



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

04 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი სალომე მემარნიშვილი

მოსარჩელე - ნა-----ე

წარმომადგენლები - ამ-----ი, ან-----ი

მოპასუხე - ვა-----ე

წარმომადგენელი - ელ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ვა-----ისათვის მის მიერ აუქციონით შეძენილი ქონების და მოსარჩელის ნა-----ის მიერ ქონების არსებითი გაუმჯობესების შედეგად მიღებული ღირებულებების სხვაობის, 50 617,50 აშშ დოლარის ოდენობით ფულადი კომპენსაციის გადახდის დაკისრება.

სარჩელში განმარტებულია, რომ ნა-----ე ცხოვრობს თბილისში, კო-----ას ქუჩის 6-----ში, 3--- ბინაში (უძრავი ქონება რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით 0--1--1--0--.--.--0--). 1--- წელს გარდაიცვალა ნა-----ის მეუღლე გი-----ი, რის შემდეგაც აღნიშნული ბინა გადაეცა მემკვიდრეობით, სადაც მოსარჩელე ცხოვრობდა არასრულწლოვან შვილებთან, ნინო და ქე-----ებთან ერთად.

2000 წელს ნა-----ეს დაუკავშირდა შორეული ნათესავი, ვინმე კა-----
-----ე, რომელმაც სხვადასხვა თაღლითური ხერხების გამოყენებით,
იპოთეკით დაატვირთინა მოსარჩელეს საცხოვრებელი ბინა ვა-----ის
სასარგებლოდ 3000 აშშ დოლარად. სინამდვილეში ვა-----ეს ნა-----
--ისათვის არავითარი თანხა არ გადაუცია. ეს თანხა მან გადასცა კა-----
-ეს. აღნიშნული ფაქტის შემდეგ კა-----ე გაუჩინარდა.

მიუხედავად იმისა, რომ ნა-----ისათვის თანხა არავის გადაუცია და იგი
კა-----ესთანაც დაკავშირებას ვერ ახერხებდა, მოსარჩელე მზად იყო
დაეფარა 3000 აშშ დოლარი, დარიცხული საპროცენტო სარგებლით, სულ 5160
აშშ დოლარი. თავდაპირველად ვა-----ემ აღნიშნულ შეთავაზებაზე
თანხმობა განაცხადა, თუმცა იმავე პერიოდში, სრულიად მოულოდნელად მან
სასამართლოში შეიტანა განცხადება. სასამართლომ ნა-----ის
დაუსწრებლად დააკმაყოფილა ვა-----ის მოთხოვნა, 2001 წელს ბინა
აუქციონის წესით გასხვისდა, რომლის მესაკუთრეც გახდა თავად ვა-----
ე. აუქციონი ჩატარდა აშკარა დარღვევებით და თაღლითურად. ზუ-----ის
მიმართვის საფუძველზე ბინა შეფასდა 45 000 აშშ დოლარად. აუქციონში კი
მონაწილეობდა ორი პირი, თავად ვა-----ე და ვინმე კა-----ი,
რომლის არც ხელმოწერა და არც პირადი ნომერი ოქმში არ ფიქსირდება. ამ
უკანასკნელ პერიოდში, დადგინდა ასეთი სახელის და გვარის მქონე
პიროვნება, რომელიც საქართველოში ცხოვრობს, თუმცა, მან განაცხადა, რომ
ზემოხსენებულ აუქციონში მონაწილეობა არ აქვს მიღებული. შესაბამისად
ექვსის ქვეშ დგება აუქციონის კანონიერად ჩატარების საკითხი.

აუქციონის შედეგად, ვა-----ე ფორმალურად 21 000 აშშ დოლარად, ხოლო
რეალურად 3000 აშშ დოლარად გახდა 54,00 კვ.მ ფართის მესაკუთრე, მაშინ
როდესაც ნა-----ის მიერ წლების მანძილზე ხდებოდა დამატებითი
ფართის შეძენა, რომელიც ემატებოდა საცხოვრებელი ფართს, ასევე ნა-----
-----ე ახდენდა ფართის მიშენებას, არსებით გაუმჯობესებას და
რეკონსტრუქციას, რის შედეგადაც საცხოვრებელი ფართის რეალური ფართობი
გაიზარდა 124,25 კვ.მ - მდე. შესაბამისად, გაზრდილია ქონების რეალური
ღირებულებაც და იგი შეადგენს არა 21 000 აშშ დოლარს, რა ფასადაც ვა-----
-----ემ ქონება აუქციონზე შეიძინა, არამედ 120 000 აშშ დოლარს, რაც
დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნით და აზომვითი
ნახაზით. შესაბამისად, მოსარჩელე ნა-----ე მოითხოვს დაეკისროს
მოპასუხე ვა-----ეს მის მიერ აუქციონზე შეძენილ ფართსა და არსებითი
გაუმჯობესების შედეგად არსებულ ფართებს შორის ღირებულების ფულადი
კომპენსაცია.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა, კერძოდ
სარჩელით მოთხოვილი 99 000,00 აშშ დოლარის ნაცვლად მოითხოვა 50 617,50
აშშ დოლარი; მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ვინაიდან

აუქციონის ოქმში დაფიქსირებულია 18 კვ.მ, გარდა 54 კვ.მ საცხოვრებელი ფართისა, ამიტომ 124 კვ.მ-დან, ნა-----ის მიერ მიმატებული ფართი უნდა შემცირდეს 18 კვ.მ-ით და განისაზღვროს 52,14 კვ.მ-ით, სასარჩელო მოთხოვნა კი უნდა განისაზღვროს 50 617,50 აშშ დოლარით (იხ, 2018 წლის 26 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 10:29:36).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

შესაგებელში მითითებულია, რომ ნა-----ესა და ვა-----ეს შორის 2000 წლის 14 თებერვლს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, ნა-----ემ ისესხა ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა (5160,00 აშშ დოლარი) შესაბამისი პირობებით. არსებობს კანონიერ ძალაში შესული ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 30 იანვრის გადახდის ბრძანება და ამავე სასამართლოს 2004 წლის 03 ივნისის განჩინება, რომლითაც ცუ-----ეს უარი ეთქვა ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 30 იანვრის გადახდის ბრძანებაზე პროტესტის მიღებაზე.

ნა-----ე სასამართლო აღმასრულებლის მოთხოვნის მიუხედავად ჯიუტად არ იხდიდა სასამართლოს მიერ დაკისრებული თანხას, რის გამოც მისი ბინა გატანილი იქნა საჯარო აუქციონზე. აუქციონის შედეგები ნა-----ემ გაასაჩივრა სასამართლოში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 04 აპრილის განჩინებით ნა-----ის სარჩელი თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიმართ დაუშვებლად იქნა ცნობილი.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 30 იანვრის გადახდის ბრძანება კანონიერ ძალაშია.

სასამართლო გადაწყვეტილება ზიანის ანაზღაურების შესახებ გამოტანილია 2009 წლის 19 ივნისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ და შესულია კანონიერ ძალაში.

2013 წლის 08 იანვარს შედგა ც----- გამოსახლება ბინა №---დან, მდებარე თბილისში, კო-----ას ქ. №67-ში, რაც დასტურდება საქართველოს შსს თბილისის მთავარი სამმართველოს ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-5 განყოფილების №3--- ოქმით. გამოსახლების შემდეგ ცუ-----ეები, ვა-----ის ნების საწინააღმდეგოდ, უკანონოდ ისევ დაეუფლნენ მის ბინას. 2014 წლის მარტში კვლავ დაიწყო გამოსახლების პროცესი, შესაგებლის წარდგენის დროისათვის ვა-----ის ბინა კვლავ იმყოფებოდა ცუ-----ეების

მფლობელობაში.

მოპასუხემ სადავოდ გახადა სარჩელში მითითებული გარემოება უძრავი ქონების ფართის 124 კვ.მ-მდე გაზრდისა და ქონების გაუმჯობესების შესახებ და მიუთითა, რომ დასკვნაში არ არის გათვალისწინებული 2001 წლის მდგომარეობით ანალოგიური უძრავი ნივთების ფასები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2000 წლის 14 თებერვალს ვა-----ესა და ნა-----ეს შორის გაფორმდა „იპოთეკის ხელშეკრულება“, რომლის თანახმად, ნა-----ემ ვა-----ისაგან ისესხა 5 160,00 აშშ დოლარი, 8 თვის ვადით, 2000 წლის 11 ოქტომბრის ჩათვლით. სესხი არ ითვალისწინებდა პროცენტის დარიცხვას.

მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიცვირთა მსესხებლის საკუთრებაში არსებული „საცხოვრებელი სახლი, კერძოდ 5----- ნაწილის, მდებარე თბილისი, კო-----ას №67, ბინა №---ში“; „მთელი საცხოვრებელი ფართი „ლიტერ ა“, ხუთსართულიანია, სასარგებლო ფართია 5693 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა - 188, საცხოვრებელი ფართია 3268 კვ.მ, დამხმარე ფართია 2425 კვ.მ, სამეურნეო ფართია 305 კვ.მ, განლაგებულია 5284 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე“.

ჩადებული საქონელი მხარეების მიერ შეფასდა 10 320 ლარად.

მთელი საცხოვრებელი სახლის 5----- ნაწილზე ნა-----ის საკუთრების უფლება დასტურდებოდა თბილისის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუსის თ. გ-----ის მიერ 2000 წლის 11 თებერვალს დამოწმებული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით რეესტრი №---- და თბილისის ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს მიერ 2000 წლის 14 თებერვალს გაცემული №---- ცნობა-დახასიათებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 20-21).

3.1.2. 2001 წლის 30 იანვრის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს გადახდის ბრძანებით დაკმაყოფილდა ვა-----ის განცხადება (2001 წლის 22 იანვრის) და დაეკისრა ნა-----ეს 5 160,00 აშშ დოლარის გადახდა ვა-----ის სასარგებლოდ (2000 წლის 11 თებერვალს მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

განცხადება (ს.ფ. 89).

2001 წლის 30 იანვრის გადახდის ბრძანება (ს.ფ. 90).

3.1.3. 2001 წლის 2 ივლისის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს №----- განკარგულების თანახმად, ნა-----ის სახელზე რიცხული ბინა №---ის, მდებარე თბილისში, კო-----ას ქ. №67-ში, მესაკუთრე, 2001 წლის 26 ივნისს დღის 12 საათზე გამართულ მეორე აუქციონზე, გახდა მოქალაქე ვა-----ე, რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 21 000,00 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარებში. შემძენმა ვა-----ემ თანხა გადაიხადა სრულად.

2001 წლის 20 აგვისტოს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ვა-----ე აღირიცხა მესაკუთრედ უძრავი ქონებისა მდებარე, თბილისი, კო-----ას ქ. №67-ში, მ--- სართულზე მდებარე 3--- ბინისა, წილობრივი მონაცემით 5----- უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა თბილისის ვაკე-საბურთალოს და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 2 ივლისის განკარგულება №-----.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2001 წლის 2 ივლისის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს №----- განკარგულება (ს.ფ. 25).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 20.08.2001 (ს.ფ. 167-168).

3.1.4. 2001 წლის 23 მაისის შპს აუდიტურ-საკონსულტაციო კორპორაცია „ინ-----ის“ ქონების შეფასების აქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 24 აპრილის №----- მოთხოვნის საფუძველზე აუდიტორმა გო-----ამ შეაფასა ნა-----ის საცხოვრებელი ბინა, რომელიც მდებარეობდა თბილისში, კო-----ას №67-ში, ბინა---.

აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა შედგებოდა სამი ოთახისაგან, რომლის საერთო ფართობი ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით შეადგენდა 54 კვ.მ-ს, გარდა ამისა, მას გააჩნდა მიშენება 18 კვ.მ-ის ფართობი. იმ დროს არსებული ფასების გათვალისწინებით ქონება შეფასდა 45 000,00 აშშ დოლარად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2001 წლის 23 მარტის შპს აუდიტურ-საკონსულტაციო კორპორაცია „ინ-----ის“ ქონების შეფასების აქტი (ს.ფ. 26).

3.1.5. 2004 წლის 03 ივნისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს განჩინების თანახმად, 2001 წლის 05 ივნისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნა-----ემ ვა-----ის მიმართ 2001 წლის 30 იანვრის გადახდის ბრძანების გაუქმების მოთხოვნით, რომლითაც ნა-----ეს დაეკისრა 5 160,00 აშშ დოლარის გადახდა ვა-----ის სასარგებლოდ.

ვაკე საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ნა-----ეს უარი ეთქვა გადახდის ბრძანების გაუქმებაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება გააუქმა თბილისის საოლქო სასამართლომ 2003 წლის 15 ივლისის განჩინებით და ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა ვაკე-საბურთალოს რაიონულ სასამართლოს.

ნა-----ის მიერ გადახდის ბრძანებაზე პროტესტის შეტანის ვადის გადაცილების გამო, ნა-----ეს უარი ეთქვა ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 30 იანვრის გადახდის ბრძანებაზე პროტესტის მიღებაზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2004 წლის 03 ივნისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს განჩინება (ს.ფ. 92-93).

3.1.6. 2006 წლის აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის სარჩელის დაუშვებლად ცნობის შესახებ განჩინების თანახმად, 2004 წლის 15 დეკემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა ნა-----ემ მოპასუხის თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიმართ და მოითხოვა 2001 წლის 26 ივნისის აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა.

აღნიშნული განჩინებით დაუშვებლად იქნა ცნობილი ნა-----ის სარჩელი მოპასუხის თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიმართ აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის შესახებ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2006 წლის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განჩინებით სარჩელის დაუშვებლად ცნობის შესახებ განჩინება (ს.ფ. 95-96).

3.1.7. 2013 წლის 08 იანვრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ოქმის (№3----) თანახმად,

განხორციელდა ვა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე თბილისი, კო-----ას ქუჩა №67-ში №----ინის, ხელყოფისა ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების აღსრულება (ხელმოყოფის ვინაობა ალ----- ცუ-----ე).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2013 წლის 08 იანვრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ოქმი (№3----) (ს.ფ. 98).

3.1.8. 2018 წლის 16 აპრილის ამონაწერით დგინდება, რომ ვა-----ე წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრეს, მდებარე თბილისი, კო-----ას ქ. №67, სართული 6, ბინა---, ფართი 90,00 კვ.მ.

უფლების დამდგენი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 22/12/2016, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0--1--1--0--.--.--0--.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 16/04/2018 (ს.ფ. 176-177).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები უძრავ ქონებაზე (უძრავი ნივთის, მდებარე თბილისი, კო-----ას ქუჩა №67-ში №----ინა) ხარჯის გაწევის ფაქტის, ქონების არსებითი გაუმჯობესებისა და რეკონსტრუქციის შედეგად საცხოვრებელი ფართის რეალური ოდენობის გაზრდის შესახებ.

მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: აუქციონის შედეგად, ვა-----ე გახდა 54,00 კვ.მ ფართის მესაკუთრე, მაშინ როდესაც ნა-----ის მიერ წლების მანძილზე ხდებოდა დამატებითი ფართის შეძენა, რომელიც ემატებოდა საცხოვრებელი ფართს, ასევე ნა-----ე ახდებდა ფართის მიშენებას, არსებით გაუმჯობესებას და რეკონსტრუქციას, რის შედეგადაც საცხოვრებელი ფართის რეალური ფართობი გაიზარდა 124,25 კვ.მ - მდე. შესაბამისად, გაზრდილია ქონების რეალური ღირებულებაც და იგი შეადგენს არა 21 000 აშშ დოლარს, რა ფასადაც ვა-----ემ ქონება აუქციონზე შეიძინა, არამედ 120 000 აშშ დოლარს.

მითითებული გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელე მხარე მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ აუდიტორულ დასკვნაზე.

მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის შემცირების შემდეგ, მხარეებს შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ აუქციონის ჩატარების შედეგად მოპასუხე მხარეს, გარდა 54.00 კვ.მ საცხოვრებელი ფართისა, დამატებით გადაეცა 18.00 კვ.მ ფართი (იხ, 2018 წლის 26 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 10:29:36).

მოპასუხე მხარემ სადავოდ გახადა უძრავ ქონებაზე დამატებით 52,25 კვ.მ ფართის ნა-----ის მიერ მოწყობა და ქონების გაუმჯობესების მიზნით ხარჯების გაწევა (აუქციონის ჩატარების შემდეგ).

სასამართლო სსსკ-ის 102-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ - გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო სამართალში არსებული მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტიდან გამომდინარე, მტკიცების ტვირთი უნდა განაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება, რომელთა მტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია, ანუ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

როგორც აღინიშნა, 2001 წლის 20 აგვისტოს ვა-----ე აღირიცხა მესაკუთრედ უძრავი ქონებისა მდებარე, თბილისი, კო-----ას ქ №67-ში, მ--- სართულზე, 3--- ბინისა, წილობრივი მონაცემით 5----- (უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა თბილისის ვაკე-საბურთალოს და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 2 ივლისის განკარგულება №-----); 2001 წლის 23 მაისის შპს აუდიტურ-საკონსულტაციო კორპორაცია „ინ-----ის“ ქონების შეფასების აქტის თანახმად, აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა შედგებოდა სამი ოთახისაგან, რომლის საერთო ფართობი ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით შეადგენდა 54,00 კვ.მ-ს, გარდა ამისა, მას გააჩნდა მიშენება 18,00 კვ.მ-ის ფართობი.

შესაბამისად, მართალია, ვა-----ე აუქციონის შემდეგ აღირიცხა უძრავი ქონების (მდებარე, თბილისი, კო-----ას ქ №67-ში, მ--- სართული, 3--- ბინა), მესაკუთრედ წილობრივი მონაცემით 5-----, თუმცა, მხარეებს შორის განსახილველი დავის ფარგლებში უკვე სადავო არ არის, რომ უძრავი ქონება მოიცავდა ასევე 18,00 კვ.მ მეტრს. შესაბამისად, აუქციონის გამართვის დროისათვის უძრავი ქონების 72,00 კვ.მ ფართის არსებობა სადავო არ არის.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია 2017 წლის 05 იანვრის შპს „თი-----ის“ დასკვნა, რომლის თანახმად, განხორციელდა შეფასება უძრავი ქონებისა, მდებარე თბილისი, კო-----ას ქუჩა №67, მ--- სართული, ბინა №--

(საკადასტრო კოდი 0--1--1--0--.--.--0--); შესაფასებლად წარმოდგენილი საცხოვრებელი ბინის, საერთო შიდა ფართით 124,25 კვ.მ, საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 120 000,00 აშშ დოლარით, მათ შორის მიმატებული 71.14 კვ.მ ფართის ღირებულება განისაზღვრა 68 707,0 აშშ დოლარით.

სსსკ-ის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ამავ ე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, 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 განმარტავს, რომ კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი სარწმუნოების და არასარწმუნოების თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად აანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას. ყველა მტკიცებულება უნდა შეფასდეს მათი უტყუარობისა და

აგრეთვე, იმ თვალსაზრისით, თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელი გარემოების დადასტურებაა ამ მტკიცებულებებით შესაძლებელი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მათ შორის 2017 წლის 05 იანვრის აუდიტორული დასკვნა და საქმეში არსებული მასალების ურთიერთშეჯერებითა და გათვალისწინებით, მიიჩნია, რომ აღნიშნული დასკვნა არასარწმუნოა და მასში ასახული ინფორმაცია არ შეესაბამება საქმეში არსებულ სხვა მასალებს, ისევე როგორც თავად მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებას, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელის წარმომადგენელმა შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა.

სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ მოპასუხე მხარის მიერ საქმეში წარმოდგენილია 1992 წელს ხელშეკრულება, რომლითაც საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის პირველი თებერვლის დადგენილების თანახმად, გი-----ს (მოსარჩელის მეუღლეს, რაც სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს) უსასყიდლოდ გადაეცა საკუთრებაში ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა, მდებარე კო-----ას 6-----ს. აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა იყო 3 ოთახი, საერთო ფართი 90 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 54 კვ.მ.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-16 პუნქტის თანახმად, თუ მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი განკარგულია იმგვარად, რომ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში საგნის ფართობი მოცემულია წილობრივი მონაცემებით, სადაც მრიცხველსა და მნიშვნელში მოცემულია განკარგული საგნისა და მთელი შენობა-ნაგებობის მხოლოდ საცხოვრებელი ფართების შეფარდება, ხოლო ამ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ წინარე დოკუმენტში მითითებულია ამ ნივთის სრული დახასიათება, ბოლო მესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს გარიგების საგნის მთლიანი ფართის შესაბამისად. აღნიშნული წესით წარმოებს რეგისტრაცია ასევე ამ უძრავ ნივთთან ერთად განკარგულ სხვა არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართებზე (სარდაფი, სხვენი და სხვა), თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება.

როგორც უკვე აღინიშნა, აუქციონის შემდეგ, 2001 წლის 20 აგვისტოს ვა----- ---ე აღირიცხა მესაკუთრედ უძრავი ქონებისა მდებარე, თბილისი, კო-----ას ქ №67-ში, მ--- სართულზე მდებარე 3--- ბინისა, წილობრივი მონაცემით 5----- (საცხოვრებელი ფართი); 2018 წლის 16 აპრილის ამონაწერით დგინდება, რომ ვა-----ე წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრეს, მდებარე თბილისი,

კო----ას ქ №67, სართული 6, ბინა---, ფართი 90,00 კვ.მ. (უფლების დამდგენი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 22/12/2016, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0--1--1--0--.--.--0--). განსახილველ შემთხვევაში მესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა გარიგების საგნის მთლიანი ფართის შესაბამისად. ამავე წესით განხორციელდა რეგისტრაცია უძრავ ნივთთან ერთად განკარგულ არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართებზე. შესაბამისად, ჯერ კიდევ ვა-----ის საკუთრებაში 54,00 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის გადასვლის დროისათვის, დასახელებული უძრავი ქონება (საცხოვრებელი ფართის ჩათვლით) მოიცავდა 90,00 კვ.მ ფართს.

გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა ნა-----ის მიერ ხარჯის გაწევის ფაქტს ვა-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების გაუმჯობესების მიზნით, რაც შეიძლებოდა დამატებით სასამართლოს შეფასების საგანი გამხდარიყო.

სასამართლომ, სსსკ 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით ერთობლიობაში შეაფასა მოსარჩელის მიერ თავისი პოზიციის დასადასტურებლად წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება, ნა-----ემ მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებები ვერ დაადასტურა შესაბამისი მტკიცებულებებით. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა გარემოებები, რაზედაც ამყარებდა სარჩელს, კერძოდ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება რაიმე ხარჯის გაწევის, უძრავი ქონების გაუმჯობესებისა და რეკონსტრუქციის შედეგად საცხოვრებელი ფართის რეალური ოდენობის ნა-----ის მიერ გაზრდის ფაქტი.

სამოტივაციო ნაწილი

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ ნა-----ის სარჩელი მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ

მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს.

მოსარჩელე მხარე სასარჩელო მოთხოვნას აფუძნებს იმ გარემოებაზე, ვა-----
----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ნივთზე (მდებარე თბილისი, კო-----ას
ქუჩა №67-ში №----ინა) გასწია ხარჯი, ქონება გააუმჯობესა არსებითად,
რეკონსტრუქციის შედეგად კი საცხოვრებელი ფართის რეალური ოდენობა
გაიზარდა, რითიც საბოლოოდ გაიზარდა უძრავი ქონების ღირებულება, საიდან
გამომდინარეც მოსარჩელემ მოითხოვა ვა-----ისათვის მის მიერ
აუქციონით შეძენილი ქონების და მოსარჩელის ნა-----ის მიერ ქონების
არსებითი გაუმჯობესების შედეგად მიღებული ღირებულებების სხვაობის,
50 617,50 აშშ დოლარის ოდენობით ფულადი კომპენსაციის გადახდის
დაკისრება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლის თანახმად, ის, რაც
ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების
შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვილი.

ამავე კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, პირს, რომელმაც
სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს
ვითომ- კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა) ვალდებულება
გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა
ან შეწყდა შემდგომში.

მოცემული ნორმით გათვალისწინებული შემადგენლობა გულისხმობს
შემდეგი სამი პირობის ერთდროულად არსებობას: მოპასუხის გამდიდრებას,
რაც ხდება მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისის საფუძველზე და მატერიალურ
სიკეთეთა გადანაცვლებას უსაფუძვლოდ. ამასთან, არავითარი მნიშვნელობა
არ აქვს იმ გარემოებას, თუ რის შედეგად დადგა უსაფუძვლო გამდიდრების
ფაქტი - თავად დაზარალებულის, გამდიდრებულისა, თუ მესამე პირთა
მოქმედების შედეგად. სამართალურიერთობის უსაფუძვლო გამდიდრებად
კვალიფიკაციის მიზნებისათვის ასევე ყურადღების მიღმა რჩება ამ
სამართალურიერთობაში მონაწილე სუბიექტთა ბრალეულობა,
კეთილსინდისიერება და მათ მიერ განხორციელებული მოქმედებების
მართლწინააღმდეგობა. უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტის არსებობის
შემთხვევაში იგულისხმება, რომ პირმა ქონება მიიღო (შეიძინა) შესაბამისი
იურიდიული საფუძვლის გარეშე, რის გამოც აღნიშნული შენაძენი
ექვემდებარება კიდევაც უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას, ანუ
უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის ნორმები აღჭურვილია დაცვითი
ფუნქციით, უზრუნველყოფს რა არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან
უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღებას და მისი უფლებამოსილი
პირისათვის გადაცემას. შედეგობრივი თვალსაზრისით, სამართლისათვის
აბსოლუტურად არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს, თუ რა საშუალებით
გამდიდრდა პირი - მიიღო, თუ დაზოგა ქონება. ფაქტი ერთია - ვითომ

კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდა ქონება, რომელსაც იქ არსებობის იურიდიული საფუძველი არ გააჩნია და აქედან გამომდინარე, ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას.

სარჩელის დასაკმაყოფილებლად მნიშვნელოვანია მხოლოდ ობიექტური შედეგი - ერთი პირის მიერ მეორე პირის ხარჯზე რაიმე სამართლებრივი სიკეთის შეძენა (დაზოგვა) შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე. აუცილებელია, რომ გამდიდრება მოხდეს სხვის ხარჯზე, რის შედეგადაც ერთი პირის ქონების გაზრდა მეორე პირის ქონების შესაბამისი შემცირების ხარჯზე ხდება. აქედან გამომდინარე მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებებს, მოცემულ შემთხვევაში, წარმოადგენდა იმ ფაქტების მტკიცება, რომ მოპასუხე, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, გამდიდრდა მოსარჩელის ქონების შემცირების ხარჯზე.

როგორც აღინიშნა, ჯერ კიდევ ვა-----ის საკუთრებაში 54,00 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის გადასვლის დროისათვის (2001 წლის 20 აგვისტო), დასახელებული უძრავი ქონება (საცხოვრებელი ფართის ჩათვლით) მოიცავდა 90,00 კვ.მ ფართს; ამასთან, ნა-----ის მიერ ქონების გაუმჯობესების მიზნით რაიმე ხარჯის გაწევის ფაქტი მოსარჩელე მხარეს არ დაუდასტურება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს უსაფუძვლო გამდიდრების ელემენტები: მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა რაში გამოიხატა მოპასუხის ვა-----ის გამდიდრება, ასევე, მეორე მხრივ, ნა-----ის ქონების შემცირება და ამგვარად მოპასუხის უსაფუძვლოდ გამდიდრების ფაქტი. ამდენად, არ არსებობს სსკ-ის 976-ე მუხლით გათვალისწინებული შესრულების კონდიქციიდან გამომდინარე, თანხის მოპასუხისათვის დაკისრების წინაპირობები, რის გამოც ნა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელზე უარის თქმა ან სარჩელის

ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 1 466.14 ლარი; ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ბაჟის დარჩენილი ნაწილი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, 2017 წლის 10 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნა-----ის სარჩელი მოპასუხე ვა-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე ნა-----ეს 2017 წლის 09 იანვარს ნი-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 000.00 ლარიდან (საგადახდო დავალება N-) დაუბრუნდეს 1 466.14 ლარი.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 იანვრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე, რომლითაც ვა-----ეს (პ/-----) აეკრძალა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა კო-----ა, №67, სართული №-- ბინა №--, ს/კ 0--1--1--0--.--0--, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
5. 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.
6. სსსკ-ის 46-ემუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

მადი ჩანტლაძე