



საქმე №2/407-2019

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29.10.2019 წ.
რუსთავი

ქ.

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე გ---- მ-----ი

(მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში)

წარმომადგენელი ჟანა უსტარაშვილი

მოპასუხე ე----- ჯ-----ი

(მოსარჩელეები შეგებებულ სარჩელში)

წარმომადგენელი მაია ფასეიშვილი

დავის საგანი უძრავი ქონების გაუმჯობესების ხარჯების
ანაზღაურება

შეგებებულ სარჩელში უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების
გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. გ---- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ე----- ჯ-----ისათვის გაუმჯობესების ხარჯის 16 782 აშშ დოლარის
დაკისრება;

1.2. ე----- ჯ-----ისათვის უძრავი ქონების შეძენისთვის გადახდილი 3 000
აშშ დოლარის დაკისრება;

ე----- ჯ-----ის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა

გ---- მ-----ის მფლობელობიდან უძრავი ქონების - რუსთავი,
მესხიშვილის 1-ლი გასასვლ, N9, ბინა 63 გამოთხოვა.

გ---- მ-----ის სარჩელის გარემოებები

მოსარჩელე მოითხოვს, ე----- ჯ-----ს დაეკისროს მისი კუთვნილი 35,84

კვ.მ საცხოვრებელი ბინის 56.66 კვმ საცხოვრებელი ფართით გაუმჯობესებისათვის 56,66 კვმ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულების 16 782 აშშ დოლარის დაკისრებას, ასევე 1996/99 წლებში საცხოვრებელი ფართის შეძენისთვის გადახდილი 3000 აშშ დოლარი.

მოსარჩელის განმარტებით, 1996 წლის ოქტომბერში ე----- ჯ-----ისაგან 1000 აშშ დოლარად შეიძინა 35,84 კვ ფართის ბინა ქალაქ რუსთავში, 1----- ---. მოპასუხემ ბინაზე გადასცა მინდობილობა გასხვისების უფლებით სამი წლის ვადით. ბინა გადაეცა მოსარჩელეს მფლობელობაში. 1996-1999 წლებში ბინის გადაცვლის შედეგად ბინის ფართი გაიზარდა, გაცვლის დროს დამატებით გადაიხადა თანხა 3000 აშშ დოლარი და 1999 წლის 5 იანვრიდან მის მფლობელობაშია 92,60 კვმ საცხოვრებელი ბინა მდებარე რუსთავი, მესხიშვილის პირველი გასასვლ, N9, ბინა 63. 1996 წელს გაცემული მინდობილობის ვადის გასვლის გამო 2001 წელს ე----- ჯ-----მა ხელმოკრედ გასცა მინდობილობა უვადოდ ქონების გასხვისების უფლებით. დღემდე ცხოვრობს ამ მინდობილობების საფუძველზე გადაცვლილ ბინაში, 2018 წელს მოპასუხემ გააუქმა მინდობილობა და ბინა მოსარჩელეს აღარ გადასცა საკუთრებაში. რუსთავში, 14-ე მ/რ, N16-13 ბინის საბაზრო ღირებულებაა 14 471 აშშ დოლარი, ხოლო მესხიშვილის 1-ლი გასასვლელი N9-63 ბინის საბაზრო ღირებულებაა 29 253 აშშ დოლარი, გ---- მ-----ის განმარტებით, მან მოპასუხეს 35 84 კვ. ბინის შეძენისათვის გადაუხადა 1000 აშშ დოლარი, ხოლო ამ ბინის უფრო მეტი ფართის ბინაში გადაცვლის დროს გადაიხადა 2000 აშშ დოლარი. საბოლოო ჯამში ე----- ჯ-----ი კუთვნილი უძრავი ქონება გაიზარდა 56,66 კვ.მ-ით, რომლის საბაზრო ღირებულებაა 16 782 აშშ დოლარი. მოსარჩელის განმარტებით, მას როგორც არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელს უფლება აქვს ამ თანხის ოდენობით გაუმჯობესების ანაზღაურება.

ე----- ჯ-----ის სარჩელის გარემოებები:

გ---- მ-----ის უკანონო მფლობელობაშია მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა, რის გამოც როგორც მესაკუთრე ბინას ვერ იყენებს და ქონება უნდა გადაეცეს მფლობელობაში მესაკუთრეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

ე----- ჯ-----ი სარჩელს არ ცნობს შემდეგი გარემოებების გამო:

გ---- მ-----თან ბინის ნასყიდობის თაობაზე შეთანხმება არ ჰქონია, მინდობილობების გაცემის მიზანი იყო გ---- მ-----ს მოეძებნა სარფიანი ბინის მყიდველი, ხოლო გ---- მ-----ისთვის უნდა გადაეხადა გასამრჯელო. გაუგებარია მოსარჩელემ ვის გადაუხადა 2000 აშშ დოლარი, რადგან მან 2 გაცვლის ხელშეკრულება გააფორმა საიდანაც 1997 წლის 22 აგვისტოს ხელშეკრულებაში საერთოდ არ არის მითითებული ბინების ფასებს შორის სხვაობის გადახდის შესახებ, ხოლო 1999 წლის 5 იანვრის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ე----- ჯ-----ის სახელით გადახდილია 500 ლარი.

გ--- მ-----ი შეგებულ სარჩელს არ ცნობს შემდეგი გარემოებების გამო:

მის მიერ გახორციელებული ბინების გაცვლის შედეგად ამჟამად ე----- ჯ-----
—ის საკუთრებაშია ამაზე მეტი ფართის ბინა, ვიდრე თავდაპირველად ჰქონდა.
გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურებამდე მას უფლება აქვს შეინარჩუნოს
ბინის მფლობელობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1. 1996 წლის 10 ოქტომბერს სანოტარო წესით დამოწმებულია
მინდობილობა, რომლითაც ე----- ჯ-----მა გ--- მ-----ს მიანიჭა
კონკრეტული უძრავი ქონების - რუსთავში, 1-----ის
განკარგვის უფლებამოსილება, მათ შორის გაყიდვის, გაჩუქების,
გაცვლის უფლებამოსილება. მინდობილობის მოქმედების ვადაა სამი
წელი.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- მინდობილობის ასლი (ს.ფ. 19. ტომი 1)

**3.1.2. 1997 წლის 22 აგვისტოს ე----- ჯ-----სა და ვაჟა გოგიჩაშვილს
შორის სანოტარო ფორმის დაცვით დადებულია უძრავი ნივთების
გაცვლის ხელშეკრულება. ე----- ჯ-----ს ხელშეკრულების
გაფორმების დროს 1996 წლის 10 ოქტომბერის მინდობილობის
საფუძველზე წარმოადგენდა გ--- მ-----ი. ხელშეკრულებით ე-----
-- ჯ-----მა მის საკუთრებაში არსებული ბინა მდებარე რუსთავში, მ---
----- გაცვალა ვაჟა გოგიჩაშვილის საკუთრებაში არსებულ
ბინაში მდებარე რუსთავი, 1-----. ე----- ჯ-----ის ბინის
ფართია 36,84 კვ.მ., ფასია 371 ლარი, ხოლო ვაჟა გოგიჩაშვილის ბინის
ფართია 48,64 კვ.მ., ხოლო ფასი 475 ლარი. ხელშეკრულებაში არ არის
მითითებული გაცვლის დროს ბინების ფასების შორის სხვაობის
ანაზღაურების შესახებ.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- გაცვლის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 22-23. ტომი 1)

**3.1.3. ე----- ჯ-----სა და გაიანე მღებრიშვილს შორის 1999 წლის 5
იანვარს დაიდო უძრავი ნივთების გაცვლის ხელშეკრულება.
ხელშეკრულების გაფორმების დროს ე----- ჯ-----ს წარმოადგენდა გ--
-- მ-----ი 1996 წლის 10 ოქტომბრის მინდობილობის
საფუძველზე. ხელშეკრულებით ე----- ჯ-----მა მის საკუთრებაში**

არსებული ბინა მდებარე რუსთავში, მე-19 მ/რ, N22, ბინა 5 (ფართი 48.64 კვ.მ), გაცვალა გაიანე მღებრიშვილის საკუთრებაში არსებულ ბინაში მდებარე რუსთავი, მე-----. გაცვლის შედეგად გაიანე მღებრიშვილმა ე----- ჯ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება მდებარე რუსთავი, მე-----, რომლის ფართია 92.50 კვ.მ. ხელშეკრულების თანახმად, ე----- ჯ-----ის ბინის ფასია 1202 ლარი, ხოლო გაიანე მღებრიშვილის ბინის ფასი 2150 ლარი. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ გაცვლა მოხდა ფულადი დანამატით 500 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- გაცვლის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 24-25. ტომი 1)

3.1.4. 2001 წლის 12 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებულია მინდობილობა საკუთრების მინდობის განკარგვის უფლებით, რომლის მიხედვით ე----- ჯ-----მა გ---- მ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება მართოს და განკარგოს უძრავი ქონება მდებარე – რუსთავი, მ-----. მინდობილობით გ---- მ-----ს ენიჭება უფლებამოსილება, ბინის გასხვისების, მათ შორის გაცვლის, გაყიდვის უფლებამოსილება, მინდობილობა გაცემულია განუსაზღვრელი ვადით. მინდობილობა ე----- ჯ-----მა გააუქმა 2018 წლის აგვისტოს თვეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მინდობილობის ასლი (ს.ფ. 20-21. ტომი 1)

3.1.5. უძრავი ქონება მდებარე რუსთავი, მ-----
--- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ე----- ჯ-----ის საკუთრებად. ბინა არის გ---- მ-----ის მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 33-34. ტომი 1)
- სარჩელი (ს.ფ.3-8. ტომი 1)
- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 96-100. ტომი 1)
- მხარეთა განმარტებები (29.10.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.1.6. რუსთავში, მ-----ის, ფართი 35,84 კვ.მ საბაზრო ფასია 33 000 ლარი (12 471 აშშ დოლარის ექვივალენტი), ხოლო რუსთავი, მ-----ის, ფართი 92,50 კვ.მ, საბაზრო ღირებულებაა 77 400 ლარი (29253 აშშ დოლარის ექვივალენტი). ბინების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია 2019 წლის 11 თებერვალს შპს ჯენერალ აუდიტის მიერ შედგენილი აუდიტის დასკვნით. ბინების ფართების გათვალისწინებით მათ ფასებს შორის სხვაობა არის 16 782 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 1996 წელს ე----- ჯ-----სა და გ---- მ-----ს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო უძრავი ქონების ქალაქ რუსთავში, 1-----. ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ე----- ჯ-----მა მიიღო 1000 აშშ დოლარი. გ---- მ-----მა მინდობილობების საფუძველზე ე----- ჯ-----ის ბინების გაცვლის დროს 1999 წელს გადაიხადა ბინების ფასებს შორის სხვაობა 500 ლარი. ბინების გაცვლის დროს ფასებს შორის სხვაობის 2000 აშშ დოლარის გადახდა დადასტურებული არ არის.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 1996 წელს ე----- ჯ-----სა და გ---- მ-----ს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო შეთანხმება რუსთავში, 1-----. მდებარე საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ, რომლის საფუძველზე ბინა სარგებლობაში გადაეცა გ---- მ-----ს და მის ოჯახს, ხოლო ე----- ჯ-----მა მიიღო 1000 აშშ დოლარი.

მხარეებს შორის ნასყიდობის შესახებ შეთანხმება დასტურდება მოწმეების მალხაზ ყიფშიძის და ნატალია ლეიკინას ჩვენებებით. მოწმე მალხაზ ყიფშიძე არის გ---- მ-----ის სიძე, დის მეუღლე. მან განმარტა, რომ მამის გარდაცვალების გამო ე----- ჯ-----ის ოჯახს ესაჭიროება თანხა, რის გამოც გაყიდეს ბინა 800 აშშ დოლარად. გ---- მ-----ის ოჯახი ე----- ჯ-----ის ოჯახთან მეგობრობდა, რის გამოც გადაწყვიტეს მათ უფრო ძვირად 1000 აშშ დოლარად შეეძინათ ბინა, თანხა 1000 აშშ დოლარი კასპის რაიონის სოფელ ჩოჩეთში გადასცეს ე----- ჯ-----ის ოჯახის წევრებს. ამის შემდეგ ე----- ჯ-----მა გასცა მინდობილობა იმის გამო, რომ ნასყიდობის გაფორმებას უფრო მეტი ხარჯის გადახდა სჭირდებოდა ნოტარიუსში.

მოწმე ნატალია ლეიკინა არის ესაგატე ჯ-----ის ძმის ოთარ ჯ-----ის მეუღლე. მან განმარტა, რომ მამამთილის გარდაცვალების გამო ოჯახს სჭირდებოდა თანხა, რის გამოც ბინის გაყიდვა გადაწყვიტეს. 1996 წელს ბინა იყიდა გ---- მ-----ის ოჯახმა, ხოლო ყიდვ-გაყიდვა ვერ გაფორმდა იმის გამო, რომ სანოტარო ხარჯი ძალიან მაღალი იყო. გ---- მ-----ის ოჯახისაგან მიიღეს 1000 აშშ დოლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს

შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე (სსსკ-ის მე-4 მუხლის), რომლის არსი მდგომარეობს შემდეგში - მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 105-ე მუხლის საფუძველზე საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოება უნდა დადგინდეს ორივე მხარის მიერ ამ საკითხზე წარდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად. მტკიცებულებების შეფასების პროცესში მნიშვნელოვანია ასევე დასადგენი გარემოების შინაარსი და ის, თუ რა არგუმენტაციით უარყოფს მხარე მისი მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრებას ამ გარემოების შესახებ. ამ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილმა მოწმეებმა ე----- ჯ-----თან გარკვეულად კონფლიქტური დამოკიდებულება გამომჟღავნეს, მაგრამ ეს მათი ჩვენების უარყოფისათვის საკმარისი საფუძველი არ არის, რადგან საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებების და თავად მოპასუხე ე----- ჯაჯანაშივლის განმარტებების ერთობლიობაში შეფასებით დასტურდება მხარეებს შორის ზეპირი ფორმით ბინის ნასყიდობაზე შეთანხმება. მოპასუხე საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე არ ცნობდა სარჩელს, თუმცა პაექრობის ეტაპამდე მას არ მიუთითებია კონკრეტული და მკაფიო არგუმენტები სარჩელის საწინააღმდეგოდ. პაექრობის ეტაპზე განაცხადა, რომ გ---- მ-----ს ბინების გაცვლის ხელშეკრულებების დადების უფლებით მიცემით შუამავლის ფუნქცია მიაღწია და ამის სანაცვლოდ მისთვის გასამრჯელო უნდა გადაეხადა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირველი მინდობილობა სანოტარო წესით დამოწმებულია 1996 წელს უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქ რუსთავში, 1-----, რის შემდეგ გ---- მ-----ის მონაწილეობით დაიდო 2 გაცვლის ხელშეკრულება. მეორე მინდობილობა ე----- ჯ-----მა გასცა 2001 წელს უძრავ ქონებაზე - რუსთავი, მ-----ს. ამდენად, ეს მინდობილობა გაცემულია არა თავდაპირველად მისი საკუთრებაში არსებულ ბინაზე, არამედ გაცვლის შედეგად მის საკუთრებაში გადასულ გაზრდილი ფართის ბინაზე. მოპასუხეს სადაოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ თავდაპირველად მისი კუთვნილ ბინას და ამჟამად მის კუთვნილ ბინასაც დაეუფლა გ---- მ-----ი, ხოლო ამ დროის მანძილზე მფლობელობის საკითხზე პრეტენზია არ წარმოქმნილა. ე----- ჯ-----ს მისი ახსნა-

განმარტების გარდა არ წარმოუდგენია სხვა მტკიცებულება, რაც ადასტურებს, რომ მხარეებს შორის საშუამავლო ხელშეკრულება დაიდო და ნასყიდობის შეთანხმებას ადგილი არ ჰქონია. მოპასუხემ დამაჯერებლად და არგუმენტირებულად ვერ ახსნა, თითქმის 20 წლის მანძილზე ყოველგვარი დავის გარეშე რატომ ფლობს გ---- მ-----ი მის კუთვნილ სადაო ბინას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ გ---- მ-----მა ბინების გაცვლის ხელშეკრულებების დადების დროს გადაიხადა ბინების ფასებს შორის სხვაობა 2000 აშშ დოლარი.

1997 წლის 22 აგვისტოს ე----- ჯ-----სა და ვაჟა გოგიჩაშვილს შორის სანოტარო ფორმის დაცვით დადებულია უძრავი ნივთების გაცვლის ხელშეკრულება, სადაც ე----- ჯ-----ს წარმოადგენდა გ---- მ-----ი. ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული გაცვლის დროს ბინების ფასების შორის სხვაობის ანაზღაურების შესახებ. საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ გ---- მ-----მა ვაჟა გოგიჩაშვილს გადაუხადა ბინების ფასებს შორის განსხვავება 1000 აშშ დოლარის ოდენობით.

1999 წლის 5 იანვარს ე----- ჯ-----სა და გაიანე მღებრიშვილს შორის დაიდო უძრავი ნივთების გაცვლის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების გაფორმების დროს ე----- ჯ-----ს წარმოადგენდა გ---- მ-----ი. ხელშეკრულების თანახმად, ე----- ჯ-----ის ბინის ფასია 1202 ლარი, ხოლო გაიანე მღებრიშვილის ბინის ფასი 2150 ლარი. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ გაცვლა მოხდა ფულადი დანამატით 500 ლარი. საქმეში წარმოდგენილი არ არის სხვა მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდება ბინების გაცვლის დროს სხვა თანხის გადახდა, რის გამოც სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ გაცვლის ხელშეკრულების დადების დროს გ---- მ-----ის გასწია ხარჯი 500 ლარის ოდენობით.

სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლის მიხედვით, დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე. ამდენად, დავალების ხელშეკრულების საფუძველზე მოქმედებები სრულდება მარწმუნებლის სახით და ხარჯით. შესაბამისად, ამ დავაში მარწმუნებლის ე----- - ჯ-----ის მტკიცების საგანში შედის იმის დასაბუთება, რომ გაცვლის ხელშეკრულების დადების დროს ბინების ფასებს შორის სხვაობის ასანაზღაურებელი ხარჯები მან გასწია ან ეს ხარჯი უკვე აუნაზღაურა რწმუნებულს გ---- მ-----ს. ასეთი გარემოების შესახებ მას არ მიუთითებია.

ამდენად, ბინების გაცვლის დროს 1999 წლის 5 იანვარს გ---- მ-----მა გადაიხადა ბინების ფასებს შორის სხვაობა 500 ლარი, ხოლო 1996 წელს ე----- ჯ-----ს გადაუხადა ბინების ნასყიდობის საფასური 1000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდობა შემდეგ მტკიცებულებას

- გაცვლის ხელშეკრულებების ასლები (ს.ფ. 22-25. ტომი 1)
- საპაქრო სიტყვა (29.10.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)
- მოწმეების ჩვენებები (03.10.2019წ და 22.10.2019წ სხდომის ოქმები, CD დისკები)

III სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

გ---- მ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 1000 აშშ დოლარის და ბინების გაცვლის დრის გადახდილი 500 ლარის ანაზღაურება. მოსარჩელის მიერ გაწეული მატერიალური დანახარჯით გამოწვეულ გაუმჯობესებას არ წარმოადგენს გაცვლის ხელშეკრულების დადების შედეგად ბინის ფართობის გაზრდა, რის გამოც 16782 აშშ დოლარის დაკისრების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეს უდა დაევალოს მოსარჩელის ქონების გამოთავისუფლება.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქმის სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ გამოიყენა შემდეგი ნორმები:

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე, 159-ე, 162-ე, 709-ე, 717-ე, 522-ე, 59-ე, 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 130-ე მუხლი, 129-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. , 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის, 170-ე, 168-ე მუხლები
- საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელე გ---- მ-----ის მოთხოვნაა უძრავი ქონების გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის თანახმად, 1. კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. 2. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის

ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა. 3. კეთილსინდისიერი მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე გ--- მ-----ი არის სადაო უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელი და აქედან გამომდინარე მასსა და მესაკუთრეს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე. მოსარჩელე ნივთს არაკეთილსინდისიერად არ დაუფლებია, რადგან იგი ნივთს თვითნებურად არ დაეუფლა. იგი ე----- ჯ-----ის საკუთრებაში არსებულ ბინებს ფლობდა მესაკუთრესთან შეთანხმებით, კერძოდ, ე----- ჯ-----ის თავდაპირველ ბინას იგი დაეუფლა მესაკუთრესთან წერილობით ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბინით სარგებლობდა მესაკუთრის ნებართვით, ბინა სარგებლობისათვის მესაკუთრემ გადასცა. სწორედ ეს გარემოება წარმოშობს გ--- მ-----ის კეთილსინდისიერი დამოუკიდებულების საფუძველს ნივთის ფლობის საკითხში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

სასამართლო კეთილსინდისიერი ფლობის საკითხის განმარტებისათვის მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებს, რომლის მიხედვით, „სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს 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

ამდენად, ზემოთაღნიშნული გარემოებების გამო მოსარჩელე გ---- მ-----
–ი საცხოვრებელი ბინის კეთილსინდისიერი არაუფლებამოსილი მფლობელია
და საცხოვრებელი ბინის სარგებლობის პერიოდში ბინის გაუმჯობესებისათვის
გაწეული ხარჯების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე.

მოსარჩელე გაუმჯობესების ხარჯებად მიიჩნევს მისი მონაწილეობით
განხორციელებული ბინების გაცვლის ხელშეკრულებების დადების შემდეგ ე---
--- ჯ-----ის უძრავი ქონების გაუმჯობესებას, გაცვლის შედეგად
თავდაპირველზე მეტი ფართის ბინაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გაუმჯობესება
სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე არ ანაზღაურდება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული არ არის
გაუმჯობესების ხარჯების ცნება, თუმცა დოქტრინაში და სასამართლო
პრაქტიკაში ამ საკითხზე არსებობს განმარტებები.

კეთილსინდისიერ მფლობელს ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის უფლებასთან
ერთად შეუძლია, უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს ნივთის გაუმჯობესება და
ხარჯების ანაზღაურება. ნივთზე გაწეულ ხარჯებში იგულისხმება
აუცილებელი ხარჯები, რომელთა გაწევის ვალდებულება ნივთის მესაკუთრეს
ექნებოდა. მაგალითად, ასეთ ხარჯებად უნდა მივიჩნიოთ ნივთის სუბსტანციის
ან ვარგისიანობის შესანარჩუნებლად გაწეული ხარჯები. ამასთან,
კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ გაწეული ხარჯები არ უნდა იყოს
ნივთის სარგებლობით ან მისგან მიღებული ნაყოფით კომპენსირებული.
მაშასადამე, ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნასა და ნივთის სარგებლობასა
და მისგან მიღებული ნაყოფის ღირებულებას შორის უნდა არსებობდეს
ურთიერთშეფარდება. ამ პროცესში გამოიქვეყნება კეთილსინდისიერი
მფლობელის ბრალეულობით მიუღებელი შემოსავალი. (იხ. სამოქალაქო
კომენტარი, 2018 წლის გამოცემა, გვ. 62).

ქონებაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება სამოქალაქო კოდექსით
გათვალისწინებულია ასევე უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე
987-ე მუხლით, თუმცა ხარჯების ცნება არც ამ ნორმაშია განმარტებული.
სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონის განმარტების მნიშვნელოვანი
საშუალებაა მისი ინტერპრეტაცია კანონის სიტყვათა მნიშვნელობით, ანუ
ნორმაში მითითებული სიტყვების პირდაპირი მნიშვნელობით.

გაწეული დანახარჯების ცნება კანონში განმარტებული არ არის.
ნაგულისხმევია ყველა ის ქონებრივი დანახარჯი, რომელიც ხმარდება ნივთის
სიკეთეს, მაშასადამე ღონისძიებები, რომლებიც ემსახურება ნივთის

მდგომარეობის შენარჩუნებას, აღდგენას ან გაუმჯობესებას. სხვა მუხლებში გაწეული ხარჯების დიფერენცირება ნაწილობრივ ხდება იმის მიხედვით, არის თუ არა ეს ხარჯები საჭირო და სარგებლის მომტანი (მაგ. 163-ე, 164-ე, 545-ე, 598-ე, 619-ე მუხ.). 987-ე მუხლში მოიაზრება ყველა სახის გაწეული ხარჯი. ხოლო რადგან მათ უნდა გამოიწვიონ მესაკუთრის გამდიდრება, ამიტომაც ხშირად საქმე ეხება სარგებლის მომტან ხარჯებს (სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი www.gccc.ge 987-ე მუხლის კომენტარი).

ამდენად, 163-ე და 987-ე მუხლებით გაუმჯობესების ხარჯსა და გაწეულ დანახარჯებში იგულისხმება ქონების მფლობელის მიერ მფლობელობის პერიოდში ამ ნივთზე გაწეული მატერიალური დანახარჯები, რომლებიც ემსახურება ნივთის მდგომარეობის შენარჩუნებას, აღდგენას ან გაუმჯობესებას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ როგორც 163-ე მუხლის, ისე უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურების საფუძველია პირის მიერ ნივთზე დანახარჯების გაწევა ან/და ამ დანახარჯების გამო ნივთის გაუმჯობესება. ნივთის გაუმჯობესებაში იგულისხმება მისი ფუნქციური დანიშნულების გაუმჯობესება, ნივთის ფართობის ან ღირებულების ზრდა. გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურების მიზანია მხარეებს შორის ქონებრივი წონასწორობის შენარჩუნება, ნივთის მფლობელობისათვის მფლობელობის პერიოდში ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაწეული მატერიალური დანახარჯების ანაზღაურება, რომლის შედეგად მიღწეული გაუმჯობესებით ნივთის დაბრუნების გამო ისარგებლებს მესაკუთრე.

163-ე მუხლით გათვალისწინებულია იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მფლობელმა გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს, რადგან ნორმაში მითითებულია დებულება "რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს". შესაბამისად, ამ ნორმის საფუძველზე ანაზღაურდება მფლობელის მიერ გაწეული ხარჯები ან ამ ხარჯებით გამოწვეული გაუმჯობესება. გაუმჯობესებაში იგულისხმება თავდაპირველ და საბოლოო ღირებულებას შორის განსხვავებაც, მაგრამ 163-ე მუხლის საფუძველზე გაუმჯობესების ღირებულება ანაზღაურდება, თუ მფლობელმა ამისათვის გასწია მატერიალური ხარჯი. ამ შემთხვევაში ე----- ჯ-----ის საკუთრების უფლების საგანი, საკუთრებაში არსებული ნივთი შეიცვალა, გაცვლის შეთანხმებების შედეგად მის საკუთრებაში არსებული ერთი ბინა გაიცვალა უფრო მაღალი ღირებულების ბინაში, ერთი ნივთის ნაცვლად იგი გახდა სხვა ნივთის მესაკუთრე. ე----- ჯ-----ს 1996 წელს საკუთრებაში ჰქონდა 35,84 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა, რომელიც მესაკუთრისგან მიცემული მინდობილობის საფუძველზე გ---- მ-----მა გაცვალა უფრო მეტი ფართის ბინაში, შემდგომ ეს ბინაც გაცვალა უფრო მეტი ფართის ბინაში. ამდენად, ე----- ჯ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის ფართი გაიზარდა გ---- მ-----ის მონაწილეობით დადებული გარიგებების შედეგად. სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ---- მ-----

-----ის მიერ გაწეული მატერიალური დანახარჯების შედეგად ბინის გაუმჯობესება არ მომხდარა. მოსარჩელე გაუმჯობესებად მიიჩნევს თავდაპირველად საკუთრებაში არსებული ბინის საბაზრო ფასსა და გაცვლის შედეგად ჯ-----ის საკუთრებაში ამჟამად არსებულ ბინის ფასებს შორის სხვაობას, რაც მის მიერ გაწეული მატერიალური დანახარჯებით გამოწვეული გაუმჯობესება არ არის.

გაუმჯობესების ხარჯების დაკისრების წინაპირობაა ის გარემოება, რომ მფლობელმა გასწია მატერიალური დანახარჯები გაუმჯობესების მისაღწევად. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელით მოთხოვნილი გაუმჯობესების ღირებულება არის არა მოსარჩელის მიერ ნივთზე გაწეული მატერიალური დანახარჯების შედეგად წარმოქმნილი ნივთის გაუმჯობესება, არამედ გაცვლის ხელშეკრულებების შედეგი, რის შედეგად მცირე ფართის ბინა გაიცვალა მეტი ფართის და ღირებულების ბინაში. ამდენად, გაცვლის ხელშეკრულების შედეგად გაიზარდა ე----- ჯ-----ის ქონების ღირებულება და არა გ---- მ-----ის მიერ გაწეული მატერიალური დანახარჯების შედეგად.

აღნიშნული გარემოებები გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა 16 782 აშშ დოლარის ანაზღაურების შესახებ, რადგან უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდა არ არის გამოწვეული ამ ღირებულების დანახარჯების გაწევით.

**6.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს გ---
- მ-----ის მოთხოვნა გაცვლის ხელშეკრულებების დადების
დროს გადახდილი ბინების ფასებს შორის სხვაობის დაკისრების
შესახებ და მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 500 ლარის გადახდა;**

გაცვლის ხელშეკრულებების დადებაში გ---- მ-----ი მონაწილეობდა როგორც ე----- ჯ-----ის წარმომადგენელი, რა დროსაც მან 1999 წლის 5 იანვარს გაცვლის ხელშეკრულების დადების დროს გადაიხადა ბინების ფასებს შორის სხვაობა 500 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლის მიხედვით, დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე.

717-ე მუხლის მიხედვით, 1. მარწმუნებელმა უნდა აუნაზღაუროს რწმუნებულს მინდობილი მოქმედების შესასრულებლად გაწეული აუცილებელი ხარჯები. 2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მოთხოვნა არ არსებობს, თუ ხარჯები გასამრჯელოთი უნდა დაიფაროს. 3. რწმუნებულს შეუძლია მოსთხოვოს მარწმუნებელს ავანსი იმ ხარჯებისათვის, რომლებიც მას უნდა აუნაზღაურდეს.

ამდენად, დავალების ხელშეკრულების არსია დავალებული მოქმედებების შესრულება მარწმუნებლის სახელით და მისი ხარჯით, ხოლო მოქმედებების

შესრულების სამართლებრივი შედეგი წარმოიშობა მარწმუნებლის მიმართ, დავალების შედეგად შეძენილ ქონებაზე უფლებები წარმოეშობა მარწმუნებელს.

გაცვლის ხელშეკრულებების დადების დროს 1999 წელს გ---- მ-----მა გასწია ხარჯი გადაიხადა ბინების ფასებს შორის სხვაობა 500 ლარი, რომლის ანაზღაურების ვალდებულება სსსკ 717-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე ეკისრება მარწმუნებელს, რადგან მას ევალებოდა გაეწია დავალების შესასრულებლად გაწეული აუცილებელი ხარჯი. ამ ხარჯის გაწევის აუცილებლობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 522-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად, თუ გასაცვლელი ქონება არატოლფასოვანია, მხარეთა შეთანხმებით ქონების ნაწილი შეიძლება ანაზღაურდეს ფულით.

გ---- მ-----მა ბინების გაცვლის დროს გადაიხადა 500 ლარი, ხოლო მის მიერ 2000 აშშ დოლარის გადახდა არ დასტურდება. 1997 წელის 22 აგვისტოს გაცვლის ხელშეკრულებით ფასებს შორის სხვაობის გადახდა გათვალისწინებული არ არის, რის გამოც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს გაცვლის ხელშეკრულებების დადების დროს რწმუნებულის დავალების ხელშეკრულების საფუძველზე გაწეული აუცილებელი ხარჯის ბინების ფასებს შორის სხვაობის ასანაზღაურებლად გადახდილი 500 ლარის ანაზღაურება.

6.3. სასამართლოს მიაჩნია, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის 1000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ.

1996 წელს გ---- მ-----სა და ე----- ჯ-----ს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო შეთანხმება რუსთავში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ. ხელშეკრულება წერილობით ფორმით არ დადებულა.

შეთანხმების დროისათვის საცხოვრებელი ბინის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადების წესი დადგენილი იყო 1964 წლის საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე მუხლით, რომლის თანახმად, ქალაქში ან დაბაში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დამოწმებული უნდა იქნეს სანოტარო წესით და რეგისტრირებული უდნა იქნას მშრომელთა დეპუტატების ადგილობრივი საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტში სამი თვის ვადაში სანოტარო წესით დამოწმების დღიდან, საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ხელშეკრულება დადებულად ითვლება მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. ამ მუხლით დადგენილი წესების დაუცველობა იწვევს საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილობას.

ამდენად, მხარეებს შორის ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის სავალდებულო იყო წერილობითი ფორმის დაცვა, კერძოდ, შეთანხმება უნდა გაეფორმებინათ რთული წერილობით ფორმით - სანოტარო ფორმის დაცვით. ამ ფორმის დაუცველობა იწვევს ხელშეკრულების

ბათილობას და შეთანხმებით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობებს არ წარმოშობს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიხედვითაც უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ ფორმის დაუცველად დადებული ხელშეკრულება ბათილია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. ამდენად, ე----- ჯ-----სა და გ---- მ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შეთანხმება ბათილია წერილობითი ფორმის დაუცველობის გამო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 1. 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.

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება არის უცილოდ ბათილი, არარა გარიგება, ამ გარიგებით განსაზღვრულ სამართლებრივ შედეგებს მხარეებისთვის არ წარმოშობს, თუმცა ამ შეთანხმების საფუძველზე ფაქტიურად განხორციელებული ქმედებების გამო წარმოიშობა უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე ვალდებულებები. კერძოდ, მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ ბათილი ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული შესრულება. ფორმის დაუცველად დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე გ---- მ-----მა ბინის მესაკუთრეს გადაუხადა 1000 აშშ დოლარი, რომლის დაბრუნების ვალდებულება ე----- ჯ-----ს ეკისრება უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე ზეპირად წარმოთქმულ ახსნა-განმარტებასა და საპაექრო სიტყვაში ე----- ჯ-----ს სარჩელის ხანდაზმულობაზე არ მიუთითებია, ხოლო სხდომის დასრულების შემდეგ სასამართლო კანცელარიის მეშვეობით წარმოდგენილ წერილობით საპაექრო სიტყვაში მითითებულია ხანდაზმულობის შესახებ. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის განხილვის დროს მოპასუხეს საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით სხდომის მიმდინარეობის დროს ხანდაზმულობა არ განუცხადებია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით ხანდაზმულობაზე შედაკების პირობებშიც, ხანდაზმულობა სარჩელის უარყოფის საფუძველი არ არის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. დასახელებული

ნორმებიდან გამომდინარეობს, რომ პირის უფლება, სრული მოცულობით მოახდინოს საკუთარი კანონიერი ინტერესების რეალიზება ან სასამართლო წესით დაცვა, შეზღუდულია სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ვადებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ადგენს ხანდაზმულობის ვადის გამოანგარიშების წესს და მის ათვლას უკავშირებს დროს, როდესაც მხარისათვის ცნობილი გახდა საკუთარი უფლების დარღვევის ფაქტი, ან დროს, როდესაც მას ასეთის თაობაზე ობიექტურად უნდა შეეცყო. განსახილველ მოთხოვნაზე ვრცელდება სასარჩელო მოთხოვნის საერთო ხანდაზმულობის ვადა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. ხანდაზმულობის საერთო ვადა გამოიყენება იმ მოთხოვნებისთვის, რომელთა დაცვის სპეციალური ვადა დადგენილი არ არის. უფლების დაცვის ვადები განსაზღვრული არ არის უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილ მოთხოვნებზე, რის გამოც მასზე ხანდაზმულობის საერთო ვადა ვრცელდება. უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა არ იწყება ფორმის დაუცველად შეთანხმების დადებიდანვე და ეს ვადა დამოკიდებულია კონკრეტული ურთიერთობის გარემოებების შინაარსზე. მხარეებს შორის გაფორმებული იყო მინდობილობა განუსაზღვრელი ვადით, რომელიც ე----- ჯ-----ის ინიციატივით შეწყდა 2018 წლის აგვისტოში. შესაბამისად, მინდობილობის შეწყვეტის გამო წარმოეშვა გ---- მ-----ს უფლება მოეთხოვა ე----- ჯ-----ის მიმართ განხორციელებული შესრულების დაბრუნება, რის გამოც სარჩელი ხანდაზმული არ არის.

6.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს ე----- ჯ-----ის შეგებებული სარჩელი.

შეგებებული სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად მოსარჩელე არის სადაო

საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, რადგან მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნამდვილი გარიგების საფუძველზე, 1999 წლის 5 იანვარს დადებული გაცვლის ხელშეკრულებით, რაც სადაო არ არის, მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საკუთრების უფლების შინაარსში შედის მესაკუთრის უფლებამოსილება ისარგებლოს, ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, განკარგოს იგი ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შებოჭილია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

ამ ნორმის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, მოპასუხე ქონებას ფლობს თუ არა მართლზომიერად და მესაკუთრის პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მართლზომიერია თუ არა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე არ არის მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ წარმოშობია ვალდებულება მისი კუთვნილი უძრავი ქონება სარგებლობაში გადასცეს მოპასუხეს. მოპასუხე სადავო ქონებას ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მოპასუხის მიერ სადაო ბინის ფლობის თმენის ვალდებულების არსებობას.

აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებულია, რაც სადაო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის და მასთან მყოფი პირების მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველია. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 84-ე მუხლის თანახმად, 1. სხვისი მფლობელობიდან ან/და სარგებლობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის საქმეზე, როდესაც აღსასრულებელი გადაწყვეტილება ითვალისწინებს უძრავი ქონების კრედიტორის მფლობელობაში და სარგებლობაში გადაცემას ან/და უძრავი ქონებიდან პირთა გამოსახლებას (გამოყვანას), აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში კრედიტორისათვის გადაცემას. 2. სააღსრულებო ფურცელში მითითებული უძრავი ქონებიდან მოვალის და მასთან მყოფი პირების გამოსახლება (გამოყვანა) ხდება მათ კუთვნილ მოძრავ ქონებასთან ერთად. ამდენად, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილება გულისხმობს მოპასუხის და მასთან მყოფი პირების გამოყვანას უძრავი ქონებიდან და უძრავი ქონების გამოთავისუფლებას ამ პირთა ნივთებისაგან.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 40-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სადავო საგნის შეფასებისას მხედველობაში მიიღება იმ დროს არსებული ფასები, როდესაც შეტანილ იქნა სარჩელი, ხოლო გადაწყვეტილების გასაჩივრებისას – საჩივრის შეტანის დროისათვის არსებული ფასები.

მოსარჩელე გ---- მ-----ის მოთხოვნის ოდენობაა 19 782 აშშ დოლარი 52 000 ლარი, საიდანაც დაკმაყოფილდა 1000 აშშ დოლარის (ეროვნულ

ვალუტაში 2686,4 ლარი სარჩელის აღძვრის 2019 წლის 15 მარტს არსებული კურსით 2,6864) და 500 ლარის გადახდის მოთხოვნები. ამდენად, დაკისრებული მოთხოვნის სარჩელის ფასია 3186,4 ლარი

დაკისრებული თანხა არის მოთხოვნის 6%. სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟია 1560 ლარი, რომლის ამ პროპორციულობით ანაზღაურება უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს და შეადგენს 93,6 ლარს. ამავე პროპორციით უნდა აუნაზღაურდეს მოსარჩელეს სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის ნაწილი, რაც შეადგენს 3 ლარს, სულ ე----- ჯ-----
-----ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელისათვის 96,6 ლარის გადახდა.

შეგებებულ სარჩელზე სასამართლო ხარჯების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მიხედვით, 1. 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ე----- ჯ-----ს გადაუვადდა სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, ხოლო მისი შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის გამოც მოპასუხეს ეკისრება სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარჩელის ფასი ამ საქმეზე შეადგენს 4000 ლარს, რომლის 3% არის 120 ლარი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 14-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავა მაგისტრატი მოსამართლის განსჯადია, რის გამოც ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე სახელმწიფო ბაჟი ნახევრდება და შეადგენს 60 ლარს. ამ ნორმების შესაბამისად შეგებებული სარჩელში მოპასუხეს გ---- მ-----
-----ს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა. სახელმწიფო ბაჟი მოპასუხემ უნდა გადაიხადოს შემდეგ ანგარიშზე სახაზინო კოდი 300063150; ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ბანკი ხაზინა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის,

სარჩელის განუხილველად დატოვების და საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო ამ საქმეზე 2019 წლის 23 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს გ---- მ-----ის სარჩელი;
 - 1.1. ე----- ჯ-----ს დაეკისროს გ---- მ-----ისათვის 1000 აშშ დოლარის და 500 ლარის გადახდა;
 - 1.2. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა გაუმჯობესების ხარჯის 16 782 აშშ დოლარის და უძრავი ქონების გაცვლის ხარჯის 2000 აშშ დოლარის ანაზღაურების შესახებ;
2. დაკმაყოფილდეს ე----- ჯ-----ის შეგებებული სარჩელი;
 - 2.1. გ---- მ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება - **რუსთავი, მ----- კოდი 0-----**;
3. ე----- ჯ-----ს დაეკისროს გ---- მ-----ისათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 96,6 ლარის გადახდა;
4. გ---- მ-----ის დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის

ათვლა დაიწყო გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი