



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

17 ოქტომბერი, 2019 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე ლიკა ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი**

მოსარჩელე - გიორგი ურუშაძე

წარმომადგენელი - რეზა რეზაშვილი

მოპასუხეები - ანა ანდრონიკი, გიორგი ანდრონიკი, დიმიტრი ანდრონიკი, თეიმურაზ ორბელიანი

წარმომადგენელი - პეტრე ანდრონიკი

მესამე პირი - სანა სანაძის მამის სანაძის

წარმომადგენელი - ეკატერინე მამაია

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეებს ანა ანდრონიკს, გიორგი ანდრონიკს, დიმიტრი ანდრონიკსა და თეიმურაზ ორბელიანს მოსარჩელე გიორგი ურუშაძის სასარგებლოდ დაეკისროთ ქ. თბილისი, ნაძვლის მონასტრის მ/რ, კორპუსი №2, 2-ე ბინის გაუმჯობესებისათვის გიორგი ურუშაძის მიერ გაწეული ხარჯის 51 768,00 ლარის ანაზღაურება.

მოსარჩელე გიორგი ურუშაძემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მიუთითა შემდეგი:

გიორგი ურუშაძე არის დევნილი აფხაზეთიდან საომარი მოქმედებების გამო. მან

1990-იანი წლებიდან საქართველოს ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა სამინისტროს მიერ განხორციელებული რეგისტრაციით, დაიკავა კომპაქტური განსახლების ობიექტში იმჟამად სახელმწიფოს ბალანსზე არსებულ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ბინა, მდებარე თბილისი, ნ-ის მ-მ/რ, კორპუსი №--, ბინა №--.

შესახლების დროისათვის სახლს არ ჰქონდა სახურავი, ეზო და ლიფტი, ასევე ინდივიდუალურ ბინებს არ ჰქონდა კარი, ე.წ. „სინკარის“ კედლების გარდა, ობიექტს არ გააჩნდა ადამიანის ბინადრობისათვის აუცილებელი პირობები: კომუნალური გაყვანილობები, სველი წერტილები, იატაკი და სხვა საჭიროებები. მოსარჩელემ სადავო ბინა მოიყვა-- საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში. გ-ს უ-მ ბინის გასაუმჯობესებლად გაწია ხარჯი 51 768,00 ლარის ოდენობით.

2008 წელს მოსარჩელისათვის მოულოდნელად სადავო ბინა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, კერძო საკუთრებაში გადაეცა მოპასუხეებს. როგორც მოგვიანებით გაირკვა აღნიშნულ ბინაზე თბილისის მერიის მიერ გაცემული ყოფილა საბინაო ორდერი. მოპასუხეები მოითხოვენ კუთვნილ უძრავი ქონების მოსარჩელისა და მისი ოჯახის წევრებისაგან გამოთავისუფლებას.

ამავე საცხოვრებელ კორპუსში მცხოვრები სხვა დევნილების მსგავსად, გ-ს უ-მ ბინის გაკეთების გადაწყვეტილება მიიღო იმ მიზნით, რომ სადავო ბინა, მისი შესახლების მომენტში სახელმწიფოს საკუთრებაში იმყოფებოდა, გააჩნდა დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტის სტატუსი წლების განმავლობაში. მოსარჩელე რეგისტრირებულია სადავო უძრავი ქონების მისამართზე, რაც პერსპექტივაში მოსარჩელეს სძენდა ქონების პრივატიზების წინაპირობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე თ-ს ო-მ წერილობით წარმოდგენილ შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და არ დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. თუმცა, მოპასუხეს არსებითი შედავება შესაგებლით არ განუხორციელებია. სხვა მოპასუხეებს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ. მოპასუხეთა წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2015 წლის 19 აგვისტოს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება, ბინა №--, მდებარე თბილისი, ფერდობი ნ-ის, ე-

მიკრო/რაიონი I-, კორპუსი 3-, ფართი 116,05 კვ.მ. წარმოადგენს ა-- ა-----ის, გ-----
-- ა-----ის, დ----- ა-----ისა და თ----- ო-----ის საკუთრებას.

უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2010 წლის 31 აგვისტო. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს საკუთრების უფლების მოწმობა №---- დამოწმების თარიღი: 07/03/2008, ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17).

3.2. დადგენი--- სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე გ----- უ-----ის მიერ თბი---სში, ნ-----ის ფერდობი, I- მ/რ, კორპუსი №-- საცხოვრებელ ბინა №---ში ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 51 768,00 ლარს. ასევე, დგინდება, რომ აღნიშნული სამუშაოები ჩატარებულია 2007 წლამდე. მესაკუთრეებს ხარჯების გაწევა მათ განხორციელებამდე სადავოდ არ გაუხდიათ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ბინის როგორც შიდა, ასევე გარე საკომუნიკაციო სამუშაოებისათვის ჩატარებული ხარჯების ა--ზღაურება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით - „სასამართლოს უპირველესი ამოცანა--ა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანი--- აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია, დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წა--მძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის

განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენი— ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

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.** სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ **მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები.** სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მ---, მ---, 83-ე და 178-ე მუხლების ა--ლიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობი—ა, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ გა--წილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება (იხ. სუსგ #ას -1322-2018, 04 აპრი—, 2019 წელი).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მ--- მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მ--- მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა--ბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. **მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.**

მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი— უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი— კი – მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის გა--წილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის გა--წილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (**იხ. ჰ. ბოელინგი, ლ. ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2003, გვ.64).**

სასამართლო უპირველეს ყოვლისა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გ----- უ-----ე წარმოადგენს იძულებით გადაადგილებული პირს - დევნილს, რაც დგინდება 2014 წლის 2- იანვარს გაცემული იძულებითი გადაადგილებული პირის - დევნი--ს მოწმობით (№- 1-----). მართალია, მოპასუხემ სადავოდ გახადა აღნიშნული ფაქტი, თუმცა გ----- უ-----ის დევნი--ს სტატუსი დადასტურებულია საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და ს-----ი დაცვის სამინისტროს ს--- ს-----ი მ-----ის ს-----ოს წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებითა (მესამე პირის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტების თა--ხმად, გ----- უ-----ეს გავლი-- აქვს 2007 წელსა და 2014 წელს განხორციელებული დევნილთა სავალდებულო რეგისტრაცია (იხ. მესამე პირის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება; 2019 წლის 05 ივლისის სასამართლო სხდომის ოქმი 14:41:26)) და წარმოდგენი--

მასალებით, კერძოდ, დევნილთა და ეკომიგრანტთა პროგრამების ადმინისტრირების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის ზ----- გ-----ის 2019 წლის 29 მარტის №----- წერილ---ს თა--ხმად, **საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და ს-----ი დაცვის სამინისტროს ს--- ს-----ი მ-----ის ს-----ოს დევნილთა მონაცემთა ბაზის მიხედვით, გ----- უ-----ე 2004 წლის 01 სექტემბრიდან 2014 წლის თებერვლის თვის ჩათვლით დევნილად რეგისტრირებული იყო მისამართზე: თბილ---სი, ნ-----ის ფერდობი, I- მ/რ, კორპუსი 3-, ხოლო 2014 წლის მარტიდან საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრის თ----- ო-----ის მოთხოვნით წაეშალა მისამართი და დაფიქსირდა თბილ---სი, ვაკის რაიონი (მისამართის გარეშე);**

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იძულებითი გადაადგილებული პირის - დევნილ---ს მოწმობის (№- 1-----) ასლი (ს.ფ. 19).
- დევნილთა და ეკომიგრანტთა პროგრამების ადმინისტრირების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის ზ----- გ-----ის 2019 წლის 29 მარტის №----- წერილ--- (ს.ფ. 3-2).
- იძულებით გადაადგილებული პირის - დევნილ---ს ანკეცა (ს.ფ. 3-4).
- 2013 წლის 30 აპრილ---ს №05/01-14/32183 წერილ--- ს.ფ. 189-190.

საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება, რომ იძულებით გადაადგილებულმა პირებმა 1997-2000 წლებში ეტაპობრივად დაიკავეს ნ-----ის ფერდობი, I- მ/რ, კორპუსი 3-, რომელიც იყო არასრული შავი კარკასის მდგომარეობაში. (იხ. 2019 წლის 11 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი). მოწმის სახით დაკითხულმა ხათუნა ქომეთიანმა, რომელიც წარმოადგენს მოსარჩელის გ----- უ-----ის მეზობელს, განმარტა, რომ იგი 1997 წლიდან, მას შემდეგ რაც დევნილთა სამინისტრომ დართო უძრავი ქონების დაკავების უფლება, იმავე კორპუსში ფლობს ბინას, მოსარჩელე კი სადავო ქონებას ფლობს დაახლოებით 2000 წლიდან. დევნილთა რეგისტრაცია მისამართებზე განხორციელდა მოგვიანებით. კორპუსი იყო დაუსრულებელი, არ გააჩნდა სახურავი, ფანჯრები, კარები, ე.წ. „ტიხრები“, კიბეები, არ არსებობდა საკომუნიკაციო ქსელები, კა--ლიზაცია, დენისა და გაზის ქსელები. აღნიშნული სამუშაოები დევნილებმა გააკეთეს ერთობლივად და დაკავებულ ბინებში ასევე - ინდივიდუალურად. გაწმინდეს ტერიტორია ნაგვისაგან და პირველი სართული გამოათავისუფლეს მიწისგან. მოწმის განმარტებით, მესაკუთრეები გამოჩნდნენ მას შემდეგ, რაც დასრულდა სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ 2007 წელს პრეზიდენტის ბრძანებულების შემდეგ (საუბარია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73-ე ბრძანებულებაზე).

მოწმის სახით დაკითხულმა კლავდია გადელიამ, რომელიც ასევე წარმოადგენს გ----- უ-----ის მეზობელს, განმარტა, რომ შესახებულმა დევნილებმა

გააუმჯობესეს და გაარემონტეს კორპუსი და მასში განთავსებული ბინები. იგი, როგორც დევნი— ბინას ფლობს 1998 წლიდან, გ----- უ-----მ კი სადავო ბინა დაიკავა მოგვიანებით. დევნილთა რეგისტრაცია განხორციელდა ფართის დაკავებიდან მოგვიანებით, 2003-2004 წლებში; გაუმჯობესების სამუშაოების განხორციელებისას საკუთრების უფლების შესახებ პრეტენზია ბინებთან დაკავშირებით არავის გამოუთქვამს. რემონტს მორჩნენ 2006-2007 წლებში, ამის შემდეგ გამოჩნდნენ მესაკუთრეები.

მოწმის სახით დაკითხულმა ე-----ე მ-----ამ, რომლიც ასევე წარმოადგენს მოსარჩელის მეზობელს, განმარტა, რომ დევნილებმა კორპუსი დაიკავეს 1998 წლიდან, თვითონ შესახლდა 2000 წელს, კორპუსი იყო მოუწყვსრიგებელ მდგომარეობაში, საცხოვრებლად უვარგისი და გამოუსადეგარი, შენობაში არ არსებობდა კიბე, კორპუსს არ მიეწოდებოდა ელექტროენერგია და ბუნებრივი აირი, არ არსებობდა კა--ლიზაცია. კორპუსის ბინებთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების შესახებ პრეტენზიები მესაკუთრეებმა გამოთქვეს 2007 წლიდან, ამ დროისთვის ყველას ქონდა გაკეთებული რემონტი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ როგორც მოწმეთა ჩვენებებით, ასევე მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ კორპუსი არ იყო საცხოვრებლად ვარგისი და მისი გაუმჯობესების მიზნით დევნილებმა ერთობლივი ძალებით აწარმოეს სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, ასევე გარე საკომუნიკაციო სამუშაოები, ხოლო საცხოვრებელ ფართებში ინდივიდუალურად გა--ხორციელეს სარემონტო სამუშაოები. ასევე მოწმეთა ჩვენებით დგინდება, რომ მესაკუთრეები მათთან კომუნიკაციაზე გამოვიდნენ მას შემდეგ, რაც დასრულდა კორპუსის გაუმჯობესება და საცხოვრებლად ვარგის კონდიციამდე მიყვა-- (2007 წელს). ასევე, მათი ჩვენებითა და მესამე პირის ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ ყველა მესაკუთრესთან (გარდა წინამდებარე დავის მოპასუხისა) საქართველოს ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა სამინისტროს მეშვეობით მიღწეული იქნა შეთანხმება და ლტოლვილებს საკუთრებაში გადაეცათ აღნიშნული ფართები.

სასამართლო მოსარჩელის ახსნა-განმარტებისა და მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ გ----- უ-----ის მიერ თბი--სში, ნ-----ის ფერდობი, I- მ/რ, კორპუსი №-- საცხოვრებელ ბინა №---ში სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები დასრულდა 2007 წლამდე.

განსახილველ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია დადგინდეს გახდა თუ არა მესაკუთრემ (მოპასუხეებმა) სადავოდ ხარჯების გაწევა მათ განხორციელებამდე. აღნიშნული საკითხი დგინდება, როგორც მოწმეთა ჩვენებებით, ასევე მხარეთა ახსნა-განმარტებებით და საქმეში წარმოდგენი--მასალებით.

საქმეში წარმოდგენი-- 2007 წლის 11 ოქტომბრის თბი--სის მერიის საქალაქო

სამსახურის კანონიერების დაცვის გენერალური ინსპექციის 0----- წერილს (ს.ფ. 372-373) თა--ხმად, ამხა--გობა „პ-----ო პ-“-ის წევრებს (მის: თბილ--სი, ნ-----ის ფერდობი, მ--- მ/რ, მ--- კვ. კორპუსი 3-) ეცნობათ, რომ საცხოვრებელი კორპუსი, ნ-----ის ფერდობი, მ--- მ/რ, მ--- კვ. კორპუსი 3-, იყო საუწყებო, კორპუსის მშენებლობა დაიწყო 1--- წელს, მშენებლობას ახორციელებდა საქართველოს მინისტრთა საბჭო; შემდგომში დამკვეთის ფუნქცია დაკისრებული ჰქონდა საქართველოს სახელმწიფო უზრუნველყოფის სამსახურს; კორპუსში გარკვეული ნაწილ-- ბინებისა გა--წილდა საქართველოს სახელმწიფო უზრუნველყოფის სამსახურის, სახელმწიფო კანცელარიისა და სახელმწიფო დაცვის სპეციალური სამსახურის საბინაო კომისიის ოქმებით, რის საფუძველზეც გაიცა ბინის ორდერები. ამავე წერილ--თ განმარტებულია საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ მინისტრის 1993 წლის 11 ივნისისა და 1994 წლის 5 დეკემბრის განკარგულებების საფუძველზე ბინების გა--წილების შესახებ, თუმცა ამავე წერილ--თ განმარტებულია, რომ 1994-1996 წლებში გაცემული ორდერები თბილ--სის ცენტრალურ არქივში სახელმწიფო დაცვაზე შესა--ხად არ შესულა.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ 2009 წლის 11 თებერვლის საჯარო რეესტრის ეროვნული ს-----ოს თბილ--სის სარეგისტრაციო სამსახურის №---- წერილ--თ გ--- უ-----ეს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილ--სი, ფერდობი ნ-----ე, მიკრო/რაიონი I-, კორპუსი №--, ბინა №--, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო (ს.ფ. 35).

თბილ--სის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 26.07.1995 წლის №----- განკარგულების თა--ხმად, თ----- ო-----ეს გადაეცა ბინა მდებარე ნ-----ის პ-----ო, 4 მ/რ, კორპუსი 3-, ბინა 2- (ს.ფ. 49-52); ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2008 წლის 12 მარტის №----- განკარგულების თა--ხმად, თბილ--სის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 26.07.1995 წლის №----- განკარგულებისა და ნახაზის მიხედვით, თ----- ო-----ეს, გ-----, დ----- და ა-- ა-----ებს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ნ-----ის ფერდობი, I- მ/რ, კორპუსი №--ში მდებარე ბინა №--, საცხოვრებელი 64,38 კვ.მ და არასაცხოვრებელი ფართით 51,67 კვ.მ. (ს.ფ. 31-32); ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2008 წლის 12 მარტის №----- - განკარგულების საფუძველზე 2008 წლის 07 მარტს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №--- და მოქალაქე თ----- ო-----ეს (მესაკუთრეს) გადაეცა საკუთრებაში ბინა №--, ნ-----ის ფერდობი, I- მ/რ, კორპუსი №-- (საცხოვრებელი 64,38 კვ.მ და არასაცხოვრებელი 51,67 კვ.მ) (ს.ფ. 29-30). აღნიშნული უფლების რეგისტრაცია მესაკუთრეთა მიერ საჯარო რეესტრში განხორციელდა 31/08/2010 წელს (იხ. ს.ფ.16).

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა

სამინისტროს 2014 წლის 07 თებერვლის №----- წერილ—თ გ----- უ-----ეს ეცნობა, რომ სამინისტროში შესული იყო მოქალაქე თ----- ო-----ის წარმომადგენლის განცხადება, რითიც მოთხოვნი— იყო თ----- ო-----ის საკუთრებაში არსებული ფართიდან (მდებარე თბი—სი, ფერდობი ნ----- --ე, მიკრო/რაიონი I-, კორპუსი №--, ბინა №--) გ----- უ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების რეგისტრაციის გაუქმებას (ს.ფ. 181); თ----- ო-----ის წარმომადგენლის განცხადება კი სამინისტროში წარდგენი—ა 2013 წლის 26 დეკემბერს (ს.ფ. 183).

2014 წლის 16 აპრილ—ს საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ თბი—სის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განჩინებით (მოპასუხეები - ვაკისა და მთაწმინდის რაიონის გამგეობები, მესამე პირები - თ----- ო-----ე, ა-- ა-----ი, გ----- ა-----ი, დ----- ა-----ი; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო), რომლითაც შეწყდა საქმის წარმოება თბი—სის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 26 ივლისის 4----- განკარგულების, ვაკე-საბურთალოს გამგებლის 2008 წლის 12 მარტის 41/2-04 განკარგულებისა და საკუთრების უფლების 573 მოწმობის არარა აქტებად აღიარების მოთხოვნით, დგინდება, რომ გ----- უ-----ემ სასამართლოს სარჩელით მიმართა 2013 წლის 7 აგვისტოს (ს.ფ. 191-195).

ამდენად, ჯერ კიდევ 2007 წლის 11 ოქტომბრისათვის, ისევე როგორც 2009 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, გ----- უ-----ისათვის ცნობი— არ იყო მის მიერ დაკავებული ბინის მესაკუთრის ვინაობის თაობაზე.

საქმეში არსებული მასალებით არ დგინდება 2007 წლამდე გ----- უ-----ის მიერ სადავო ბინაზე საკუთრების უფლების შესახებ ცოდნის ფაქტი. მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მის მიერ მფლობელისათვის ხარჯების გაწევამდე - 2007 წლამდე წარდგენილ პრეტენზიას ამ უკა--სკნელის მიერ ქონების დაკავებასთან, ან ხარჯების გაწევასთან დაკავშირებით. მესაკუთრემ 2013 წლის 26 დეკემბერს მიმართა სამინისტროს მოსარჩელის რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენი— ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას

ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ. შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლი— მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ა--ლიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფი— შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენი— გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ა--ლიზით.

სასამართლომ, სსსკ 105-ე მუხლით დადგენი— სტანდარტით, შეაფასა საქმეში წარმოდგენი— წერილობითი მტკიცებულებები, ასევე მოწმეთა ჩვენებები, მხარეთა ახსნა-განმარტებები და დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს უძრავი ქონების გაუმჯობესების სამუშაოების დასრულებამდე მოსარჩელის მიმართ პრეტენზია არ გამოუხატავთ და სადავოდ არ გაუხდიათ ხარჯების გაწევა.

რაც შეეხება გაწეული ხარჯების ოდენობას, აღნიშნულის დასადასტურებლად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენი—ა 2015 წლის 01 აგვისტოს ი/ს „ი—ა გ-----ე - აუდიტ პარტნიორის“ ინდივიდუალური აუდიტორის ი—ა გ-----ის №----- დასკვნა, რომლის თა--ხმად, ობიექტზე (თბი—სი, ნ-----ის მე4 კ-----ო, კორპუსი №--, ბინა №--; ს.კ. 0-----) ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულება შეფასების დღისათვის, 2015 წლის 01 აგვისტოსათვის, განსაზღვრულია 51 768 ლარით.

დასკვნის თა--ხმად, 2015 წლის 01 აგვისტოს მდგომარეობით კორპუსი №--, მდებარე თბი—სი, ნ-----ის მ--- კ-----ო) წარმოადგენდა დაუმთავრებელ მშენებლობას, სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები ფაქტიურად მრავალი წელი შეჩერებული იყო, არ იყო ჩატარებული კონსერვაცია;

კორპუსში მდებარე №-- ბინა, ს/კ 0-----, არსებული გ----- უ-----ის მფლობელობაში, შესწავლი— იქნა ადგილზე, შესაბამისად გაანგარიშებული იქნა შესრულებული ცალკეულ სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების მოცულობები და შესრულდა სავარაუდო ხარჯთაღრიცხვა.

დასკვნის თა--ხმად, შეფასების პროცესში ფაქტიური გარემოებების გამო შესრულებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები და გაწეული ხარჯები **დაყოფი— იქნა სამ ძირითად ჯგუფად:** პირველ ჯგუფში გაერთიანდა ის სამუშაოები და და--ხარჯები (ობიექტის მიერთება ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების, კა--ლიზაციისა და ბუნებრივი აირის მომარაგების ცენტრალურ ქსელებთან, კორპუსის ეზოს მოშანდაკება, ასევე გადახურვისა და

კიბის უჯრედის მოწყობა), რომლებიც შესრულებულია მობინადრების მიერ ერთობლივად, აღნიშნული სამუშაოების შესახებ ოფიციალური ინფორმაცია არ მოგვეპოვება და შეფასება შესრულებულია მხოლოდ აღნიშნული სამუშაოების კიზუალური დათვალიერებით და გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე. ხარჯთაღრიცხვაში აღნიშნული სამუშაოების ღირებულება კომპლექსურია, მოიცავს როგორც შრომით და--ხარჯებს, ასევე გამოყენებული მასალების ღირებულებასა და სხვა ხარჯებს; მეორე ჯგუფში გაერთიანდა ის სამუშაოები და და--ხარჯები, რომლებიც ცალკეული მობინადრების მიერ შესრულებულია ინდივიდუალურად. ამ ჯგუფში შედის: 1. სამუშაოები, რომელთა ღირებულება ფიქსირებულია (სიღებრის პაკეტი, ბუნებრივი აირის აბონენტად აყვას და გამრიცხველიანება); 2. სამუშაოები (გათბობის სისტემის მოწყობა, მეტალოპლასტმასის კარებისა და ფანჯრების მოწყობა, ჩაშენებული კარადების მოწყობა, სამზარეულოს კომპლექტაცია და სხვა), რომლებიც შესრულებულია კონკრეტული ფირმების მიერ; 3. სხვადასხვა სამუშაოები და ხარჯები, ხარჯთაღრიცხვაში აღნიშნული სამუშაოების ღირებულება კომპლექსურია, მოიცავს როგორც შრომით და--ხარჯებს, ასევე გამოყენებული მასალების ღირებულებასა და სხვა (მათ შორის, საგადასახადო) ხარჯებს; ყველა სხვა სამუშაო, რომელიც არაა შესული პირველ და მეორე ჯგუფში, გაერთიანებულია მესამე ჯგუფში.

ზემოაღნიშნულ დასკვნას ერთვის შესრულებული სამუშაოებისა და გახარჯული მასალების ჩამონათვალი და განფასება, რომლითაც დგინდება თუ რა სამუშაოები იქნა წარმოებული მოსარჩელის მიერ. კერძოდ: ობიექტის მიერთება ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების, გა--ლიზაციისა და ბუნებრივი აირის მომარაგების ცენტრალურ ქსელებთან, კორპუსის ეზოს მოშანდაკება, ასევე გადახურვისა და კიბის უჯრედის მოწყობა, გათბობის სისტემის მოწყობა, მეტალოპლასტმასის კარებისა და ფანჯრების მოწყობა, კაკლის ხის რაფების მოწყობა, ჩაშენებული კარადების მოწყობა, სამზარეულოს კომპლექტაცია, საკუჭნაო სათავსოს მოწყობა, სარდაფიდან ნაგვის გატას, ღორღის შეტას, მოშანდაკება, იატაკის მოჭიმვა ქვიშა-ცემენტის ხსნარით, ლამინატის იატაკის მოწყობა, მეტლახის დაგება, კაფელის გაკვრა, კედლის ამოშენება, კედლის შელესვა, ჭერის შელესვა, ჭერში თაბაშირ-მუყაოს ფილების მოწყობა, შეკიდული ჭერის მოწყობა, რკინის კარისა და ხის კარებების მოწყობა, აივნის მოაჯირის მონტაჟი, ელ.ენერგიის გამა--წილებელი კოლოფისა და ქსელის მოწყობა, შტეფსელებისა და ჩამრთველების მონტაჟი, აბაზანის, ტრაპისა და უნიტაზის მონტაჟი, ონკანი-შემრევის მონტაჟი, ასევე დასკვნაში დეტალურადაა გაწერილი-- მასალების რაოდენობა და ფასები (იხ. ს.ფ. 37-46, ტომი 1).

აღნიშნული სამუშაოების მახასიათებლების შეფასებით სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოებულმა სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვია მოპასუხეთა გამდიდრება. ფაქტია, რომ

მშენებარე კორპუსისა (შავი კარკასის) და ბინის ნაცვლად მოსარჩელის მიერ მოწყობი— იქნა საცხოვრებელად ვარგისი ბინა, როგორც შიდა, ასევე გარე კომუნიკაციებით, რამაც გაზარდა ქონების ღირებულება. მოსარჩელის მიერ წარმოებულია ისეთი სახის სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რომლის საფუძველზეც ქონების, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტის ღირებულება გაიზარდა.

საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოპასუხეს არ წარმოუდგენია და შემოიფარგლა მხოლოდ ახსნა-განმარტებით. მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენი— იქნა შპს „აუდიტის და შეფასების სახლის“ დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა #----- -, უძრავი ქონების იჯარის ღირებულების შეფასების შესახებ, რომლის თა--ხმადაც 2019 წლის 29 იანვრის მდგომარეობით შესაფასებელი ქონების ერთი თვის საბაზრო საიჯარო ღირებულებად შეფასებული იქნა 540 ლარი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენი— მტკიცებულება არ წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების საწინააღმდეგოდ ვარგის მტკიცებულებას. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მასზედ, რომ მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ შეგებებული მოთხოვნა მიღებული სარგებლის გაქვითვის თაობაზე, ასევე არც კვალიფიციური შესაგებელი წარმოდგენილა ამ კუთხით. მხოლოდ მტკიცებულების წარმოდგენა კი არ არის საკმარისი საფუძველი იმისათვის, რომ სასამართლომ გამოიკვლიოს გამდიდრების გათა--ბრების საკითხი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მითითებით - „საკასაციო სასამართლო არაერთ განჩინებაში განმარტავს, რომ საპროცესო ნორმები, როგორც ფორმალურ წესთა ერთობლიობა, იმ სავალდებულო მოთხოვნებს ადგენს, რომელთა შეცვლა არც სასამართლოს და არც მხარეთა მიხედულებაზე არაა დამოკიდებული. საპროცესო კანონმდებლობა, უფლებებთან ერთად, მხარეებს მოვალეობებსაც აკისრებს, მათი შეუსრულებლობა კი, იწვევს მხარისათვის არასასურველ

სამართლებრივ შედეგს. საპროცესო ვალდებულებების არსებობა შეჯიბრებით პროცესში სწორედ მხარეთა უფლებების დაცვის, საპროცესო ეკონომიის პრინციპისა და, საბოლოოდ, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გარანტიაა. მხარეები, რომლებიც არ ასრულებენ საპროცესო ვალდებულებებს თვითონვე ხდებიან იმ სამართლებრივი რისკების მატარებელი, რაც სასამართლოს მიერ მხარეთა თა--სწორობისა და დისპოზიციურობის საფუძველზე შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით წარდგენი— მტკიცებულებების შეჯერება-გაა--ლიზების შედეგად სადავო სამართალურიერთობის გადაწყვეტას უკავშირდება.

ამავე განჩინებაში საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დადგენი— მტკიცების ტვირთის ფარგლებში, მხარეებს მოეთხოვებათ საკუთარი მტკიცების ტვირთის იმგვარად რეალიზება, რომ თითოეულმა მათგანმა სამართლებრივად ვარგისი, სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულება წარადგინოს მისთვის ხელსაყრელ გარემოებებთან დაკავშირებით, ამასთან, მხარეს არ შეიძლება მტკიცების ტვირთი გადაეკისროს იმ პირობებში, როდესაც წარდგენი— აქვს დასაშვები და განკუთვნილი მტკიცებულება - ამ შემთხვევაში ექსპერტიზის დასკვნა, ხოლო მის საპირწონედ პროცესუალური მოწინააღმდეგე თავს იცავს ზეპირსიტყვიერი განმარტებით, საკუთარი გაანგარიშებითა და შემკვეთის მიერ მესამე პირებთან (სხვა მენარდეებთან) დადებული ხელშეკრულებებით (იხ.სუსგ №ას-717-670-2017, 26 აპრი—, 2018 წელი).

ამასთანავე, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მასზედ, რომ მოპასუხეთაგან მხოლოდ თ---- ო-----ემ წარმოადგინა შესაგებელი (არაკვალიფიციური), სხვა მოპასუხეებს შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განმარტებით (საქმე №ას-664-635-2016, 2 მარტი, 2017 წელი) - „2007 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების მიხედვით, მოპასუხის მიერ პასუხის (შესაგებლის) წარდგენა სავალდებულო ხასიათს ატარებს (საქართველოს 28.12.2007წ.-ის კანონი N5669-სსმ), რაც იმაში გამოიხატება, რომ აღნიშნული საპროცესო ვალდებულების შეუსრულებლობა მხარისათვის უარყოფით საპროცესოსამართლებრივ შედეგებს იწვევს. კერძოდ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება შეუდავებლად და, შესაბამისად, დამტკიცებულად. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწი—თ გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგა--ც მოსარჩელე თავისუფლდება სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან. აღნიშნული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობაცაა. საპროცესო კანონმდებლობით დადგენი—ა მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მ--- ნაწი—ს შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება.“

ამავე გადაწყვეტილებაში განმარტებულია - „სამოქალაქო პროცესში მტკიცების საგანი, რომელიც წარმოადგენს სადავო მატერიალურსამართლებრივ ფაქტებს,

რომელზეც მიუთითებენ მოსარჩელე და მოპასუხე, მოთხოვნის თუ შესაგებლის დასაბუთების ან გაქარწყლებისათვის, შეუძლებელია წარმოვიდგინოთ მტკიცებითი საქმიანობის გარეშე. სსსკ-ის მ--- მუხლის პირველი ნაწი--- ნათელი დადასტურებაა იმისა, რომ მოპასუხე ვალდებულია, საქმის მომზადების მიზნით აქტიურად იმოქმედოს, რაც, უპირველესად, სასამართლოსათვის სარჩელზე მისი წერილობითი მოსაზრებების წარდგენაში გამოიხატება. მოპასუხის მიერ ამ უფლების განუხორციელებლობა, სსსკ-ის 206-ე მუხლის შესაბამისად, ართმევს მას უფლებას, შეასრულოს ასეთი მოქმედება ამ საქმის არსებითად განხილვის დროს (ანუ, სასამართლოს სხდომაზე მხარისაგან მტკიცებულების მიღება აღარ ხდება). ამ შემთხვევისათვის სხვა რაიმე სპეციალურ შედეგს კანონი არ ადგენს.”

შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენი--- აუდიტის დასკვნის საპირწონე მტკიცებულება და შემოიფარგლნენ მხოლოდ ახსნა-განმარტებით, სასამართლო 2015 წლის 01 აგვისტოს ი/ს „ი---ა გ-----ე - აუდიტ პარტნიორის“ ინდივიდუალური აუდიტორის ი---ა გ-----ის №--- ----- დასკვნის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ თბი---სი, ნ-----ის მ--- პ-----ო, კორპუსი №--, ბინა №--; (ს.კ. 0-----) ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 51 768 ლარს.

სამოტივაციო ნაწი---

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს, საქმეში წარმოდგენი--- მტკიცებულებებისა და ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების საფუძველზე, მიაჩნია, რომ გ----- უ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე, 987-ე მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწი---ს 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 და--კლისის საფუძველზე და მატერიალურ სიკეთეთა გადა--ცვლებას უსაფუძვლოდ.

2015 წლის 19 აგვისტოს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება, ბინა №--, მდებარე თბი--სი, ფერდობი ნ-----ე, მიკრო/რაიონი I-, კორპუსი 3-, ფართი 116,05 კვ.მ. წარმოადგენს ა-- ა-----ის, გ----- ა-----ის, დ-- --- ა-----ისა და თ----- ო-----ის საკუთრებას. დადგენი--ა, რომ მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული ბინის კეთილმოწყობისა და საჭირო კომუნიკაციებით უზრუნველყოფის მიზნით, გ----- უ-----ემ გა--ხორციელა სამუშაოები და გასწია ხარჯი 51 768 ლარის ოდენობით (იხ. 3.2.1. პუნქტი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწი--ს მიხედვით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი და--ხარჯების ა-- ზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამავე ნორმის მეორე ნაწი--ს თა--ხმად - გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას სწორედ სსკ 987-ე მუხლი წარმოადგენს. მოპასუხეთა უსაფუძვლო გამდიდრება გამოიხატა გ----- უ-----ის მიერ მათი კუთვნი--ს, სადავო ფართის გაუმჯობესებით, კერძოდ, ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისა და ბინის კეთილმოწყობისა და კომუნიკაციებით უზრუნველყოფის მიზნით 51 768 ლარის ხარჯის გაწევით და მოსარჩელის ქონების ამავე ოდენობით შემცირებით, მოპასუხეთა სასარგებლოდ ხარჯის გაწევის ვალდებულების არსებობის გარეშე. **ამასთან--ვე, შესრულებული სამუშაოების მახასიათებლების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნივთის ღირებულება გაიზარდა აღნიშნული ოდენობით, ვინაიდან შავი კარკასის მქონე ფართის ნაცვლად მოსარჩელის მიერ გაწეული სამუშაოებით შეიქმნა საცხოვრებლად ვარგისი, ყველა კომუნიკაციებით აღჭურვი-- საცხოვრებელი ბინა.**

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენი--ა, რომ მოსარჩელემ გაწია გარკვეული ხარჯები (51 768 ლარი) ქონების გასაუმჯობესებლად და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ეს გაუმჯობესება ამ დროისათვის კვლავ შენარჩუნებულია. ამასთან, მესაკუთრეებს ხარჯები თავიდანვე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემის შემდეგ, საკუთრების რეგისტრაციამდე) სადავოდ არ გაუხდიათ. მოპასუხე მხარე ამ გარემოებას არსებითად არც შედავებია და რაიმე განკუთვნილი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ---- უ----ეს მოპასუხეთა მესაკუთრედ სადავო ქონების რეგისტრაციის შემდგომ, მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე ბინის გაუმჯობესების მიზნით ხარჯები არ გაუწევია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მ--- ნაწილს „გ“ ქვეპუნქტის თა--ხმად, მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ პირმა, რომელსაც წაეყენება პრეტენზია, სადავო გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

დადგენილია, რომ სადავო ქონების გაუმჯობესების მიზნით ხარჯები გაწეულია 2007 წლამდე. მოპასუხე მხარე, ზოგადად, უფლებამოსილი იყო საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდეც სადავო გაეხადა ხარჯების საკითხი (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გადაცემის მომენტიდან მხარე მიიჩნევს მათ შორის შედავების უფლების მქონე პირად და რეესტრში რეგისტრაცია, კონსტიტუციური ხასიათიდან გამომდინარე, არა მისი საკუთრების ხელახლა წარმოშობის საკითხს, არამედ, უფლების დადასტურებას წარმოადგენს (უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით, უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების წინაპირობად წერილობითი დოკუმენტის არსებობა და არა უფლების რეესტრში რეგისტრაცია განიხილება. მრავალთა შორის იხ. სუსგ №ას-202-191-2017, 27 სექტემბერი, 2017 წელი), თუმცა მის მიერ ამგვარი ქმედების განხორციელება დადასტურებული არ არის.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს სსკ-ის 987-ე მუხლის მ--- ნაწილს „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული სარჩელის დაკმაყოფილების გამომრიცხველი საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილს მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილს პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ უკა--სკნელის

მიერ სარჩელზე გადახდი— ბაჟი - 1553 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწი—

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ---- უ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხეებს ა- ა-----ს, გ----- ა-----ს, დ---- ა-----ს, თ---- ო-----ეს მოსარჩელე გ---- უ----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ ქ. თბი—სი, ნ-----ის მ---მ/რ, კორპ. 3-, ბინა 2--ის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ა--ზღაურება 51 768 ლარის ოდენობით.
3. მოპასუხეებს ა- ა-----ს, გ----- ა-----ს, დ---- ა-----ს, თ---- ო-----ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდი—სახელმწიფო ბაჟის ა--ზღაურება 1553 ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბი—სის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწი—ს მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბი—სის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობი—ა გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწი—ს გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბი—სის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ტყემალაძე**

ლი—

