



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

18 აპრილი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი
შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი ანი ჯაჭვაძე

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) თ-----ე

წარმომადგენელი დ-----ი

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) ი-----ი

წარმომადგენელი ნ-----ე

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

დავის საგანი შეგებებულ სარჩელზე უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, შ----- უბნის მე-2 მ/რ, კორპ. N-04, II სადარბაზო, II სართული, ბინა N-9, ს/კ 0-----.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

თ-----ე 1981 წლიდან დასაქმებული იყო სახაზინო საწარმოში „თ-----ში“, მექანიკოსად, 1993 წლის 31 მარტს შპს „----- საოქმო

გადაწყვეტილებით ,----- თანამშრომლებზე განაწილებული იქნა ფართები. „თ-----ის” N- მის პ----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს გადაეცა ფართი - ერთ ოთახიანი ბინა. ქ. თბილისში, ზ-----ის მე-2 მ/რ, კორპუსი N-04, ბინა N-1, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებაში დარეგისტრირდა 2--- წლის 7 თებერვალს. თ-----ის მითითებით, მისი კუთვნილი ბინა 2008 წლიდან დაკავებული აქვს მოპასუხე ი-----ს, რომელიც ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე იმყოფება აღნიშნულ ბინაში.

შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. თ-----ეს ი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 32 000 ლარის გადახდა (შენობის გაუმჯობესების გარე ხარჯი შეადგენს - 22 000 ლარს, ხოლო შიდა ხარჯის ოდენობა განისაზღვრება 10 000 ლარით).

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა, იხ. 21.03.2019წ. სხდომის ოქმი 1-:34:54)

შეგებებული სარჩელის საფუძვლები:

ი-----ის თავის არასრულწლოვან შვილთან ერთად 2005 წლიდან ცხოვრობს სადავო ბინაში. შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, ბინა იყო სრულიად კარკასულ მდგომარეობაში, შეუძლებელი იყო იქ ცხოვრება, არ იყო დენი, გაზი, წყალი, გზა, კორპუსს არ ჰქონდა სახურავი. ორი კილომეტრის გარშემოწერილობით მოწყობილი იყო ბუნებრივი ნაგავსაყრელი, ლ----- მაცხოვრებლებს კონკრეტულ ტერიტორიაზე დაყავდათ საქონელი და კორპუსი გადაქცეული იყო საქონლის სადგომად. ი-----მა სხვა შეჭირვებულ მოქალაქეებთან ერთად დაიწყო კორპუსის კეთილმოწყობა. კორპუსს გაუკეთდა სახურავი, გაიჭრა სამანქანო სავალი გზა, შეძენილი იქნა ელექტრო ქვესადგური ე.წ. დენის ფიდერი, კორპუსამდე მიყვანილი იქნა წყალი. 2006 წელს სახელმწიფომ მოახდინა თბილისი, ზ----- კორპუსი 204 და 205 სახელმწიფო ბალანსზე აყვანა ანუ განხორციელდა კორპუსების პირველადი რეგისტრაცია. ი-----ი ცხოვრობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაში და მის მართლობიერ მფლობელობას ადასტურებდა ე----- მიერ 2--- წლის 29 აგვისტოს გაცემული ადმინისტრაციული აქტი, რომლის ძალითაც მოპასუხეს შეეძლო სხვა მაცხოვრებლებთან ერთად მონაწილეობა მიეღო 204 და 205 კორპუსების კეთილმოწყობაში. 2--- წლის 29 აგვისტოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ნებართვის საფუძველზე ექსპლოატაციაში ჩაეშვა დენი, დაპროექტდა და შესრულდა გაზგაყვანითი სამუშაოები შპს ,----- და მოპასუხე ი-----ი გახდა აბონენტი, როგორც დენზე, ასევე წყალზე და გაზზე. მოპასუხე ი-----ის და იქ მაცხოვრებელი ოჯახების მიერ გაწეულმა თანხებმა 100 000 ლარამდე შეადგინა. ასევე, მოპასუხე ი-----მა შეასრულა ბინაში სარემონტო სამუშაოები, რამაც ექსპერტიზის დასკვნით შეადგინა 4 000 დოლარი, ხოლო გარე პერიმეტრის კეთილმოწყობის ხარჯებმა შეადგინა 12 960 აშშ დოლარი.

მოპასუხის მითითებით, ე----- მიერ გაცემული ნებართვა იძლეოდა ლეგიტიმურ და კანონიერ საფუძველს, რომ თბილისი, ზ----- კორპუსი N-04, ბინა N-1 საკუთრებაში გადასცემოდა მოპასუხე ი-----ს, რომლისთვისაც ქონების უფლების ხარვეზის შესახებ არ ყოფილა ცნობილი, პირიქით, მოპასუხე ინგა გასოაიანი პირდაპირ და უშუალო კავშირში იყო ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან და მოლოდინი ჰქონდა, რომ ყველა საკომუნიკაციო საშუალებების მოწესრიგების შემდეგ მოხდებოდა კანონის მოთხოვნა და ცვლით სადავო ბინის საკუთრებაში გადაცემა. მოპასუხემ ასევე აღნიშნა, რომ იქ მაცხოვრებლების მიერ შექმნილი იქნა ამხანაგობა „რ-----“, სწორედ ამხანაგობის ერთ-ერთ წევრს წარმოადგენს ი-----ი, 2--- წლის 22 მაისს, ანუ ვიდრე მოსარჩელე თ-----ე დაირეგისტრირებდა საკუთრებაში სადავო ფართს, ამხანაგობა „რ-----“ თავმჯდომარემ მიმართა ე----- 204 და 205 კორპუსების იქ მაცხოვრებელთა საკუთრებაში ბინების გაფორმების მოთხოვნით, რის შემდეგაც ეკონომიკის მინისტრის მოადგილემ მაცხოვრებლებს აცნობა, რომ ეკონომიკის სამინისტრო მუშაობდა აღნიშნულ საკითხზე და საბოლოო შედეგს აცნობებდათ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ი-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი თავის არასრულწლოვან შვილთან ერთად სადავო ბინაში ცხოვრობს 2005 წლიდან. მოპასუხის განმარტებით, ბინა იყო სრულიად კარკასულ მდგომარეობაში, შეუძლებელი იყო იქ ცხოვრება, არ იყო არავითარი კომუნიკაცია და რეალურად გადაქცეული იყო საქონლის სადგომად. მოპასუხე ი-----მა სხვა შეჭირვებულ მოქალაქეებთან ერთად დაიწყო კორპუსის კეთილმოწყობა. კორპუსს გაუკეთდა სახურავი, გაიჭრა სამანქანო სავალი გზა, შეძენილი იქნა ელექტრო ქვესადგური ე.წ. დენის ფიდერი, კორპუსამდე მიყვანილი იქნა წყალი. მოპასუხის განმარტებით, 2006 წელს სახელმწიფომ მოახდინა თბილისი, ზ----- კორპუსი 204 და 205 სახელმწიფო ბალანსზე აყვანა ანუ განხორციელდა კორპუსების პირველადი რეგისტრაცია. 2--- წლის 29 აგვისტოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ნებართვის საფუძველზე ექსპლოატაციაში ჩაეშვა დენი, დაპროექტდა და შესრულდა გაზ-გაყვანითი სამუშაოები შპს „-----“ და მოპასუხე ი-----ი გახდა აბონენტი, როგორც დენზე, ასევე წყალზე და გაზზე. მოსარჩელის არგუმენტაცია, რომ თითქოს მოპასუხე ი-----ი ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს სადავო ბინით, მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ და ზნეობრივ საფუძვლებს, კერძოდ მოპასუხე ი-----ი ცხოვრობდა სახელმწიფო საკუთრებაში და მის მართლზომიერ მფლობელობას ადასტურებს ე----- 2--- წლის 29 აგვისტოს გაცემული ადმინისტრაციული აქტი, რომლის ძალითაც მოპასუხეს შეეძლო სხვა მაცხოვრებლებთან ერთად მონაწილეობა მიეღო კორპუსების 204 და 205 კეთილმოწყობაში. ე----- მიერ გაცემული ნებართვა

იძლეოდა ლეგიტიმურ და კანონიერ საფუძველს, რომ თბილისი, ზ-----ის დასახლება კორპუსი N-04, ბინა N-1 საკუთრებაში გადაეცემოდა მოპასუხე ი-----ს. მოპასუხისათვის ქონების უფლების ხარვეზის შესახებ არ ყოფილა ცნობილი, პირიქით, ინგა გასოიანი პირდაპირ და უშუალო კავშირში იყო ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან და მოლოდინი ჰქონდა, რომ ყველა საკომუნიკაციო საშუალებების მოწესრიგების შემდეგ მოხდებოდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით სადავო ბინის საკუთრებაში გადმოცემა. იქ მაცხოვრებლების მიერ შექმნილი იქნა ამხანაგობა „რ-----“, სწორედ ამხანაგობის ერთ-ერთ წევრს წარმოადგენს მოპასუხე ი-----ი, 2--- წლის 22 მაისს, ანუ ვიდრე მოსარჩელე თ-----ე დაირეგისტრირებდა საკუთრებაში სადავო ფართს, ამხანაგობა „რ-----“ თავმჯდომარემ მიმართა ე----- 204 და 205 კორპუსების იქ მაცხოვრებელთა საკუთრებაში ბინების გაფორმების მოთხოვნით, რის შემდეგაც ეკონომიკის მინისტრის მოადგილემ მაცხოვრებლებს აცნობა, რომ ეკონომიკის სამინისტრო მუშაობდა აღნიშნულ საკითხზე და საბოლოო შედეგს აცნობებდათ.

მოპასუხის განმარტებით, თ-----ეს საკუთრებაში სადავო უძრავი ნივთი აღირიცხა 2--- წლის 7 იანვრის საკუთრების უფლების მოწმობის N1-- საფუძველზე, რაც უკანონოა, რამეთუ ბინის საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველად მიეთითა ქონების სარგებლობა და ფლობა, რეალურად კი თ-----ეს არასოდეს უსარგებლია სადავო ფართით და არ უცხოვრია იქ. მოპასუხე სადავო ფართში ცხოვრობს უკვე 14 წელია, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა.

2.2. შეგებებული სარჩელით მოპასუხე თ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ შპს „თ-----“ მიერ გაცემული ცნობით დგინდება, რომ კორპუსში დასრულებული იყო სამშენებლო სამუშაოები, კორპუსი გადახურული იყო ბრტყელი გადახურვით, ჰიდროსაიზოლაციო მასალით, სადარბაზოებში კიბის უჯრედებში გაკეთებული იყო ხის მოაჯირები, ბინებში გაყვანილი იყო ელ. სადენები და შესრულებული იყო ლესვითი სამუშაოები, კორპუსამდე მიყვანილი იყო კანალიზაცია და წყალგაყვანილობა, ბინებში ჩაყენებული იყო ხის კარ-ფანჯარა, რაც დასტურდება ექსპერტის მიერ გადაღებული ფოტოსურათებითაც, სადაც საერთოდ არ ჩანს მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები და კორპუსის გაუმჯობესება, გარდა ამისა ისინი ბინაში შეიჭრნენ თვითნებურად, რის გამოც არაერთხელ იქნენ გაფრთხილებულები, რომ თავი შეეკავებინათ სარემონტო თუ სხვა სახის სამუშაოების შესრულებაზე და დაეტოვებინათ ბინები. მოპასუხემა ასევე განმარტა, რომ იგი ვერ განიხილება პასუხისმგებელ პირად სარემონტო სამუშაოებისათვის გაწეულ ხარჯებთან მიმართებით, რამეთუ სარემონტო სამუშაოების შესრულებულია 2013 წელს, მაშინ როდესაც ქონება ირიცხებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში, მოპასუხემ თ-----ემ კონკრეტული ქონება საკუთრებაში მიიღო მხოლოდ 2--- წელს, რის გამოც არ არსებობს მისი უსაფუძვლო გამდიდრება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე თ-----ის საკუთრებაში ირიცხება, უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-----ის II მ/რ, კორპუსი N-04, სადარბაზო N-, მე-2 სართული, ბინა N-1 (საერთო ფართი 55.48 კვ.მ), ს.კ. 0-----

3.1.2 საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, თ-----ე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 1-02.2--- წლიდან.

3.1.3. თ-----ე 1981 წლიდან მუშაობდა სახაზინო საწარმო „თ-----ში“ მექანიკოსად. 1993 წლის 31 მარტს შ----- საოქმო გადაწყვეტილებით „თ-----ის“ თანამშრომლებზე განაწილდა ფართები. „თ-----ის“ N- მმს 3----- გადაწყვეტილებით კი, მოსარჩელეს გადაეცა ერთ ოთახიანი ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ზ-----ის მე-2 მ/რ, კორპუსი N-04, ბინა N-1. სწორედ მითითებული გადაწყვეტილება გახდა მოგვიანებით საჯარო რეესტრში თ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 13-14);
- 0--06.2017წ. წერილი (ტ.1, ს.ფ. 276-277)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-----ის II მ/რ, კორპუსი N-04, სადარბაზო N-, მე-2 სართული, ბინა N-1) წლების მანძილზე არის მოპასუხე ი-----ის მფლობელობაში, რომელიც უძრავ ნივთს ფაქტობრივად დაეუფლა 2005 წლიდან, კორპუსში შესახლებულ სხვა მობინადრეებთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

[საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა ი-----ის მფლობელობაშია დადასტურა თავად მოპასუხე მხარემ. ამავდროულად, საცხოვრებელ სახლზე მფლობელობის განხორციელებას სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს

2005 წლიდან, რა დროსაც ეყრდნობა მოპასუხის განმარტებას].

3.1.5. მისამართზე, ქ. თბილისი, ზ-----, მე-2 მ/რ, კორპ. N-04, ბინა N-1-ზე არსებული კომუნალური მომსახურება (წყალი, გაზი, დენი) რეგისტრირებულია მოპასუხე ი-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვითრები (ტ.1, ს.ფ. 36-37);
- 15.01.2013წ. ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 75-77)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავ ნივთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ზ-----ის მე-2 მ/რ, კორპუსები N-05, ს/კ 0----- და N-04, ს/კ 0-----) საკუთრების თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელდა 22.05.2006 წელს, კერძოდ:

- 22.05.2006-30.0--2006 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება;
- 30.0--2006-16.01.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლება;
- 16.01.2008-19.03.2008 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება;
- 19.03.2008-05.0--2010 წლებში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება;
- 05.0--2010-12.0--2010 წლებში უძრავ ნივთზე მიტოვებული იყო საკუთრების უფლება;
- 12.0--2010 წლიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოსა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 34-36);

3.2.2. ქ. თბილისი, ზ-----ის მე-2 მ/რ, კორპუსი N-04-205-ის მობინადრეებმა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგარდი განვითარების სამინისტროს 2--0--2--- წლის ნებართვის საფუძველზე განახორციელეს კორპუსის ელ. ენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2--0--2---წ. განცხადების პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 38);

3.2.3. ი-----ისა და N-04-205 კორპუსში მცხოვრები მობინადრეების მიერ გაღებულია ხარჯები მთლიანად კორპუსისა, მათ შორის თითოეული ბინის ინდივიდუალური გაზიფიცირებისა და ელ. გამრიცხველიანებისათვის, კერძოდ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დასტურდება რომ:

- 10.10.2--- წელს N-04-205 კორპუსის მობინადრეებსა და შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისს“ შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება N07-05 (მშენებლობაზე

ტექნიკური ზედამხედველობის შესახებ), რომლის საფუძველზეც მობინადრეებმა სარემონტო და სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების ტექნიკური ზედამხედველობის სანაცვლოდ შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისს“ გადაუხადეს 533.68 ლარი;

- მობინადრეებსა და შპს „-----“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, გაზომვარაგების საპროექტო და სამონტაჟო სამუშაოების ჩასატარებლად. რის სანაცვლოდაც მობინადრეების მხრიდან გაღებული იქნა ხარჯი, ჯამში - 13 000 ლარი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნარდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ.91-92);
- ქვითრები (ტ.1, ს.ფ. 89-90);
- ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 131-132);
- ელ. ენერგიის აქტები (ტ.1, ს.ფ. 133-134).

**3.2.4. ამხანაგობა „მ-----“ (მის: ზ-----, კორპ. 204 და 205) შეიქმნა 2015 წლის 13 მაისს. 2003-2--- წლებში აღნიშნულ მისამართზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ,-----
----- პროგრამის ფარგლებში გათვალისწინებული სამუშაოები არ ჩატარებულა. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობების შესაბამისად, ნ----- - ლ-----ი, ზ-----ის დასახლება მე-2 მ/რ-ში მდებარე N-04-205 კორპუსებში 2003-2--- წლებში რაიმე სახის სამშენებლო, საინჟინრო, კორპუსის გადახურვითი, საგზაო ან ტექნიკური სამუშაოს ჩატარების შესახებ ცნობა არ არის დაცული.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 01.03.2017წ. განცხადების პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 83);
- საარქივო ცნობები (ტ.1, ს.ფ. 84-88).

3.2.6. ი-----ისა და N-04-205 კორპუსში შესახლებული მობინადრეების მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობასთან დაკავშირებით საქმეში წარმოდგენილია არაერთი დასკვნა, რომლებითაც შეფასებულია მხარის მიერ სარემონტო სამუშაოებისათვის გაღებული ხარჯები, კერძოდ:

ა) ინდივიდუალური აუდიტორის მ----- მიერ 2----- შედგენილია დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ი-----ის მფლობელობაში არსებული დაუმთავრებელი 204-ე კორპუსის N-1 ბინის კარკასის ღირებულებაა 5000 აშშ დოლარი, ბინაში შიგნით შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება 4000 აშშ დოლარი და კორპუსის დღევანდელ მდგომარეობამდე მოსაყვანად გაწეული გარე სამშენებლო და საკომუნიკაციო ხარჯების წილი განისაზღვრება 12 960 აშშ დოლარით. აუდიტორის განმარტებით,

მთლიანად ი-----ს დახარჯული აქვს 16 960 (4000 + 12 960) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასებისათვის მოქალაქე ი-----ის მიერ მოთხოვნილია დაუმთავრებელი საცხოვრებელი კორპუსის, კარკასის და მისი კეთილმოწყობისათვის გაწეული ხარჯების შეფასება, მდებარე - ქ. თ-----
----- II მ/რ, კორპუსი N-04, ბინა N-1, საერთო ფართობით 55.48 კვ.მ, ს/კ 0-----
----- . კვლევის ფარგლებში, აუდიტორის მიერ შესწავლილია გასული საუკუნის 80-იანი წლების ბოლოს დაწყებული და დაუმთავრებელი ზემოთაღნიშნულ საცხოვრებელ კორპუსში ი-----ის მიერ დაკავებული ბინა N-1-ის ვიზუალური დათვალიერება, ამავე კორპუსში ფაქტობრივად მაცხოვრებელი მობინადრეებისაგან გამოკითხვის მეთოდით მიღებულია ინფორმაცია, რომ ბინაში შესახლების დროისათვის კორპუსი იყო დაუსრულებელი, არ ჰქონდა სახურავი, არ ჰქონდა კიბის უჯრედებს მოაჯირები, არ ჰქონდა წვიმის წყლის სანიაღვრე არხი, არ იყო მიყვანილი არანაირი კომუნიკაცია და არ იყო გზა. სხვადასხვა სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიის ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ბინაში შესვლამდე კარკასის სავარაუდო ღირებულება იყო 5 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ბინაში შესრულებული შიდა სამუშაოების ღირებულება, მისი დღევანდელი მდგომარეობიდან გამომდინარე (დამუშავებული კედლები, ჭერი, იატაკი, მეტალოპლასტმასის ფანჯარა, სამზარეულო, სველი წერტილი და შიდა ყველა კომუნალური ქსელი) უნდა იყოს 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ კორპუსში მაცხოვრებელი მობინადრეების ინფორმაციით, კორპუსის სახურავის, ნაწილობრივ კინის უჯრედების მოაჯირის, წვიმის წყლის სანიაღვრე არხის, სასმელი წყლის, გაზის, კანალიზაციის და ელექტროენერგიის სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სამუშაოების ღირებულება 350 000 ლარი გადანაწილდა 27 ოჯახზე თანაბრად, შესაბამისად, ი-----ის მიერ გაწეულმა ხარჯმა შეადგინა 12 960 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

**ბ) 2----- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის N1-----
--ის შესაბამისად, ქ. თ----- II მ/რ, კორპუსებში (204 და N-05) და
მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-
სარეაბილიტაციო სამუშაოები შესრულებულია კორპუსის
მაცხოვრებლების, კერძოდ 27 ოჯახის მიერ, რაც დგინდება
წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და არსებული ფაქტობრივი
გარემოებებით. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ოჯახების რაოდენობის
შესახებ ინფორმაცია ეყრდნობა ქ. თბილისის ნ-----, ლ-----
მთა, ზ----- მე-2 მ/რ, კორპ. N-04-ის და კორპ N-05-ის
მობინადრეთა 2--- წლის 28 ნოემბრის კრების ოქმში მითითებულ
ინფორმაციას. საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის (N-----)
შესაბამისად ქ. თბილისში, ზ-----ის დასახლება მე-2 მ/რ, კორპუსები N-
04-205-ში და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-
სარეაბილიტაციო სამუშაოების ღირებულება 2--- წლის 5 დეკემბრის**

მდგომარეობით შეადგინა 620 407.1- ლარს, მათ შორის შიდა წყალგაყვანილობის ხარჯი შეადგენს - 12 150 ლარს, ხოლო შიდა გაზომარაგება - 18 900 ლარს.

გ) თ----- მიერ შედგენილი შეფასების დასკვნის N1----- შესაბამისად, ქალაქ თბილისი, ზ----- II მ/რ, კორპუსი N-04, მეორე სადარბაზო, მეორე სართულზე განთავსებული 55.48 კვ.მ ბინა N-1 და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ 0-----) საბაზრო ღირებულება 2--- წლის 20 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრება 38 500 ლარით.

დ) საქმეში მითითებული დასკვნების საწინააღმდეგოდ ასევე წარმოდგენილია ი-----, დამოუკიდებელი ექსპერტის, აუდიტორის დ----- მიერ 2----- შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად (N0-----), ქ. თბილისში, ზ-----ის დასახლებაში, II მიკრორაიონის 204-ე კორპუსის N-1 ბინას არ აქვს გარეთა მხრიდან მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები და ექსპერტმა მფლობელის უარის გამო ვერ განახორციელა ექსპერტიზის ამოცანის შესრულება და ისიც ფაქტია, რომ ამ ბინის კეთილმოწყობაზე გაწეული ხარჯები არარეალურად უნდა ჩაითვალოს.

ე) და ბოლოს, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ზ----- მე-2 მ/რ კორპ. N-04 ბ. 31-ში (ს/კ 0-----) ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება 2013 წლის II კვარტლის დონეზე განისაზღვრა 2 919.52 ლარით.

მოხმობილი ექსპერტიზის დასკვნებით დგინდება, რომ ი-----ის და მითითებულ კორპუსებში მცხოვრები მობინადრეების მიერ გაღებული ხარჯები კორპუსისა და მათ ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებული ბინების გაუმჯობესების მიზნით. კერძოდ, საქმეზე დადგენილი გარემოებებით დასტურდება, რომ სწორედ 2005 წლიდან შესახლებული პირების ძალისხმევით განხორციელდა კორპუსამდე შესაბამისი კომუნიკაციების მიყვანა და მათი მდგომარეობის გაუმჯობესება, რაც რეალურად ზრდის ქონების ღირებულებას. მობინადრეთა მიერ შესაბამისი ხარჯების გაღების ფაქტი დაადასტურეს ასევე ექსპერტებმა სხდომაზე მიცემული ზეპირი ახსნა-განმარტების ფარგლებში. ამავდროულად, მობინადრეთა მხრიდან ხარჯების გაღების ფაქტი დასტურდება არა მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნებით, არამედ საქმეში წარმოდგენილია ლ----- მაცხოვრებელთა ერთობლივი განცხადება, რომლითაც განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ზ-----ს II მ/რ, კორპუსი 204-205 გაუმჯობესებულია და კომუნიკაციები მიყვანილია იქ მაცხოვრებელი მობინადრეების მიერ. ასევე კორპუსების მდგომარეობა ვიზუალურად აღქმადია საქმეში წარმოდგენილი

ფოტოსურათებითაც.

გარდა აღნიშნულისა, 2--- წლის 28 ნოემბერს გაიმართა ამავე კორპუსის მობინადრეთა საერთო კრება, რომლის ფარგლებშიც მხარეებმა დეტალურად აღწერეს მათ მიერ 2005-2--- წლებში განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ ერთ-ერთი მობინადრის მოხსენების შესაბამისად ზ-----, მე-2 მ/რ, კორპუსები 204-205, რომელშიც მობინადრეების შესახლდნენ 2003-2004 წელს ჩატარებულია შემდეგი სახის სამუშაოები: ა) შეიცვალა ძველი ამორტიზირებული უმოქმედო საკანალიზაციო სისტემა დაახლოებით 2 000 გრძივი მეტრი და განხორციელდა მისი სრული რეაბილიტაცია, რათა შესაძლებელი ყოფილიყო კორპუსების ნორმალური ფუნქციონირება; ბ) დაახლოებით 2 000 მეტრ გრძივზე გაითხარა ორმო და დაზიანებული იყო დაახლოებით 80% მილები, ზოგიც იყო მოპარული, ჩაისვა ახალი მილები დაზიანებული ნაწილებში; გ) კორპუსში არ იყო წყალი და დაახლოებით 2 კვ.მ-დან მოიყვანეს წყლის ცენტრალური მილი და მოახდინეს კორპუსების წყლით მომარაგება, რისთვისაც შეძენილია 65მმ 2000 მეტრის ოდენობის ლითონის მილები, მოხდა სრული მონტაჟი, გადაბმების და ჭების მოწყობა, ჩამკეტი სისტემის მოწყობა, შემდეგ ორმოს დახურვა და ბინებში სტაიაკების მოწყობა; დ) სარდაფი იყო წყლით სავსე, რაც იწვევდა საშინელ ანტისანიტარიას, მობინადრეებმა მოახდინეს სარდაფის რეაბილიტაცია, წყლის ამოტუმბვა, სადრენაჟო სისტემის მოწყობა, დასუფთავება; ე) კორპუსის ეზო იყო სავსე სამშენებლო ნაგვით დაა ასევე იყო დაჭაობებული, მოხდა დაჭაობებული ფართის ამოშრობა და სადრენაჟე სისტემის მოწყობა, დაახლოებით 4 000 კვ.მ; ვ) სახლის სახურავი იყო სრულიად უვარგისი, განხორციელდა მისი მოწყობა, ამოსული იყო ხეები და განხორციელდა სახურავის ჰიდროიზოლაცია; ზ) თოთოეულმა ოჯახმა მოახდინა შიდა წყალგაყვანილობის მიერთება ბინებში; თ) სამჯერ განხორციელდა გზის მოწყობა და დაგრეიდერება, რადგანაც წვიმიან ამინდში შეუძლებელი იყო მანქანით და ფეხით სიარული, მაცხოვრებლებმა მიიტანეს ნარჩენი მასალები და მოახდინეს გზის მოხრეშვა; ი) შეძენილია ელექტრო მომარაგების კაბელები, ელექტრო ბოძები და სატრანსფორმატოროდან მიყვანილია, რის გამოც შეძენილია ელ. ენერგია დაახლოებით 2 000 მ. სიგრძის კაბელები ასევე შეძენილია ელექტრო მომარაგების ქვესადგური; კ) მაცხოვრებლების მიერ მომზადდა გაზომომარაგების პროექტირება. შეიყვანეს მაგისტრალი და თითოეული ბინის გაზიფიცირება განხორციელდა; ლ) კიბის უჯრედებს არ ჰქონდა მოაჯირები, რომელიც გაძარცვული იყო და შეძენილია დაახლოებით 45 მეტრი სიგრძის; მ) შეძენილია წყალსაწრეტი მილები და დამონტაჟებულია დაახლოებით 60 მეტრი სიგრძის.

სასამართლო სადავო შემთხვევაში დადასტურებულად მიიჩნევს გარემოებას, ქ. თბილისში, ზ----- II მ/რ, კორპუსების N-04 და N-05-ის მაცხოვრებელთა, კერძოდ 27 ოჯახის მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელებას 2005-2--- წლებში, რაც გარდა მოპასუხის მტკიცებისა დგინდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი შესწავლა-შეფასების გზით, რაც მოწმობს

კონკრეტული მაცხოვრებლების მიერ შესაბამისი ხარჯების გაღებას, შენობის გაუმჯობესებასა და ამდენად მისი ღირებულების გაზრდას.

რაც შეეხება, უშუალოდ ხარჯის ოდენობას, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო უპირველესად ეყრდნობა ს-----
----- დასკვნას, რომლითაც დასტურდება შიდა სარემონტო სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა 2 919.52 ლარის ოდენობით, რაც შეეხება გარე ხარჯებს აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლოს მიდგომა ჩამოყალიბებულია იმგვარად, რომ ი-----ის მიერ გაღებული ხარჯი და შესაბამისად თ-----ისათვის მიღებული სარგებელი უნდა გაიყოს კორპუსის მაცხოვრებლების ოდენობისა და ზოგადად კორპუსებში არსებული ბინების ოდენობის შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კორპუსს არ გააჩნდა საჭირო კომუნიკაციები (კანალიზაცია, ბუნებრივი აირით მომარაგება, ელ მომარაგება, სახურავი საჭიროებდა შეკეთებას, არ გააჩნდა სანიაღვრე მიწები, არ გააჩნდა მისასვლელი გზა, კორპუსის სარდაფი და მიმდებარე ტერიტორია საჭიროებდა წლების განმავლობაში დაგროვებული ნაგვისგან დასუფთავებას), დასახელებულ ბინაში არ იყო შესაბამისი სარემონტო სამუშაოები ჩატარებული, რის გამოც იქ ცხოვრება იყო შეუძლებელი. საყურადღებოა, რომ თ-----ის მიერ, როგორც ამ ბინაზე 1993 წლიდან უფლებამოსიებული პირის მიერ ამ ბინის დაკავება ვერ მოხერხდა ძირითადად იმ მიზეზის გამო, რომ კორპუსი იყო დაუსრულებელი. თავის მხრივ ი-----ისა და მის მსგავსად 26 ოჯახის მიერ დასახელებულ მისამართზე ამ კორპუსებში ბინების თვითნებური დაუფლებაც სწორედ ამ ფაქტით აიხსნება, რომ კორპუსები იყო დაუსრულებელი და იქ ცხოვრება შეუძლებელი იყო შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არარსებობის გამო. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ხარჯების გაწევის და შესაბამისი (შიდა და გარე) სამუშაოების ჩატარების გარეშე ბინაში ცხოვრება შეუძლებელი იყო.

ჩატარებული შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოების შედეგად განხორციელდა ამ ბინის საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა და ბინის მდგომარეობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებულია იმ მდგომარეობისაგან, როგორ მდგომარეობაშიც ეს ბინა იმყოფებოდა 2005 წლისათვის, ესე იგი ი-----
-----ის მიერ ბინის თვითნებურად დაკავების მომენტისათვის. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ იმ მომენტისათვის, როდესაც თ-----ემ, როგორც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ ი-----ს განუცხადა პრეტენზია ბინის გათავისუფლებასთან დაკავშირებით მფლობელს დამატებით სარემონტო სამუშაოები აღარ უწარმოებია. ი-----ის მიერ ხარჯები ბინის რემონტისათვის და კორპუსის გარე სამუშაოებისათვის გაწეული იქნა ეტაპობრივად 2005 წლიდან 2013 წლამდე პერიოდში. საკითხის სწორი შეფასებისათვის სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზეც, რომ მიუხედავად იმისა, რომ დასახელებულ ბინაზე თ-----
-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2--- წლიდან,----- ამ ბინაზე სახაზინო საწარმო „თ-----ის“ მმს N--ის ადმინისტრაციის პ-----

1993 წლის 31 მარტის N- სხდომის ოქმის საფუძველზე უფლებამოსიებული იყო 1993 წლიდან, რითაც ბ-----, როგორც მ----- თანამშრომელზე განაწილებული იყო სადავო ბინა. შესაბამისად, მისი მხრიდან იმაზე აპელირება, რომ ი-----მა სახელმწიფოს უნდა მოსთხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება უსაფუძვლოა, რამდენადაც ი-----ის მიერ ბინის დაკავების მომენტიდან ამ ბინაზე უფლება უკვე თ-----ეს ჰქონდა მოპოვებული.

,----- საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის 09.12.2--- წლის დასკვნით დადგენილია, რომ ქალაქი თბილისში, ზ-----ის II მიკრო/რაიონი, კორპუსებში (№204 და 205) და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო სარეაბილიტაციო სამუშაოებისთვის გახარჯული იქნა ჯამში 620 407.1- ლარი, საიდანაც 31 050 ლარი (12 150 + 18 900) დაიხარჯა კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის და შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის, სხვაობა 589 357 (620 407-31 050=589 357) ლარი კი, გახარჯული იქნა გარე სამუშაოების წარმოებისთვის. უდავოა, რომ ქალაქ თბილისში, ზ-----ის II მიკრო/რაიონი, №204 და 205 კორპუსებში სულ 108 ბინაა, მობინადრე კი სულ 27 ოჯახია. აღნიშნულზე დაყრდნობით სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასკვნაში მითითებული ხარჯის ნაწილი ჯამში 31 050 (12 150 + 18 900= 31 050) ლარის ოდენობით, რომელიც კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციის და შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის იქნა გაწეული კორპუსების მობინადრეთა მიერ დაკავებული ბინების რაოდენობაზე, ესე იგი 27-ზე უნდა გაიყოს, რადგან სამუშაოების ხასიათის გათვალისწინებით, დადასტურებულად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და შიდა გაზომომარაგების მონტაჟი უშუალოდ მობინადრეების მიერ დაკავებულ ბინებში მოხდა და ჯამში ამ ღირებულების (12 150 + 18 900=31 050 ლარი) სამუშაოების ჩატარებით 108 ბინიდან მხოლოდ 27 ბინის (მათ შორის თ-----ის კუთვნილი ბინის) მდგომარეობა გაუმჯობესდა. რაც შეეხება სხვაობას 589 357 ლარის ოდენობით, აღნიშნული თანხა გაყოფილი უნდა იქნეს არა კორპუსის მობინადრეთა რაოდენობაზე - 27-ზე, არამედ ორივე კორპუსში არსებული ბინების რაოდენობაზე, 108-ზე, რადგან სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული თანხით შესრულებული სამუშაოები გაუმჯობესდა არა მხოლოდ 27 ბინის არამედ მთლიანად ამ ორივე კორპუსში განთავსებული ყველა ბინის ესე იგი, მთლიანად 108 ბინის მდგომარეობა, რომელიც ამ შენობაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის ნივთით გამართული სარგებლობის ინტერესს ემსახურება. შესაბამისად ი-----ის მოთხოვნა 22 000 ლარის ოდენობით მის მიერ გაწეული ხარჯის თ-----ისათვის დაკისრების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ნაწილობრივ და თ-----ეს ი-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მხოლოდ იმ ხარჯის ანაზღაურება რომელიც უშუალოდ შეეხო თ-----ის კუთვნილი ბინის გაუმჯობესებას, შესაბამისად მოდებადის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება 6607 ლარის ოდენობით ($31\,050/27=1\,50$; $589\,357/108=5\,457$; $1\,50 + 5\,457=6\,607$ ლ)

ამავდროულად, გაღებულ ხარჯებთან მიმართებით კონკრეტული მოპასუხის

პასუხისმგებლობის განსაზღვრის საფუძველით, მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს, მოზინადრეთა მხრიდან ხარჯების გაღებისას მათ სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების მიმართ, კერძოდ წლების მანძილზე ქონების ფლობა, ასევე სახელმწიფო უწყებების მხრიდან გარკვეული ნებართვების გაცემა, გარკვეულწილად წარმოშობდა ი-----ის სუბიექტურ განცდას სამომავლოდ ქონების საკუთრებაში მიღებასთან მიმართებით, რის გამოც მისი მხრიდან გაღებული ხარჯები უნდა აანაზღაუროს იმ პირმა ვინც მდიდრდება, ი-----ის მიერ გაღებული ხარჯების საფუძველზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია შეფასება მიეცეს თ-----ის შედავებას, მისი როგორც არასათანადო მოპასუხეობის საკითხთან დაკავშირებით, კერძოდ მოპასუხის მტკიცებით, ქონების სარემონტო სამუშაოები განხორციელებულია 2013 წლამდე, ხოლო მისი საკუთრება კონკრეტულ სადავო ქონებაზე წარმოიშვა აღნიშნულის შემდგომ, რის გამოც გამდიდრებულად მიჩნეული უნდა იქნეს სახელმწიფო და სწორედ მას უნდა დაეკისროს გამდიდრების საფუძველზე გაზრდილი ქონებიდან გამომდინარე ხარჯების ანაზღაურება, რაც ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მხრიდან, რამეთუ გარემოება, რომ თ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2--- წელს არ ცვლის ფაქტს მის უსაფუძვლო გამდიდრებასთან მიმართებით, უპირველესად მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული თავად თ-----ის მტკიცება კონკრეტულ ნივთთან დაკავშირებით მისი უფლების ჯერ კიდევ 1993 წელს წარმოშობასთან მიმართებით, ამავდროულად პასუხისმგებლობის განსაზღვრისას მნიშვნელოვანია დადგინდეს თუ ვინ იყო მოსარჩელის მიერ გაღებული ხარჯებით წარმოშობილი სიკეთის მიმღები, სადავო შემთხვევაში, თ-----ემ ვერ შეძლო დაედასტურებინა, რომ სახელმწიფომ იკისრა ვალდებულება კონკრეტულ კონდიციამდე მისული ქონება გადაეცა თ-----ისათვის, შესაბამისად ნებისმიერ გაუმჯობესება, რომელიც წარმოშობილია ი-----ის მიერ გაღებული ხარჯების საფუძველზე სარგებლის მომტანია უშუალოდ თ-----ისათვის, რაც წარმოშობს მის პასუხისმგებლობას აღნიშნულ ხარჯებთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 0--0--2---წ. აუდიტორული დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 68-69);
- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ.97-1-4);
- შეფასების დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 236-257);
- 21.05.2---წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 212-215);
- 25.0--2019წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 282-295);
- განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 80-82);
- ფოტო-სურათები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე თ-----ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასთან მიმართებით უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ი-----ის სარჩელი სარემონტო ხარჯების ანაზღაურებასთან მიმართებით უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის - 64-ე, 170-ე, 172-ე, 312-ე, 987-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლების არსი, მნიშვნელობა და მისი მაღალი სტანდარტით დაცვის აუცილებლობა მითითებულია არაერთ შიდა, თუ საერთაშორისო აქტსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ სამოტივაციო ნაწილის მე-5 პუნქტი). საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის შესაბამისად, 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.

სსკ-ს 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი,

რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ეთერ ხარაშვილის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. (სუს №ას-1082-1039-2---, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება).

ამასთანავე, სპეციალურობის პრინციპის თანახმად, ვინდიკაციური მოთხოვნის უფლების საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი. ნივთების ერთობლიობის შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლება ვრცელდება თითოეულ ნივთზე ცალ-ცალკე (*quot res tot vindicatones*). ნივთი, სსკ-ს 172-ე მუხლის მიხედვით კი, არის სსკ-ს 148-149-ე მუხლებით განსაზღვრული სხეულებრივი ნივთები. ამდენად, ვინდიკაციის საგანი შესაძლოა იყოს მოძრავი ან/და უძრავი ნივთი და იგი ფართო გაგებით ყველა ქონებრივ სიკეთესთან მიმართებით (არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) არ ვრცელდება.

6.2. როგორც აღინიშნა, ვინდიკაციური სარჩელის ელემენტებს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის მოსარჩელე უნდა მიუთითებდეს და ამტკიცებდეს რომ: ა) არის ქონების მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე ფლობს ქონებას; გ) მფლობელს არ გააჩნია სადავო ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის მართლზომიერი საფუძველი (სკ-ის 159-ე და 162-ე მუხლები). სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება, უტყუარ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა, ასევე, ნივთის მოპასუხის მიერ ფლობის ფაქტი. ნივთის ვინდიცირების შემადგენელი ელემენტებიდან ერთ-ერთის დამტკიცების შეუძლებლობა სარჩელის უარყოფის საფუძველია. რაც შეეხება მფლობელს, მოსარჩელის მხრიდან მტკიცების ტვირთის დაძლევის შემთხვევაში, ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება, ემყარებოდეს, როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი უფლების არსებობას, ისე - საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე - მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მას ეკისრება.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-----

--ის II მ/რ, კორპუსი N-04, სადარბაზო N-, მე-2 სართული, ბინა N-1 (საერთო ფართი 55.48 კვ.მ), ს.კ. 0-----საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თიმურაზ მოდებაძის საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

ამავდროულად, სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-----ის II მ/რ, კორპუსი N-04, სადარბაზო N-, მე-2 სართული, ბინა N-1 (საერთო ფართი 55.48 კვ.მ), ს.კ. 0-----მოპასუხე ი-----ის მფლობელობაშია.

ამდენად, სადავო შემთხვევაში სახეზეა ვინდიკაციური მოთხოვნის რეალიზების ორი წინაპირობა და სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს მოპასუხის მხრიდან მფლობელობის განხორციელების მართლობიერების კვლევა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლობიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე თ-----ეს აქვს უფლება გამოითხოვონ ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.2. რაც შეეხება, შეგებებულ სასარჩელო მოთხოვნას, რომელიც ეფუძნება სხვის ქონებაზე გაღებული სარემონტო ხარჯების ანაზღაურებას აღნიშნულთან მიმართებით უნდა აღინიშნოს, რომ ურთიერთობის რეგულირებისათვის სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლთან ერთად მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს სკ-ის 987-ე მუხლით დადგენილი რეგულაციაც და ამ მუხლებით (სკ-ის 164-ე და 987-ე მუხ.) გათვალისწინებული წინაპირობების გათვალისწინებით უნდა შემოწმდეს ი-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები) და კანონი მიჯნავს 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), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტსა და კეთილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება-ვალდებულებებშიც არსებობს განსხვავება. ნივთის მფლობელობის (როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი) მიმართ პირის, როგორც სუბიექტური (კეთილსინდისიერი ფლობა), ისე ობიექტური (მართლზომიერი ფლობა) ფაქტორის მტკიცება, მოცემულ შემთხვევაში, ეკისრებოდა მოსარჩელეს, რაც ბუნებრივია, მისი მოთხოვნის ნამდვილობასა და, შესაბამისად, სარჩელის პერსპექტიულობაზე ახდენდა გავლენას“ (იხ. სუსგ Nას-1-35-1055-2017, 05.12.2017წ.). სკ-ის 164-ე მუხლის საფუძველზე 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 მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება. (იხ. სუსგ საქმე Nას-591-550-2017). მფლობელობის მართლზომიერება ობიექტური, ნორმატიული შეფასების საგანია, ხოლო მფლობელის კეთილსინდისიერება კი, სუბიექტური. ამ უკანასკნელში ვლინდება პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლის, მართლზომიერების მიმართ. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე, ერთი მხრივ, უშვებდა არასაპატიო სამართლებრივ შეცდომას და მიაჩნდა, რომ ის მართლზომიერი მფლობელია, მაგრამ მისი მართლზომიერ, კეთილსინდისიერ მფლობელად განხილვა შეუძლებელია, რადგან მას, კანონის ცოდნის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, უნდა სცოდნოდა მფლობელობითი უფლებამოსილების ნაკლის შესახებ. არაკეთილსინდისიერი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივ შედეგებს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი არეგულირებს, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად აღნიშნულიც შეგვიძლია განვიხილოთ. ამავდროულად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა სხვის ნივთზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაზე, მოტივირებულია მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებით. ამდენად, მივიღეთ უსაფუძვლოდ გაწეულ ხარჯებზე მოსარჩელეთა მოთხოვნის შესაძლო დაკმაყოფილების ორი სამართლებრივი საფუძველი (მოთხოვნათა კონკურენცია): სანივთო-სამართლებრივი (სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი) და კონდიქციურ-ვალდებულებითი (სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. გარდა ამისა, მითითებული საფუძველით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, - ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. რომელიმე ამ პირობის არარსებობა გამოიწვევს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, ამიტომ, მას შემდეგ რაც მივიჩნევთ, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი არ არსებობს, თითოეული მათგანის არსებობა ერთობლივად უნდა დადგინდეს. სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია, ანაზღაუროს 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. მითითებული ნორმით განსაზღვრული მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია ამ ნორმით გათვალისწინებული აუცილებელი წინაპირობების არსებობა, კერძოდ, 1. უფლებამოსილი პირის გამდიდრების ფაქტის არსებობა, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უტყუარად უნდა დადგინდეს; 2. უფლებამოსილი პირის გამდიდრება უშუალოდ უნდა მოყვეს არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნივთზე გაწეულ ხარჯებსა და გაუმჯობესებას; 3. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესება მიმართული უნდა იყოს არსებულიდან უკეთესისაკენ და იგი უნდა ზრდიდეს ნივთის ღირებულებას. მხოლოდ ამ გარემოებათა დადასტურებისას შეიძლება არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ურთიერთობის მსგავს, მაგრამ უფრო დაზუსტებულ რეგულაციას ადგენს უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმები, რომლითაც განსაზღვრულია პირის მიერ შეგნებულად ან შეცდომით საკუთარ ინტერესებში, მაგრამ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მოთხოვნის ფარგლები. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამასთან ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯის

ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავედროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი უფრო ზოგადი ხასიათისაა, ვიდრე 979-ე მუხლი, რომელიც კონკრეტულად მიუთითებს არაკეთილსინდისიერი მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივ შედეგებზე უპირატესობა უნდა მივანიჭოთ სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლს. ამდენად, სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს საკითხები, რომელთა გარეშეც უფლებამოსილი პირის გამდიდრების ფაქტის დადგენა და დავის კანონიერი გადაწყვეტა შეუძლებელია, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, მოსარჩელეთა 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 მოსარჩელეთა, როგორც ნივთის მოსარგებლეთა სპეციალური ინტერესებიდან გამომდინარე იქნა გაწეული. გამოსაკვლეპია და შესაფასებელი ის გარემოებაც, რომ შესაძლებელია ზოგ შემთხვევაში, აუცილებელი საჭიროების გამო, ნივთზე გაწეული ხარჯები (მაგ; წყალთან, ბუნებრივ აირთან დაკავშირებული სარემონტო სამუშაოები და სხვა გაუმჯობესებანი) უფლებამოსილი პირის ინტერესში ყოფილიყო და, ბუნებრივია, მას მესაკუთრის გამდიდრება მოჰყვა; ამასთან, სრულად გამოირიცხება სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის გამოყენება, რადგან ამ ნორმით თუ მიმღებმა გასწია ხარჯები ან მას წარმოეშვა ქონებრივი დანაკლისი იმასთან დაკავშირებით, რომ საგანი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდა, მაშინ იგი მოვალეა დააბრუნოს საგანი ხარჯებისა და დანაკლისის ანაზღაურების პირობით. ეს წესი არ გამოიყენება, როცა გადაცემული საგანი არ იძლევა იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სამუდამოდ შეძენილად. ამავე ნორმის შინაარსიდან და ზემოაღნიშნული დასაბუთებიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთი არ იძლევა იმის ობიექტურ შესაძლებლობას, რომ პირს იგი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნდეს, თუკი ასეთ ჩანაწერს არ გვაწვდის საჯარო რეესტრი. შესაბამისად, მოცემული დავის რეგულაცია მითითებული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე, დაუშვებელია. (იხ. სუსგ საქმე Nას-1245-1265-201-).

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ი-----ის არამართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მისი დაუფლების მომენტისათვის უვარგისი იყო საცხოვრებელი მიზნებისათვის. საცხოვრებელი ბინის კეთილმოსაწყობად მოსარჩელემ გასწია ხარჯი, რასაც ქონების გაუმჯობესება და მესაკუთრის გამდიდრება მოჰყვა, სახელდობრ N-04 და N-05-ე კორპუსებში მცხოვრები მობინადრეების მხრიდან გაღებულია რიგი ხარჯები, როგორც ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებული ბინების, ასევე კორპუსის კეთილმოწყობისათვის საჭირო გარე ხარჯები, რის საფუძველზედაც გაუმჯობესებულია მათ შორის თ-----ის ქონება და შესაბამისად

გაზრდილია მისი საბაზრო ღირებულება, რაც დასტურდება, როგორც ექსპერტიზის დასკვნებით, ასევე საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებების ერთობლივი შესწავლა-შეფასების გზით. სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს ი-----ის მხრიდან ქონების შიდა რემონტისათვის 2 919.52 ლარის გაღებას, რომელიც დგინდება საქმეზე წარმოდგენილი შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნით, ამავდროულად სასამართლო გარე ხარჯებთან მიმართებით თ-----ის პასუხისმგებლობას საზღვრავს კორპუსებში მცხოვრები 27 ოჯახისა და ზოგადად კორპუსებში განთავსებული 108 ბინის ოდენობის შესაბამისად, რის გამოც თ-----ის პასუხისმგებლობა უნდა განისაზღვროს 6 607 ლარის ოდენობით. განსახილველ შემთხვევაში შპს „----- საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქალაქი თბილისში, ზ----- II მიკრო/რაიონი, კორპუსებში №204 და 205 და მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოებისთვის გახარჯული იქნა ჯამში 620 407.1- ლარი, საიდანაც კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციისთვის დაიხარჯა 12 150 ლარი ხოლო ბინების შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის 18 900 ლარი. ასევე დასტურდება, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა სულ 31 050 ლარი (12 150 + 18 900= 31 050) განხორციელებულია ორივე N-04 და N-05 კორპუსებში სულ 108 ბინიდან, მხოლოდ 27 ბინასთან მიმართებაში, სხვაობა 589 357 (620 407-31 050) ლარი კი, გახარჯული იქნა გარე სამუშაოების წარმოებისთვის თბილისში, ზ-----ის II მიკრო/რაიონი, №204 და 205 კორპუსებში სულ 108 ბინაა, მობინადრე კი სულ 27 ოჯახია. აღნიშნულზე დაყრდნობით პალატა მიიჩნევს, რომ დასკვნაში მითითებული ხარჯის ნაწილი ჯამში 31 050 ლარის ოდენობით, რომელიც კორპუსის შიდა წყალგაყვანილობის რეაბილიტაციის და შიდა გაზგაყვანილობის მონტაჟისთვის იქნა გაწეული კორპუსების მობინადრეთა მიერ დაკავებული ბინების რაოდენობაზე, ესე იგი 27-ზე უნდა გაიყოს, რადგან სამუშაოების ხასიათის გათვალისწინებით, დადასტურებულად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ შიდა წყალგაყვანილობა და შიდა გაზმომარაგების მონტაჟი უშუალოდ მობინარეების მიერ დაკავებულ ბინებში მოხდა და ჯამში ამ ღირებულების 31 050 (12 150 + 18 900= 31 050) სამუშაოების ჩატარებით 108 ბინიდან მხოლოდ 27 ბინის (მათ შორის ზურაბ სალუქვაძის კუთვნილი ბინის) მდგომარეობა გაუმჯობესდა. რაც შეეხება სხვაობას 589 357 ლარის ოდენობით, აღნიშნული თანხა გაყოფილი უნდა იქნეს არა კორპუსის მობინადრეთა რაოდენობაზე - 27-ზე, არამედ ორივე კორპუსში არსებული ბინების რაოდენობაზე, 108-ზე, რადგან სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული თანხით შესრულებული სამუშაოები გაუმჯობესდა არ მხოლოდ 27 ბინის არამედ მთლიანად ამ ორივე კორპუსში განთავსებული ყველა ბინის სულ 108 ბინის მდგომარეობა, რომელიც ამ შენობაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის ნივთით გამართული სარგებლობის ინტერესს ემსახურება (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 04.07.2---წ. გადაწყვეტილება, საქმე N-ბ/1289-18; 28.0--2---წ. გადაწყვეტილება, საქმე N 2ბ/1345-17)

სასამართლო განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვეციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. (სუსგ, საქმე *ნას-589-589-2---*, 06.07.2---წ.). მოხმობილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე თ-----ის სარჩელი ექვემდებარება სრულად დაკმაყოფილებას, ხოლო ი-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

7. საპროცესო ხარჯები

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 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. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

ვინაიდან თავდაპირველი სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელეს სასამართლოს მიერ გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა (სსსკ-ს 48.2

მუხლი), მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა.რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელს, რამდენადაც მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ი-----ს დაუკმაყოფილებელი მოთხოვნის შესაბამისად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1003.48 ლარი, ხოლო დაკმაყოფილებული მოთხოვნის შესაბამისად, თ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 285.79 ლარი. თ-----ეს ასევე უნდა დაეკისროს უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 0----- განჩინებით, შეგებებული სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე თ-----ეს (პ.ნ 0-----) აეკრძალოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა მდებარე: ქ. თბილისი, ზ-----ის II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 204, სადარბაზო 2, სართული 2, ბინა #31, ს.კ. 0-----.

სსსკ-ის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 46-ე, 46-ე, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ-----ის სარჩელი ი-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს თ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ზ-----ის მეორე მიკრო/რაიონი, კორპუსი N-04, სადარბაზო 2, სართული 2, ბინა N-1 (ს/კ 0-----) და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს თ-----ეს.
3. ი-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. თ-----ეს ი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ქ. თბილისი, ზ-----ის მეორე მიკრო/რაიონი, კორპუსი N-04, სადარბაზო 2, სართული 2, ბინა N-1-ის (ს/კ 0-----

-----) შიდა სარემონტო სამუშაოების ღირებულების 2919.52 ლარის და გარე სამუშაოების ჩატარებაზე გაწეული ხარჯის 6607 ლარის გადახდა.

5. ი-----ის მოთხოვნა თ-----ისათვის შიდა სარემონტო სამუშაოების - 7 080.48 ლარის და გარე სამუშაოების ღირებულების 15 393 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

6. ი-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის (უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში) და 674.21 ლარის (დაუკმაყოფილებელი მოთხოვნის ნაწილში) გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

7 თ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 285.79 ლარი.

8. თ-----ეს ი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 50 ლარი, შეგებებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

10. 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

ანა ჩოგოვაძე