



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

17 აპრილი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ობოლაშვილი**

მოსარჩელები - მ----- ბ-----ი, ა-----ი ბ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - ნ-----ი

წარმომადგენლები - ა-----ი, ც-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ნ-----ის მოსარჩელების მ----- და ა-----ი ბ-----ების სასარგებლოდ დაეკისროს უძრავი ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის 9906,50 ლარი.

მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

2013 წელს მ----- და ა-----ი ბ-----ების მიმართვის, საფუძველზე საჯარო რეესტრმა განახორციელა ორი უძრავი ქონების - მდებარე: დუშეთის რაიონის სოფელ ა-----ში - მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრაცია, 1436 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდით 7-----) და 1064 კვ.მ ფართობის უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდით 7-----), ხოლო გაერთიანების შემდგომ 2500 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი 7-----

ნ-----ის სარჩელის საფუძველზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით, დავის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საკადასტრო კოდით 7----- 2500 კვ.მ. ფართობზე არსებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1064 კვ.მ. ფართობის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა მოსარჩელებს უარი უთხრა საკუთრების რეგისტრაციაზე და მიღებული გადაწყვეტილებით 2017 წლის 4 თებერვალს სადავო 1064 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 800 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრებაში. უძრავ ქონებას მიენიჭა საკადასტრო კოდი 7-----. ხოლო რაც შეხება 1436 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, იგი დარჩა ა----ი და მ----- ბ-----ების საკუთრებაში და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 7-----. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა მოსარჩელების მიერ, თუმცა არ დაკმაყოფილდა და ქონება დარჩა მოპასუხის საკუთრებაში.

მიწის ნაკვეთ, რომელიც მოპასუხეს დაურეგისტრირდა, არასდროს ყოფილა მის ფაქტობრივ მფლობელობაში, პირიქით, ნაკვეთი მუდმივად მოსარჩელეთა სარგებლობაში იყო, იგი მოსარჩელეთა მიერ კეთილმოწყობილი იქნა, ნაკვეთი დასუფთავდა და აღმართეს კაპიტალური ღობე, რაზეც მნიშვნელოვანი ფინანსური რესურსი დაიხარჯა და ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შეფასებით 9906,50 ლარს შეადგენს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და გამოიჩინა მისი დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველით: როდესაც მოსარჩელებმა დაიწყეს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა, მისი აკრძალვის მოთხოვნით ნ-----მა 2013 წელს მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს. სასამართლოსადმი მიმართვა ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ნ-----ი ყველანაირად ეწინააღმდეგებოდა მოსარჩელებს ღობის მშენებლობის განხორციელებაზე, რაც მათი მხრიდან არ იქნა გათვალისწინებული.

მოსარჩელები წლების განმავლობაში ცდილობდნენ ნ-----ის ნების საწინააღმდეგოდ, მისი მიწის ნაკვეთის ხელში ჩაგდებას და მათი მიზანი სასამართლოს განზრახ შეცდომაში შეყვანაა, მხარეებს შორის დავა წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა სხვადასხვა ინსტანციის სასამართლოში.

არც გამდიდრების ფაქტია სახეზე, ნ-----ი 2013 წლიდან დღემდე

სოციალურად დაუცველთა ბაზაშია რეგისტრირებული, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლი გამოიცხადეს მსგავსი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, თუ სახეზე არა გამდიდრების ფაქტი, ან მხარეს წაეყენა პრეტენზია, სადავო განადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

გარდა ამისა, მოსარჩელეთა მოთხოვნა ხანდაზმული იყო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული 2014 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ-----ის სარჩელი. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 1 ივლისის N----- და 2013 წლის 12 ივლისის N----- გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 31.01.2014 წლის გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 46-57);
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 19.02.2015 წლის განჩინება (ტ.1, ს.ფ.109-110).

3.1.2. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 31.01.2014 წლის გადაწყვეტილებით სხვა ფაქტებთან ერთად დადგენილი იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- 2013 წლის 25 ივნისს მ----- და ა-----ი ბ-----ებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის 2013 წლის 24 ივნისის საარქივო ცნობის საფუძველზე მოითხოვეს დუშეთის რაიონში სოფელ ა-----ში მდებარე 1064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადება დაკმაყოფილდა 01.07.2013 წლის N----- გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა მ----- და ა-----ი ბ-----ების სახელზე და მიენიჭა საკადასტრო კოდი N7-----.
- 2013 წლის 25 ივნისს მ----- და ა-----ი ბ-----ებმა მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს დუშეთის რაიონში სოფელ ა-----ში მდებარე 1436 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია. განცხადება დაკმაყოფილდა 01.07.2013 წლის N----- გადაწყვეტილებით და მათ სახელზე განხორციელდა მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, ნაკვეთს მიენიჭა

- საკადასტრო კოდი N7-----;
- 2013 წლის 8 ივლისს მ----- და ა-----ი ბ-----ებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს უძრავი ნივთების (საკადასტრო კოდით N7----- და N7-----) გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. განცხადება დაკმაყოფილდა სამსახურის 12.07.2013 წლის N----- გადაწყვეტილებით და მათ სახელზე დარეგისტრირდა გაერთიანების შედეგად მიღებული 2500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი N7-----;
 - 21.07.2001 წლის მონაცემებით არსებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით N-----, ფართობით 800 კვ.მ. რეგისტრირებული ნ-----ის საკუთრების უფლება. მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება ა. ბ-----ის ნაკვეთი, მ-----ის ნაკვეთი, ასევე 2 მხრიდან - გზა. ამ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო რუკის მონაცემების თანახმად, რეგისტრირებულ მონაცემებში იყო ზედდება;
 - ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან მ----- და ა-----ი ბ-----ების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ იყო შესწავლილი და გამოკვლეული, კერძოდ: საარქივო ცნობაში მითითებული 2500 კვ.მ. მიწის ფართი 2013 წლის 1 ივლისის N----- გადაწყვეტილების მიღების დროს მ----- და ა-----ი ბ-----ებზე უკვე რეგისტრირებული იყო. მათ დამატებით დაურეგისტრირდათ 1064 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ამასთან, საჯარო რეესტრში 2001 წლის 21 ივლისს, დუშეთის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით N-----ით, არსებობდა ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 31.01.2014 წლის გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 46-57);

3.1.3. 2018 წლის 21 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, დუშეთის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 800 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით N7-----) რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ასევე მცხეთის რაიონული სასამართლოს 31.01.2014 წლის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ.20);

3.1.4. სადავო მიწის ნაკვეთის მ----- და ა-----ი ბ-----ების საკუთრებაში რეგისტრაციის დროს, მასზე მოსარჩელებმა გასწიეს სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ სამშენებლო ბლოკით ღობის სამშენებლო სამუშაოები, რომლის საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება 2013 წლის მე-3 კვარტლის

დონეზე განისაზღვრა 9906,50 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ.39-45)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელეთა მიერ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული ღობის აშენებით მოხდა ნაკვეთის ღირებულების გაზრდა. მოპასუხე არ უარყოფს, რომ სამშენებლო სამუშაოები მოსარჩელეებმა გასწიეს და დღეისათვის მიწის ნაკვეთი მის სარგებლობაში არის სწორედ ამ გაუმჯობესებებით. ამდენად, სადავო ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციით მოპასუხემ მიიღო გაზრდილი ღირებულების ქონება, რასაც ამ მიმართებით, მის გამდიდრებამდე მივყავართ. შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მითითებას, რომ სოციალურად დაუცველთა ბაზაში რეგისტრაცია გამორიცხავს მის გამდიდრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ექსპერტიზის დასკვნა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 980-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 იძლება იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სამუდამოდ შეძენილად.

მოსარჩელეთა მოთხოვნა კონდიქციური ვალდებულებიდან გამომდინარეებს. მითითებული ნორმა ითვალისწინებს კონდიქციური ვალდებულების განსაკუთრებულ შემთხვევას, როცა ქონების უსაფუძვლოდ მიმღებს იგი სამუდამოდ შეძენილად მიაჩნია და ამის გამო განსაზღვრული ხარჯები გაიღო ამ ქონების გაუმჯობესებისათვის ან წარმოეშვა ქონებრივი დანაკლისი. უფლებამოსილი პირის მოთხოვნის შემთხვევაში მიმღები მოვალეა, დააბრუნოს ქონება, მაგრამ მას უფლება აქვს, მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ან მიღებული ქონებრივი დანაკლისის ანაზღაურება.

მიმღების მიერ გაწეული ხარჯები ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პირი, რომელსაც ქონება დაუბრუნდა ამით გამდიდრდა. თუ ქონების გამდიდრების ფაქტი არ არსებობს, მაშინ მხოლოდ ხარჯების გაწევა არ წარმოშობს კონდიქციურ ვალდებულებას. ამასთან, ანაზღაურების ვალდებულება გამორიცხულია, თუ გადაცემული საგანი არ იძლევა იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სამუდამოდ შეძენილად.

განსახილველ შემთხვევაში, გადაცემული საგანი წარმოადგენს უძრავ ქონებას, რაც სამუდამოდ შეძენილად შეიძლება მივიჩნიოთ იმ შემთხვევაში, თუ მიმღები ამ ქონების მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (იხ. სუსგ, 31.01.2012 წელი, საქმე #ას-1245-1265-2011).

დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონებაზე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება, რაც მათ იმის ვარაუდის საფუძველს აძლევდა, რომ ქონება სამუდამოდ შეძენილად მიეჩნიათ. მიწის ნაკვეთზე გაწეული სამუშაოების ჩატარებაც მოსარჩელებმა როგორც მესაკუთრეებმა ისე განახორციელეს. ამდენად, აღნიშნული გარემოება მოსარჩელებს ანიჭებთ მოსთხოვონ მოპასუხეს მიწის ნაკვეთზე გაწეული ხარჯების 9906,50 ლარის ანაზღაურება.

5.2. სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს.

უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე უკუმოთხოვნას არ გააჩნია სამოქალაქო კოდექსის სახელშეკრულებო, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ან სხვა რაიმე სპეციალური ხანდაზმულობის ვადები. შესაბამისად, მათ მიმართ მოქმედებს ხანდაზმულობის საერთო - 10 წლიანი ვადა (იხ. სუსგ, 05.12.2013 წელი, საქმე Nას-472-448-2013).

მოსარჩელეთა მიერ მიწის ნაკვეთზე ხარჯების გაწევა 2013 წელს (მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ) განხორციელდა, ხოლო სარჩელი წარდგენილია 2018 წელს. ამდენად, მათ მიერ დაცულია მოთხოვნის წარდგენის ხანდაზმულობის ვადა.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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.

სარჩელზე მოსარჩელების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 298 ლარს, საიდანაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის ა) ქვეპუნქტის საფუძველზე 0,8 ლარი უნდა დაუბრუნდეთ, როგორც ზედმეტად გადახდილი, ხოლო დარჩენილი 297,19 ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ. ნ-----ს ასევე უნდა დაეკისროს სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება მოსარჩელეთა სასარგებლოდ.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ბ-----ისა და ა-----ი ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ნ-----ს მ----- ბ-----ისა და ა-----ი ბ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 9906.50 ლარის გადახდა.
3. ნ-----ს მ----- ბ-----ისა და ა-----ი ბ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 297.19 ლარის გადახდა სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ და 50 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
4. მ----- ბ-----სა (პ/ნ 0-----) და ა-----ი ბ-----ს (პ/ნ 1-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეთ 25.12.2018წ. №0 საგადასახადო დავალებით, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 298 ლარიდან 0.80 ლარი (ოთხმოცი თეთრი), გადამხდელი - მ----- ბ-----ი (პ/ნ 0-----), გადამხდელის ბანკი - სს თიბისი ბანკი, ანგარიში/სახაზინო კოდი - 300 773 150; მიმღების ბანკი - ხაზინა; ბანკის კოდი TRESGE22.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.
6. 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

ივერი აბაშიძე