითებული ზიანის არსი. 2015 წლის 25 მაისის განჩინებაში საქმეზე №ას-838-796-2013 განმარტებულია, რომ „განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან. ამდენად, სადავო ფაქტობრივი სიტუაცია არ ითვალისწინებს ზიანის ინსტიტუტს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით (**იხ. სუსგ, 05.12.2013წ., საქმე #ას-472-448-2013**). საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, მას უფლება აქვს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოყოფისაგან. აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა“.

სადაო შემთხვევაში მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა. იგი პირადი საჭიროებისათვის ვერ იყენებს ქონებას, ვერ ახერხებს ბინაში ცხოვრებას. ქონებისგან ასეთ სარგებელს იღებს მოპასუხე, რომელიც ცხოვრობს სადაო ბინაში, იყენებს მას ჩვეულებრივი საყოფაცხოვრობო დანიშნულებით. 164-ე მუხლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერმა

მფლობელმა უნდა დააბრუნოს მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლიან გამომდინარე ნივთის ნაყოფს წარმოდგენს ასევე ამ ნივთის დანიშნულების და თვისებებიდან გამომდინარე უპირატესობა, რაც ბინის შემთხვევაში არის მისი სარგებლობის, ბინაში ცხოვრების შესაძლებლობა. ასეთი „შესრულების დაბრუნება“ (მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, ხოლო 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით.

ამდენად, მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებას იწვევს ბინის არამართლობიერი სარგებლობა, რომლის ნატურით დაბრუნება შეუძლებელია და სსსკ 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე უნდა აანაზღაუროს ბინის სარგებლობის ღირებულება - ბინის გაქირავების ფასი.

სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი მხარეებს შორის ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება, რომლის თანახმად, ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. გათანაბრების ოდენობის განსაზღვრის საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ განმარტა: საყურადღებოა შესრულების კონდიქციის რეგულირების მექანიზმი, კერძოდ, სსკ-ის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით... იმის გათვალისწინებით, რომ „შესრულების დაბრუნება“ (მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, ზემოხსენებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირმა (მოსარჩელემ) შეიძლება გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება დადგინდეს მსგავსი უძრავი ქონების ქირის ოდენობით **(იხ. სუსგ #ას-472-448-2013 05.12.2013წ; 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება საქმე №ას-685-639-2017**

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე, 979-ე და 982-ე მუხლების საფუძველზე ქონების მესაკუთრეს უფლება აქვს, ამოიღოს ეს სარგებელი ხელმოყოფისაგან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ბინის ჩვეულებრივი საბაზრო ფასის გადახდა, რადგან მისი უსაფუძვლო გამდიდრება გამოწვეულია ბინის არამართლობიერი სარგებლობით, ასეთი „შესრულების დაბრუნება“ შეუძლებელია, რის გამოც უნდა დაეკისროს ბინის მფლობელობის პერიოდის მანძილზე მსგავსი ბინების საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირის გადახდა.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით დასტურდება, რომ სადაო საცხოვრებელი ბინის მსგავსი მახასიათებლების მქონე ბინის ქირის საბაზრო ფასია თვეში 300 ლარი. მოპასუხე ბინით არამართლობიერად ფლობს 2017 წლის 26 სექტემბრიდან. თანხის დაკისრების მოთხოვნის

აღძვრამდე გასულ 9 თვეში ეს თანხა შეადგენს 2700 ლარს, რისი გადახდაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამ ნორმის შესაბამისად მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელისათვის ამ საქმეზე გაწეული სასამართლო ხარჯების - სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ჯამურად 222 ლარის ანაზღაურება, რაც მოიცავს სახელმწიფო ბიუჯეტში თანხის გადარიცხვისათვის ბანკისათვის გადახდილი საკომისიოს 2 ლარს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

აღნიშნულ 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

გადაწყვეტა:

1. დაკმაყოფილდეს ლ---- ბ-----ის სარჩელი;
- 1.3. ბ---- ს-----ის მეფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე - რუსთავი, ლ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
- 1.4. ბ---- ს-----ს დაეკისროს ლ---- ბ-----ისათვის 2700 ლარის გადახდა
2. ბ---- ს-----ს დაეკისროს ლ---- ბ-----ისათვის სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 222 ლარის გადახდა;
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. წაინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი