



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

**09 დეკემბერი, 2019 წელი**

**ქ.ქუთაისი**

**შესავალი ნაწილი**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

**მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე**

**სხდომის მდივანი ნათია ხუნწარია**

**მოსარჩელე - ე-----ი ჩ-----ე**

**წარმომადგენლები - ლ----- ბ-----ე, მ----- გ-----ე, ლ----- ჭ-----ე**

**მოპასუხე - ი----- ჟ-----ი, ა----- ჟ-----ი**

**წარმომადგენელი - ა----- ა-----ე**

**დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება**

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. სასარჩელო**

**მოთხოვნა**

ე----- ჩ-----ე ითხოვს, დაეკისროს მოპასუხეებს მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ.ქუთაისი, ზ-----ს გამზ.1-ლი შესახვ. #-/გ-----ს გამზ. #-, ბინა #-, საკად.კოდი 0----- თვითნებური ფლობით მიყენებული ზიანის და ქირის სახით მიუღებელი შემოსავლის 18685,55ლარის და მიყენებული ზიანის 8146 ლარის ანაზღაურება (**ბოლო დაზუსტებული მოთხოვნა**).

**1.1. საქმის გარემოებები:**

2016 წლის 27 დეკემბერს ე----- ჩ-----ემ სარჩელი აღძრა ქუთაისის საქალაქო

სასამართლოში და მოითხოვა მოპასუხეების გამოსახლება მისი საკუთრებიდან, ხელშეშლის აღკვეთა და მიყენებული ზიანის(ქირის სახით) ანაზღაურება.

2017 წლის 24 აგვისტოს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის გამოუცხადებლობის გამო მიღებულ იქნა დაუსწრებელი გადაწყვეტილება და ე---- ჩ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

2018 წლის 01 მარტს ე---- ჩ-----ემ საჩივრით მომართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა აღნიშნული დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის წარმოების განახლება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 მარტის განჩინებით საჩივარი დაუშვებლად იქნა ცნობილი, რომელიც ე---- ჩ-----ემ გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოში კერძო საჩივრის შეტანის გზით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 30 აპრილის განჩინებით ე---- ჩ-----ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა და საჩივრის მიღების ეტაპიდან განსახილველად დაუბრუნდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს.

2018 წლის 07 ივნისს სასამართლო განჩინებით სარჩელი დასაშვებად იქნა ცნობილი და დაინიშნა მისი განხილვა. 2018 წლის 29 ივნისის სასამართლო საოქმო განჩინებით გაუქმდა გასაჩივრებული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება და განახლდა საქმის წარმოება (ტომი 1. ს/ფ 187 ).

**1.2. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ იქნა დაზუსტებული სარჩელი, რომელშიც** მიუთითა შემდეგი: მოსარჩელესა და მოპასუხე ი---- ჟ-----ს შორის 2013 წლის 11 თებერვალს დაიდო სესხის ხელშეკრულება სარგებლის გარეშე და ი---- ჟ-----მა მას ასესხა 6000 აშშ დოლარი ორი წლის ვადით. ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვას ან/და მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაში მოპასუხეთა ცხოვრების უფლებას. თუმცა ისინი 2013 წლის აპრილის ბოლოდან 2017 წლის მარტამდე, ბინის აუქციონზე გაყიდვამდე, თვითნებურად იყვნენ შეჭრილი უძრავ ქონებაში და არ ათავისუფლებდნენ მას მესაკუთრის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად და იქ ცხოვრება-სარგებლობისათვის არც ქირას უხდიდნენ. უარს აცხადებდნენ როგორც ბინის გამოათავისუფლებაზე, ისე ქირის გადახდაზე.

2016 წლის 14 ნოემბერს შედგენილი აუდიტორული დასკვნით ქ.ქუთაისში,

ზ-----ს ქ. #-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა შეფასებულ იქნა 71747 ლარად (43544 აშშ დოლარად), ხოლო ბინის ქირამ 2013 წლის აპრილიდან 2017 წლის მარტამდე პერიოდზე შეადგინა 18685,55 ლარი.

ვინაიდან მოსარჩელის საცხოვრებელ ბინაში თვითნებურად იყვნენ შეჭრილი მოპასუხეები, იგი იძულებული გახდა მოეძებნა ალტერნატიული საცხოვრებელი ადგილი, რის გამოც 2013 წლის აპრილიდან ცხოვრობდა დაქირავებულ ბინებში სხვადასხვა პირთან. კერძოდ: 2014 წლის 01 აპრილიდან 2014 წლის 15 თებერვლამდე ცხოვრობდა ხ----ს რაიონის სოფელ დ-----ში ნ----- კ-----ესთან, ქირა-150 ლარი, სულ 1575 ლარი); 2014 წლის 3 მარტიდან 2014 წლის 15 ნოემბრამდე, ქ.ქუთაისში, ბ-----ის ქ. #---ში, მესაკუთრე ლ---- ბ-----ესთან, ქირა თვეში 220 ლარი, სულ 1870 ლარი; 2014 წლის 25 დეკემბრიდან 2015 წლის 15 ოქტომბრამდე, ქ.ქუთაისი, ბ-----ის ქ.#--, მესაკუთრე ფ----- ჯ-----ესთან, ქირა 200 ლარი, სულ 2000 ლარი; 2015 წლის 17 ნოემბრიდან 2016 წლის 20 აგვისტომდე, ქ.ქუთაისი, ბ-----ის ქ.#---, მესაკუთრე ა----- ც-----ე-კ-----ე, ქირა-200 ლარი, სულ 1800 ლარი; 2016 წლის 24 აგვისტოდან 2017 წლის 15 თებერვლამდე, ქუთაისი, ბ-----ის ქ. #5---, მესაკუთრე ა----- ხ-----ი, ქირა 150 ლარი, სულ 900 ლარი. საერთო ჯამში ქირის სახით გადახდილმა თანხამ შეადგინა 8145 ლარი, რაც წარმოადგენს საკუთარი უძრავი ქონებით სარგებლობის შეუძლებლობის უშუალო შედეგს.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ და მისმა წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს დაზუსტებულ მოთხოვნას და ითხოვეს მისი სრულად დაკმაყოფილება.

## 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ი---- ჟ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მხარეებს შორის 2013 წლის 11 თებერვალს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება და მოსარჩელეზე გადაცემული თანხა იყო სასყიდლიანი, თანხის სანაცვლოდ ე---- ჩ-----ემ მისი კუთვნილი ქონება საცხოვრებლად დაუთმო ა----- ჟ-----ს, რაც მას დადასტურებული აქვს კიდევ საქმეზე #2/568 2013 წლის 14 ივნისის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე.

მითითებული საცხოვრებელი ფართი არ არის მოსარჩელის საკუთრება და რატომ ითხოვს ქირის გადახდას, მისთვის გაუგებარია, რადგან თვითონ სადავო ფართში არ ცხოვრობს, ცხოვრობს ქ.ქუთაისში, ბ-----ის მე-2-----, #-----ში.

აუდიტის დასკვნით წარმოდგენილი ქონების შეფასებაც აცდენილია რეალობას და მის რეალურ ფასს. შესაბამის ქონებაზე არსებობს ე----- ჩ-----ესა და ბანკს შორის გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება, ასევე აუქციონის დანიშვნის დროს შეფასებისა და შემდეგ რეალიზაციის დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებენ ქონების რეალურ ღირებულებას. მოსარჩელისთვის ცნობილია ეს დოკუმენტები და მას ისინი არ გაუსაჩივრებია. ამასთან არაა მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ა----- ჟ-----ი შეიჭრა ე----- ჩ-----ის ბინაში. ასევე სიცრუეა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი ფართი, რადგან იგი ქ.ქუთაისში ფლობს ორ უძრავ ქონებას, საცხოვრებელ ფართს, შესაბამისად წარმოდგენილი ქირავნობის ხელშეკრულებები არ შეესაბამება სინამდვილეს.

მხარეებს შორის 2013 წელს საქმეზე მიღწეული მორიგებით დასტურდება, რომ მოსარჩელემ თანხის სანაცვლოდ გადასცა ა----- ჟ-----ს საცხოვრებლად, იმ დროს მის საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება, ხოლო ი----- ჟ-----ს არასდროს არ უცხოვრია იქ, რადგან მეუღლეები 16 წელია ცალ-ცალკე ცხოვრობენ.

**ანალოგიური შინაარსის შესაგებელი იქნა წარმოდგენილი მოპასუხე ა----- ჟ-----ის მიერ, რომელშიც ის არ ცნობს სარჩელს იმავე გარემოებებზე მითითებით.**

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხეთა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან 2013 წელს გამართულ სასამართლო სხდომაზე ე----- ჩ-----ემ ცნო სარჩელი ი----- ჟ-----ის სესხთან მიმართებით და აღნიშნა, რომ მან მისივე ნებით და სურვილით გადასცა მოპასუხე მხარეს ბინის გასაღები და შეუშვა მასში, სანამ არ გადაუხდიდა ი----- ჟ-----ს სესხის თანხას. ბინის გასხვისება აუქციონზე მოხდა სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ, ხოლო ე----- ჩ-----ეს ი----- ჟ-----ის ვალი დღემდე არ აქვს გადახდილი. ამასთან, ბინაში ცხოვრობდა ა----- ჟ-----ი, ხოლო ი----- ჟ-----ს იქ არ უცხოვრია. წარმოდგენილი ქირავნობის ხელშეკრულებებიც არ შეესაბამება სინამდვილეს, რადგან მოსარჩელის საკუთრებაშია ორი უძრავი ქონება და მას არ ჰქონდა საფუძველი ბინა დაექირავებინა.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### 3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1.** 2013 წლის 12 ივნისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით დამტკიცდა მორიგება მოსარჩელე ი---- ჟ-----ს და მოპასუხე ე---- ჩ-----ეს შორის სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ე---- ჩ-----ისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ თანხის 6000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე და ყადაღა მოეხსნა ე---- ჩ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას მდებარე ქ. ქუთაისი, ზ. გ-----ს გამზირი, 1-ლი შესახვევი, #-, ს/კ #-----, ბინა 32, ფართი 29.06 კვ.მ.

#### მტკიცებულება:

-სესხის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს/ფ 16-18)

-სასამართლოს განჩინება (ტომი 1, ს/ფ 32-35).

**3.1.2.** აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ფაქტის კონსტატაციის მასალების მიხედვით ქ. ქუთაისში, ზ-----ს გამზირი #-, ბინა 22/ქ.ქუთაისი, ზ-----ს 1-ლი შესახვ. #-, ბ.22-ში მათი მისვლისას ბინაში იმყოფებოდა ა----- ჟ-----ი, რომელმაც წარუდგინათ პირადობის მოწმობა.

#### მტკიცებულება:

-**ფაქტის კონსტატაციის მასალები (ტომი 1, ს/ფ 218-221)**

**3.1.3.** 2017 წლის 05 მაისს ა----- კ-----მ გაყიდა უძრავი ქონება მდებ.: ქ.ქუთაისი, ზ-----ს გამზირი, შესახვევი 1, #- (ყოფილი გამზირი რ-----ი, #-, ყოფილი გ-----ს ქ.#-----, 25000 ლარად და მისი მესაკუთრე გახდა დ----- ჟ-----ი (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს/ფ 130, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ტომი 2, ს/ფ 34-35).

**3.1.4.** 2010 წლის 01 დეკემბერს სს „ბანკი რესპუბლიკას“ და ე---- ჩ-----ეს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება და იპოთეკით დაიცვირთა ე---- ჩ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქუთაისი, ზ-----ს ქ. შესახვ. #-/ქ.ქუთაისი, გამზირი ზ-----, #- (ყოფილი გამზირი რ-----ი, #-; ყოფილი ქ.გ-----, 371), სართული 3; მხარეთა შეთანხმებით იპოთეკის საგნის ღირებულებაა 20000 აშშ დოლარი, რაც ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ოფიციალური გაცვლითი კურსით შეადგენს 35344 ლარს. ამავე ხელშეკრულების 41.13. ქვეპუნქტით კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების შესახებ გენერალური ხელშეკრულება დადებულია 2010 წლის 01 დეკემბერს და მოქმედებს 2000 წლის 01 დეკემბრამდე. იპოთეკის საგნით სრულადაა უზრუნველყოფილი

მსესხებლის საკრედიტო ვალდებულებები.

მსესხებლის მიერ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, კრედიტორს უფლება აქვს დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღებით.

გარდა ამისა, ე----- ჩ-----ის, როგორც მოვალის, ამავე ქონებაზე სხვადასხვა დროს რეგისტრირებულია არაერთი ყადაღა.

### **მტკიცებულება:**

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს/ფ 36-41),
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს/ფ 222)

## **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** 2013 წლის 12 ივნისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე, რომელზეც ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით დამტკიცდა მორიგება მოსარჩელე ი---- ჟ-----ს და მოპასუხე ე----- ჩ-----ეს შორის, ე----- ჩ-----ე მოსამართლის შეკითხვაზე პასუხობს, რომ მხარეებს შორის ფაქტობრივად იყო „გირავნობის“ ხელშეკრულება, თუმცა გააფორმეს სესხის ხელშეკრულება, ამიტომ ბინა დაუთმო ი---- ჟ-----ს თანხის სანაცვლოდ. იცნობდა რა ორივე ცოლ-ქმარს, კარგი ადამიანები იყვნენ, ბინის გასაღებიც თავად გადასცა, სანამ ვალს არ გაუსტუმრებდა ი----ს, შეეძლოთ ეცხოვრათ მის ბინაში. (აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ე----- ჩ-----ეს სესხის თანხა ი---- ჟ----- ისთვის არ დაუბრუნებია).

### **მტკიცებულება:**

- 2013 წლის 12 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი: 13:12 საათიდან 13:23 სთ-მდე (ტომი 1, ს/ფ 169).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

**3.2.2.** საქართველოს შსს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის პოლიციის დეპარტამენტიდან გამოთხოვილი მასალების მიხედვით - ე----- ჩ-----ემ 2016 წლის 18 ნოემბერს იმერეთის საოლქო პროკურორს და შემდეგ შსს სამმართველოს უფროსს 2017 წლის 27 მარტს განცხადებით მიმართა და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში, მდებარე ქ.ქუთაისი, ზ-----ს გამზირი 3-----ში, უკანონოდ შეჭრილი და მცხოვრები ცოლ-ქმარის ი---- და ა----- ჟ-----ების გამოსახლება ამ საცხოვრებელი ბინიდან. ამავე მასალების მიხედვით დგინდება მოსარჩელესა და მოპასუხე მხარეს

შორის არსებული სასესიო სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობისა და ბინით სარგებლობის შეთანხმების ფაქტი.

### **მტკიცებულება:**

-შსს საქალაქო სამმართველოს მასალები (ტომი 2, ს/ფ 49; 149-169).

**3.2.3.** საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, რომელიც მომზადებულია 2017 წლის 30 მარტს, ირკვევა, რომ 2017 წლის 27 მარტს, აუქციონის წესით ზემოაღნიშნული ბინა (მდებარე ქ.ქუთაისი, ზ-----ს გამზირი 3-----ში), შეიძინა ა----- კ-----მ და აღირიცხა მის სახელზე, ხოლო ამჟამად ირიცხება დ----- ჟ-----ის საკუთრებად.

### **მტკიცებულება:**

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 2, ს/ფ 146).

-სააღსრულებო მასალები (ტომი 2, ს/ფ 112- 144).

**3.2.4.** საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით ე----- ჩ-----ის საკუთრებაში აღრიცხულია 2 უძრავი ქონება მდებარე შემდეგ მისამართებზე: 1) ქ.ქუთაისი, გამზირი ზ-----, შესახვევი 1, #; ქ.ქუთაისი, გამზირი ზ----- #-- (ყოფ.რ-----ის გამზირი, #---; ყოფ.გ-----ს ქ.#71), ს/კოდი #-----;

2) ქ.ქუთაისი, გამზირი ზ-----, შესახვევი 1, #; ქ.ქუთაისი, გამზირი ზ----- #--(ყოფ.რ-----ის გამზირი, #---; ყოფ.გ-----ს ქ.#71), ს/კოდი #-----

**მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1. ს/ფ 269-272)**

**3.2.5. ი---- ჟ-----ი და ა----- ჟ-----ი არიან ცოლ-ქმარი.**

**-მტკიცებულება:** მხარეთა ახსნა-განმარტება

**3.2.6.** დადგენილია, რომ ი---- ჟ-----ი არ ცხოვრობს ქ. ქუთაისი, ზ-----ს გამზირი #-----, ცხოვრობს მისი მეუღლე ა----- ჟ-----ი. მას გზავნილი ჩაბარდა მისამართზე ქ.ქუთაისი, ბ-----ის ქ. მე-2-----, #--, ბინა14.

### **მტკიცებულება:**

- ი---- ჟ-----ის შესაგებელი (ტომი 1, ს/ფ 242-252),

-მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება,

-უწყება გზავნილის ჩაბარებაზე (ტომი 1, ს/ფ 49; 51)

**3.2.7.** საქმეზე წარმოდგენილი ა----- ც-----ე-კ-----ეს და ე----- ჩ-----ეს შორის 2016 წლის 24 აგვისტოს თარიღით შედგენილი ქირავნობის ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც დადებული იქნა 2017 წლის 15 თებერვლამდე, გასაქირავებელი ფართი მდებარეობს ქ.ქუთაისი, ბ-----ის ქ. #5---, ხოლო ქირა თვეში შეადგენს 150 ლარს.

ამავე მხარეებს შორის 2015 წლის 17 ნოემბერს შედგენილი ქირავნობის ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 20 აგვისტომდე. ქირის ოდენობა თვეში 200 ლარი, გასაქირავებელი ფართის ადგილმდებარეობა: ქ.ქუთაისი, ბ-----ის ქ. #---.

**3.2.8.** 2014 წლის 25 დეკემბერს გამქირავებელ ფ----- ჯ-----ეს და ე----- ჩ-----ეს შორის დადებულია ქირავნობის ხელშეკრულება 2014 წლის 25 დეკემბრიდან 2015 წლის 15 ოქტომბრამდე, თვეში 200ლარის გადახდით. გასაქირავებელი ფართის ადგილმდებარეობა: ქ.ქუთაისი, ბ-----ის ქ.#--.

**3.2.9.** 2014 წლის 03 მარტს ლ---- ბ-----ეს და ე----- ჩ-----ეს შორის დადებულია ქირავნობის ხელშეკრულება 2014 წლის 03 მარტიდან 2014 წლის 2014 წლის 15 ნოემბრამდე. გასაქირავებელი ფართის ადგილმდებარეობა: ქ.ქუთაისი,ბ-----ის ქ.#--, ქირის ოდენობა თვეში 220 ლარი.

**3.2.10.** 2013 წლის 2014 წლის 15 თებერვლამდე ნ----- კ-----ეს და ე----- ჩ-----ეს შორის გაფორმებულია ქირავნობის ხელშეკრულება, ხ----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ კ---ში მდებარე ფართზე, ქირის ოდენობა თვეში 100 ლარი.

**3.2.11.** მოწმე ლ---- ი-----ის ჩვენების მიხედვით, 2013 წლის აპრილიდან 2014 წლის თებერვლამდე ე----- ჩ-----ე ცხოვრობდა მასთან, რადგან ახლო ურთიერთობა ჰქონდა. ე-----ის მის მაღაზიაში ხონში ჩაჰქონდა საქონელი, მასთანაც ინახავდა სახლში და ხანდახან რჩებოდა კიდეც მასთან. თუმცა ხელშეკრულება დადებულია ნ-----ი კ-----ესთან და თუ რატომ, მისთვის უცნობია.

**3.2.12.** მოწმე ა----- ც-----ე-კ-----ის ჩვენების მიხედვით 2015 წლიდან მასთან 9 თვე მდგმურად ცხოვრობდა ე----- ჩ-----ე და უხდიდა ქირას 200 ლარს, მისთვის ცნობილია, რომ ე-----ი იხდიდა პერიოდულად ვალს, თუმცა რაიმე სახის საბუთი არ შეუნახავს.

**3.2.13.** მოწმე ფ----- ჯ-----ის ჩვენებით - 2014 წლის დეკემბრიდან ე-----ი

მიიყვანა მაკლერმა, რადგან ბინას ექებდა დასაქირავებლად და უხდიდა 200 ლარს.

**3.2.14.** მოწმეების დ----- ს-----ის, გ----- ვ-----ის და მ----- კ-----ის ჩვენებების მიხედვით, რომლებიც წარმოადგენენ არასამთავრობო ორგანიზაციის „დაზარალებულთა ცენტრის“ წევრებს, ე---- ჩ----ემ მათ მიმართა დახმარების თხოვნით, რადგან მის კუთვნილ ბინაში სესხის სანაცვლოდ შეჭრილი იყო პიროვნება, რომელსაც ასევე შეცვლილი ჰქონდა გასაღები და არ უშვებდა ბინაში. როდესაც ისინი მივიდნენ მითითებულ მისამართზე, ბინა დაკეტილი დახვდათ და კარი არ გაუღეს, თუმცა ე---- ჩ----ემ საპატრულო პოლიციის გამოძახება-დახმარებაზე უარი განაცხადა(იხ. 2019 წლის 11 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი).

**3.2.15.** შ.პ.ს. „აუდიტ-ფრევეგი“-ს 2016 წლის 14 ნოემბრის დასკვნის მიხედვით, 0-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის საბაზრო ფასი 2013 წლის აპრილიდან 2016 წლის ნოემბრის ჩათვლით შეადგენს 16949ლარს (ტომი1, ს.ფ. 22-23).

სასამართლო, იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, როდესაც მოსარჩელის სახელზე ირიცხება ორი უძრავი ნივთი, **ვერ გაიზიარებს** მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას მოპასუხეთათვის მიყენებული ზიანის სახით, მიუღებელი ქირის თანხის ანაზღაურების თაობაზე, რადგან მითითებული არგუმენტები არაა დამაჯერებელია, ამასთან, წარმოდგენილი ქირავნობის ხელშეკრულებებიც ვერ ჩაითვლება ნამდვილ ხელშეკრულებებად, მოწმეთა (გამქირავებელთა) ჩვენებების ჩათვლით, რადგან ისინი ძირითადად ე---- ჩ----ესთან დაახლოებულ პირებს წარმოადგენენ. ამასთან საქმეში არ არის მტკიცებულება, რაც გაქირავებულ ფართებზე ამ მოწმეთა საკუთრებას დაადასტურებდა. რის გამოც მხოლოდ მითითება, რომ მოსარჩელე მათ უხდიდა ქირას, არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ ე---- ჩ----ეს(თუ მას სხვა საცხოვრებელი ბინა არ გააჩნდა), სადავო პერიოდში, 2013-2016 წლებში, არ მიუმართავს შესაბამისი ორგანოსათვის მისი კუთვნილი ქონებიდან მოპასუხეთა გამოსახლების მოთხოვნით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ა----- ჟ-----ი 2013 წლის აპრილიდან, იმ დროისათვის, ე---- ჩ----ის კუთვნილ ბინაში ცხოვრობდა მისივე ნება- სურვილით და მოპასუხეთა მხრიდან უკანონო მფლობელობას ან სარგებლობას ადგილი არ ჰქონია. ბინის გასაღები ი---- ჟ-----ს გადასცა

თავად ე----- ჩ-----ემ. შესაბამისად არ დასტურდება მოპასუხეთა მხრიდან მოსარჩელის საკუთრების უკანონოდ დაკავების(შეჭრის) ფაქტი 2013-2017წლებში, სანამ ეს ქონება გაიყიდებოდა აუქციონის წესით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ე----- ჩ-----ის **სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

#### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

-საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე, 163-ე, 979-ე, 982-ე მუხლები,  
-საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 106, 199<sup>1</sup> მუხლები.

#### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

**6.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით.

მოსარჩელის მოთხოვნა უკავშირდება მისი საცხოვრებელი ბინის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მფლობელობას მოპასუხეების მიერ. დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, სადავო შემთხვევაზე უნდა

გავრცელდეს ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესი, რომელიც მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლში. განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან.

**მოსარჩელე ე----- ჩ-----ე მიუთითებს,** რომ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო ფლობის გამო მოპასუხეთა მხრიდან, დაკარგა გარკვეული სიკეთის(ქირის) მიღების შესაძლებლობა, რის გამოც ითხოვს მოპასუხეებისგან ზიანის ანაზღაურებას. აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. იმის გათვალისწინებით, რომ „შესრულების დაბრუნება“ (მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირმა (მოსარჩელემ) შეიძლება გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება დადგინდეს მსგავსი უძრავი ქონების ქირის ოდენობით.

**6.3.** თუმცა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

**6.4.** 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.

**6.5.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მიხედვით, (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) კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

**6.6.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

**6.7.** ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ივნისის განჩინებით დამტკიცდა მოსარჩელე ი--  
-- ე-----ს და მოპასუხე ე---- ჩ-----ეს შორის მორიგება სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულების თანხმობით ე---- ჩ-----ის მხრიდან ი---- ე-----ისათვის 6000 აშშ დოლარის გადახდის პირობით. აღნიშნულ სასამართლო სხდომაზე ე---  
-- ჩ-----ის მიერ დადასტურებულია ფაქტი, რომ მან ი---- ე-----ს და მის

**მეუღლეს ნება დართო ეცხოვრათ მის საცხოვრებელ ბინაში მდებარე ქ.ქუთაისი, ზ-----ს გამზირი #-, #-, მის მიერ ვალის (სესხის თსნხის) გადახდამდე.**

**6.8. დადგენილია, რომ ი---- და ა----- ჟ-----ებს ე---- ჩ-----ისგან ჰქონდა გადაცემული მისივე ბინის გასაღები, ი---- ჟ-----ისთვის სესხის თანხის დაბრუნებამდე (რომელიც დღემდე არ დაუბრუნებია), რის გამოც არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება ბინაში მოპასუხე(ებ)ის უკანონოდ შეჭრის შესახებ. ა----- ჟ-----ი ფართში იმყოფებოდა კეთილსინდისიერად, ე---- ჩ-----ის ნება-სურვილის საფუძველზე.**

**სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მოპასუხე უფლებამოსილი იყო უარი ეთქვა ბინის გამოთავისუფლებაზე, ვიდრე მოსარჩელის მიერ არ შესრულდებოდა მორიგების პირობა 6000 აშშ დოლარის დაბრუნების თაობაზე. შესაბამისად უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა ბინის უკანონოდ ფლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე.**

გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელის საკუთრებაში იმყოფებოდა სამი სხვადასხვა ფართის უძრავი ქონება ერთსადაიმავე მისამართზე და ამჟამად ირიცხება ორი უძრავი ქონება, მის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნით კი განსაზღვრულია ორ ოთახიანი საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის საბაზრო ღირებულება, თუმცა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, იგი ვერ იქნება გაზიარებული და შესაბამისად გამორიცხავს სარჩელის საფუძვლიანობას და მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

ამდენად, ე---- ჩ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

**6.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup> მუხლის მიხედვით, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.**

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ი---- ჟ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისი, ბ-----ის ქ, მ-----, #-(-ნაკვ.#-), ს/კოდი #----- - ყადაღის დადების შესახებ და უნდა მოეხსნას ყადაღა აღნიშნულ ქონებას.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

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

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი არ ანაზღაურდება და რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

### **სარეზოლუციო ნაწილი :**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით და**

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

**1. ე----- ჩ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.**

**2. გაუქმდეს** ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება - ი---- ჟ-----ის უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისი, ბ-----ის ქ, მ-----, #-(-ნაკვ.#-), ს/კოდი #----- - ყადაღის დადების შესახებ;

**3. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახბაჟი 805 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;**

**4. გადაწყვეტილება** შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ.#11) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

**5. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მანანა ნიკაჭაძე**  
**მოსამართლე**