



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 მარტი, 2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - ნო-----

წარმომადგენლები - 1 - მა-----

2 - გი-----

3 - ნა-----ი

მოპასუხე - გ-----ი

წარმომადგენელი - ნო-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე - გ-----ი

წარმომადგენელი - ნო-----ე

შეგებებული სარჩელით მოპასუხე - ნო-----

წარმომადგენლები - 1 - მა-----

2 - გი-----

3 - ნა-----ი

შეგებებული სარჩელით დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ძირითადი სარჩელის მოთხოვნა:

1.1. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ქ. თბილისში, ბე-----ს) N1---ის მიმდებარედ არსებული 244.00 კვ.მ. ფართი და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობა N1 (საკადასტრო კოდი N-1.1--1--0---1--- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ნო-----ს.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელე წარმოადგენს ქ. თბილისში, ბე-----ს) N1---ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს. 2011 წლიდან მოსარჩელის თანხმობით, სადავო უძრავ ქონებაში შევიდა მოპასუხე გ-----ი. 2017 წელს მოსარჩელემ მოპასუხეს მოსთხოვა ნივთით სარგებლობისათვის შესაბამისი საფასურის (ქირის) გადახდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ნივთის გამოთავისუფლება და მესაკუთრისათვის დაბრუნება. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, მოპასუხე უარს აცხადებს ნაკვეთის დაცლაზე, რის გათვალისწინებითაც მხარე იძულებულია სასამართლოს გზით მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნება.

შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

1.2. დაეკისროს მოპასუხე ნო-----ს უძრავ ნივთზე წინასწარ გადახდილი 2 500 აშშ დოლარის დაბრუნება, უძრავ ქონებაზე გაწეული სამუშაოების 6 015 ლარის ანაზღაურება, საერთო ჯამში მოპასუხეს დაეკისროს 12 215 ლარის გადახდა გ-----ის სასარგებლოდ.

შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: შეგებებული სარჩელის ავტორის მითითებით, მან მოპასუხისაგან შეიძინა სადავო უძრავი ქონება და ვინაიდან მოპასუხეს არ ჰქონდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები წესრიგში, მოსარჩელე შევიდა საცხოვრებლად ქონებაში და გადაიხდა ნაწილი ნასყიდობის საფასური, ხოლო საკუთრების უფლების გადაფორმების შემდგომ კი უნდა მომხდარიყო დარჩენილი თანხის გადახდა. ნივთით სარგებლობის პერიოდში, მხარის მიერ გაწეულ იქნა მნიშვნელოვანი ხარჯები, კერძოდ, აზომვით ნახაზებისათვის გადახდილ იქნა 800 ლარი, საკუთრების უფლების დაკანონებისათვის - 1 415 ლარი; პირადი ვალი - 700 ლარი; რკინის ჭიშკრის მოწყობისათვის - 800 ლარი; წყალგაყვანილობისათვის - 400 ლარი;

ჯარიმისათვის - 600 ლარი; სანიაღვრე დრენაჟების მოწყობისა და სახურავის შეკეთებისათვის - 400 ლარი; ხოლო ნაკვეთში მიწის შეტანისა და ხევის ამოვსება-გასწორებისათვის - 900 ლარი. საერთო ჯამში ნივთის გაუმჯობესებისათვის მხარის მიერ გაწეულ იქნა 6 015 ლარი. იმის გათვალისწინებით, რომ მესაკუთრე ითხოვს ნივთის უკან დაბრუნებას, იგი ვალდებულია მხარეს გადაუხადოს როგორც ნასყიდობის საფასურის სახით მიღებული 2 500 აშშ დოლარი, ასევე ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯი 6 015 ლარის ოდენობით, საერთო ჯამში 12 215 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ძირითადი სარჩელით მოპასუხე გ-----ის წარმომადგენელმა სასარჩელო მოთხოვნა არ ცნო.

მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ იგი ნივთს ფლობს მართლზომიერად. მხარეთა შორის არსებული მოლაპარაკებების შესაბამისად, მან რეალურად შეიძინა სადავო უძრავი ქონება და ვინაიდან მესაკუთრეს რეესტრში არ ჰქონდა საკუთრება დარეგისტრირებული, გადაუხადა ნასყიდობის საფასურის ნაწილი - 2 500 აშშ დოლარი, ხოლო საკუთრების გადაფორმების შემდგომ კი უნდა მომხდარიყო დარჩენილი თანხის - 2 500 აშშ დოლარის გადახდა. ამასთან, ქონებაში ცხოვრების დროს მოპასუხემ ნივთზე გასწია მნიშვნელოვანი ხარჯები, რადგან მხარეთა შორის ნივთის გადაცემა მოხდა არა დროებით სარგებლობის პირობით, არამედ მუდმივად, გარკვეული ოდენობით თანხის გადახდის სანაცვლოდ.

2.2. შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ნო-----ს წარმომადგენლებმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადეს.

მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ არანაირი შეთანხმება მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის შეძენის შესახებ მხარეებს შორის არ ყოფილა. ვინაიდან გ-----ს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნდა, ვალების გამო ბინა არ ჰქონდა, მოპასუხემ მხოლოდ სარგებლობის უფლებით, დროებით გადასცა სადავო ქონება მხარეს. ნასყიდობის საფასურის გადახდა და ნივთის გაუმჯობესებისათვის რაიმე ხარჯის გაწევა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ არ მომხდარა. საქმეზე არ არის წარმოდგენილი მოთხოვნილი ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, პირიქით, მხარე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უკანონოდ ფლობდა ნივთს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, შეგებებული სარჩელი დაუსაბუთებლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მოსარჩელე ნო-----
--- წარმოადგენს უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ბ-----
-----ის მიმდებარედ 244.00 კვ.მ. ფართის და შენობა-ნაგებობა N1-ის
მესაკუთრეს (საკადასტრო კოდი N-1.1--1--0---1---.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 16-17)

3.2.2. საქმეზე წარმოდგენილი კომუნალური გადახდის ქვითრებით
დასტურდება, რომ მოსარჩელე ნო-----ს საცხოვრებელ ბინაში
ცხოვრობს გ-----ი და იხდის გადასახადებს.

(მტკიცებულება: გადახდის ქვითრები, ს.ფ. 63-66)

3.2.3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 20
მაისს გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის
მიხედვითაც ნო----- გახდა მესაკუთრე უძრავი ქონების,
მდებარე თბილისი, ბ-----ის მიმდებარედ.

(მტკიცებულება: საკუთრების უფლების მოწმობა, ს.ფ. 71)

3.2.4. მოწმეებმა მე-----
---ა სასამართლო სხდომაზე განმარტეს, რომ 2011 წლიდან გ-----ი
ოჯახით ცხოვრობს სადავო უძრავ ქონებაში. მას სურდა ნო-----
საგან შეესყიდა სადავო ფართი, ისინი 2 500 აშშ დოლარის გადაცემას არ
დასწრებიან, თუმცა აღნიშნეს, რომ გ-----მა შეცვალა ჭიშკარი,
გაასუფთავა ნაკვეთი და შესაბამისად, ამ ხნის განმავლობაში
ცხოვრობს სადავო სახლში.

(მტკიცებულება: 2019 წლის 01 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი,
ს.ფ. 142-177)

სასამართლო არ იზიარებს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის და მოწმეების
განმარტებას სადავო უძრავი ქონების შეძენის მიზნით მესაკუთრისათვის 2 500
აშშ დოლარის გადახდისა და ასევე ნივთის გაუმჯობესების მიზნით მასზე 6 015
ლარის ოდენობით ხარჯის გაწევის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით
გათვალისწინებული მტკიცების ვალდებულების თანახმად, საქმეში მონაწილე
პირებს აკისრიათ მათ მიერ მითითებულ გარემოებათა დამტკიცების

მოვალეობა. აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელეს აკისრია ტვირთი დაადასტუროს ის ფაქტები, რომელთა გათვალისწინებითაც შესაძლებელია დადგინდეს საქმის დადებითად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტები, ხოლო ამ ფაქტების დადასტურების შემდგომ კი მოპასუხეს წარმოეშვება ვალდებულება გააქარწყლოს მოსარჩელის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილება მიზნად ისახავს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების დადგენას, ვინაიდან მხოლოდ ფაქტების დადგენითაა შესაძლებელი კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობის დარეგულირება, რომელიც კონკრეტულ იურიდიულ შედეგთანაა დაკავშირებული.

მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს (იხ. სუს 2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება Nას-1294-1214-2015).

განსახილველ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის ავტორი განმარტავს, რომ მხარეთა შეთანხმებით მან შეიძინა სადავო უძრავი ქონება, რომლის საფასური შეადგენდა 5 000 აშშ დოლარს. ვინაიდან ნო-----ს არ ჰქონდა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული, დოკუმენტაციის მოწესრიგებამდე გადაუხადა 2 500 აშშ დოლარი და დარჩენილი თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო ქონების საჯარო რეესტრში გადაფორმების შემდგომ. ამასთან, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებით უძრავ ქონებაში ცხოვრების პერიოდში მოსარჩელის მიერ გაწეულ იქნა სხვადასხვა აუცილებელი ხარჯები, საერთო ჯამში 6 015 ლარის ოდენობით და ვინაიდან გაუმჯობესდა ნივთის მდგომარეობა, მოპასუხე ნო-----ს უნდა დაეკისროს როგორც გადაცემული ნასყიდობის საფასურის, ასევე ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებას არ ეთანხმება მოპასუხე მხარე და აღნიშნავს, რომ არანაირ ნასყიდობის თაობაზე შეთანხმებას ადგილი არ ჰქონია, ასევე არ მომხდარა მისი თანხმობით ხარჯის გაწევა ნივთის გაუმჯობესების მიზნით და შესაბამისად, არ არსებობს შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილების საფუძველი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სასამართლო სხდომაზე მხარის მიერ არ დადასტურებულა და არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მისი მხრიდან თანხის გადახდის ან ნივთზე კონკრეტული ოდენობით ხარჯის გაწევის ფაქტს, რამაც ნივთის გაუმჯობესება გამოიწვია. ამასთან, მოწმეთა მიერ თანხის გადახდის დადასტურების შემთხვევაშიც კი, ზეპირი ხელშეკრულების საფუძველზე თანხის გადაცემის დადგენა არ შეიძლება მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებით იმ მოცემულობაში, როდესაც სადავოა

თანხის გადაცემა, მისი შესრულება მოვალის მიერ უნდა დამტკიცდეს ისეთი სახით მტკიცებულებით, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს თანხის გადახდის ფაქტზე.

ამდენად, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე გ-----ის მიერ არ წარმოდგენილა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული სათანადო მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მისი მხრიდან უძრავი ნივთის შეძენის მიზნით მესაკუთრე ნო-----სათვის 2 500 აშშ დოლარის გადახდის და ასევე ნივთის გაუმჯობესების მიზნით მასზე გაწეული ხარჯების სახით 6 015 ლარის გადახდის ფაქტს. აღნიშნულის შესაბამისად, არ არსებობს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის პოზიციის გაზიარების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ ნო-----ს სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გ-----ის შეგებებული სარჩელი უძრავი ნივთის ნასყიდობისათვის გადახდილი თანხისა და ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე, 168-ე, 170-ე, 172-ე, 976-ე, 987-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), 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.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით, საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონსა და ზნეობის ნორმებს. დაუშვებელია პირს ფორმალურად ჰქონდეს საკუთრების უფლება და ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს მისით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი წარმოადგენს ვინდიკაციურ სარჩელს, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს საკუთრება. ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრა დასაშვებია იმ მოცემულობაში, როდესაც ილახება მესაკუთრის ნივთზე მფლობელობითი უფლება, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის სარგებლობაშია. მითითებული მოთხოვნით სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მას არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მითითებულ პირობათაგან რომელიმეს არარსებობა (დაუდასტურებლობა), გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელია მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებაში. საკუთრების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი მოპასუხეს, სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, სადავოდ არ გაუხდია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება, მიიჩნევა ნამდვილად. ამასთან დადგენილია, რომ ქონება იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში. მოპასუხე მხარე ვერ მიუთითებს ქონების ფლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელ რაიმე მტკიცებულებაზე და შესაბამისად, ნო-----ს მოთხოვნა მოპასუხის მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

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

ხსენებული ნორმის შესაბამისად, სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების განსაზღვრისათვის აუცილებელია, რომ უტყუარად დგინდებოდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. იმავდროულად, გამდიდრების

ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი. ამდენად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს და შემოწმდეს, მოსარჩელის მიერ კონკრეტულად რა სახის ხარჯები იქნა გაწეული, რამდენად აუცილებელი იყო ამ ხარჯის გაწევა და ემსახურებოდა თუ არა ეს ხარჯები სადავო ნივთის გაუმჯობესებას, თუ იგი მხოლოდ მოსარჩელის (ნივთის მოსარგებლის) ინტერესებიდან გამომდინარე იქნა გაწეული.

კონკრეტულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის ავტორი ითხოვს მოპასუხისათვის უძრავი ნივთის ნასყიდობის საფასურის სახით გადახდილი 2 500 აშშ დოლარის და ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯის სახით 6 015 ლარის დაკისრებას. საქმეზე გამოკვლეულ გარემოებათა შესაბამისად დადგენილია, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ ვერ დადასტურდა ნასყიდობის საფასურის სახით რაიმე თანხის გადაცემის ფაქტი. ასევე ვერ დადასტურდა ნივთის გაუმჯობესებისათვის ხარჯის გაწევის ფაქტი. აღნიშნულის მტკიცების ვალდებულება კი შეგებებული სარჩელის ავტორზეა, რაც სადავო შემთხვევაში ვერ განხორციელდა.

საქმეში მოწმეთა მიერ მიცემული ჩვენებები ვერ ადასტურებენ შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ უძრავი ნივთის გაუმჯობესებისათვის ხარჯის გაწევის ფაქტს, რადგან მოწმეთა მითითებით ისინი ეხმარებოდნენ მოსარჩელეს გარკვეული სამუშაოების ჩატარებაში, თუმცა ხარჯის გაწევის ოდენობასთან დაკავშირებით მათ განმარტება არ გაუკეთებიათ. ამასთან, თუნდაც მოწმეთა განმარტებით, როგორც აღინიშნა, არ შეიძლება დადასტურდეს თანხის გადაცემისა თუ თანხის კონკრეტული ოდენობით გაწევის ფაქტი. ამდენად, მოსარჩელე გ-----ის მიერ ვერ დადასტურდა ვერც უძრავი ნივთის ნასყიდობის სახით 2 500 აშშ დოლარის და ვერც ნივთის გაუმჯობესებისათვის 6 015 ლარის გაწევის ფაქტი, რის შესაბამისადაც შეგებებული სარჩელი დაუსაბუთებლად უნდა იქნეს ცნობილი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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

მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში - განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ნო-----ს მიერ გადახდილია სახ. ბაჟი 120 ლარი და იურიდიული მომსახურების ხარჯი 800 ლარი. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს კი გადავადებული აქვს სახ. ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე. ვინაიდან პირვანდელი სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე გ-----ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის 60 ლარის და იურიდიული მომსახურების ხარჯი გონივრული ოდენობით, რაც შეადგენს 100 ლარს. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 60 ლარის ოდენობით კი უნდა დაუბრუნდეს უკან. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს, ვინაიდან მისი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მას უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ბაჟის გადახდა დავის საგნის ღირებულების 3%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 366 ლარს.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ნო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ქ. თბილისში, ბე-----ს) N1---ის მიმდებარედ არსებული 244.00 კვ.მ. ფართი და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობა N1

(საკადასტრო კოდი N-1.1--1--0---1--- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ნო-----ს.

2. გ-----ის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს.
3. დაეკისროს მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელე ნო-----ს სასარგებლოდ სახ. ბაჟის 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.
4. დაეკისროს მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ გაწეული იურიდიული მომსახურების ხარჯი 100 (ასი) ლარის ოდენობით.
5. დაეკისროს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის 366 (სამას სამოცდაექვსი) ლარის გადახდა.
6. მოსარჩელე ნო-----ს დაუბრუნდეს მა-----ს მიერ 2017 წლის 28 სექტემბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 120 ლარიდან 60 ლარი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სს „თიბ-----“, მიმღები - ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი - T-----, სახაზინო კოდი - 3----- (საგადასახადო დავალება N-).
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თამარ ჭუნიაშვილი