



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31 დეკემბერი, 201- წ.

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი
ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ელენე ოსაძე
სხდომის მდივანი სოფიო რობაქიძე

მოსარჩელე ლ----ა კ-----ე,
წარმომადგენელი ნ---- ლ-----ე,
მოპასუხე ჯ----- კ-----ე,
წარმომადგენელი ე----- ხ-----ე

დავის საგანი: გაღებული მატერიალური ხარჯების ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ჯ----- კ-----ეს დაეკისროს ლ----ა კ-----ის სასარგებლოდ საცხოვრებელი სახლის მოწყობა-რემონტში დახარჯული მატერიალური ხარჯები 48 157 ლარის ოდენობით;

მოსარჩელის პოზიცია

მოპასუხე ჯ----- კ-----ე არის მისი მამა. დედა გარდაცვლილი ჰყავს. იგი მამასთან ერთად ცხოვრობდა ზესტაფონში, ბა-----ის ქუჩა N 1--ში. მამას ჯ----- კ-----ეს ჰყავს მეორე ცოლშვილი, რომელთან ერთადაც საცხოვრებლად გადავიდა რუსეთში. ლ----ა კ-----ე კი დატოვა საქართველოში და ცხოვრობდა მამის საცხოვრებელ სახლში. ჯ----- კ-----ე 20 წელზე მეტი ხანი არ ჩამოსულა საქართველოში და მოსარჩელეს მასთან ჰქონდა სატელეფონო კავშირი. სახლი რომელშიც ცხოვრობდა მოსარჩელე იყო ძველი, სარემონტო და დაურეგისტრირებული. 2012 წელში ჯ----- კ-----ემ შვილს გაუფორმა განუსაზღვრელი ვადით მინდობილობა, რომლითაც მიანიჭა სახლის

დაკანონების, რეგისტრაციისა და რემონტის უფლებამოსილება. მან განახორციელა მინდობილობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება. საკუთარი ხარჯებით დაარეგისტრირა ჯ----- კ-----ის საკუთრებაში საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი. სახლს გამოუცვალა სახურავი, კრამიტი შეცვალა თუნუქით; შელესა კედლები; გამოცვალა კარ-ფანჯრები; იატაკი მოასწორა და დაასხა ბეტონი; ჩაატარა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები; მოაწყო სველი წერტილები მეტლახით და კაფელით; შეიყვანა გაზი; გამოცვალა სახლში ელექტროგაყვანილობა, იატაკზე დააგო ლამინირებული ხარისხიანი პარკეტი; გააკეთა ბუხარი და ცენტრალური გათბობა; მთელ სახლში ჩაატარა კოსმეტიკური რემონტი.

მამასა შვილს შორის იყო ზეპირი დათქმა, რომ აღნიშნული ქონება იქნებოდა მოსარჩელის. შესაბამისად მას ჰქონდა საფუძვლიანი ვარაუდი, რომ მამა მას გადაუფორმებდა საკუთრებაში აღნიშნულ ქონებას და შესაბამისად სახლის რეკონსტრუქციას და რემონტს ანხორციელებდა, როგორც საკუთარს.

2017 წელში ჯ----- კ-----ე ჩამოვიდა საქართველოში და მოსთხოვა ლ-----ა კ-----ეს საცხოვრებელი სახლის დაცლა და დაპირდა, რომ აუდიტის მიერ შეფასების შესაბამისად აუნაზღაურებდა მას გაწეულ ხარჯებს, რაც მის მიერ არ შესრულებულა და მოითხოვს გაწეული მატერიალური ხარჯების ანაზღაურებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ჯ----- კ-----ემ, როგორც შესაგებელით, ასევე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან თავის შვილს ლ-----ა კ-----ეს მიანდო მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოეხდინა მამის სახელზე საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. არასოდეს არ შეპირებია, რომ აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლს გადასცემდა მას საკუთრებაში. მან აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი ააშენა 1-89 წელში. 1-95 წელში იგი თავისი ცოლშვილით წავიდა ვილნიუსში საცხოვრებლად. სახლი დატოვა კეთილმოწყობილი, გარემონტებული და სათანადო ავეჯით. ლ-----ა კ-----ე იყო გათხოვილი, ჰქონდა თავისი ოჯახი, რომელიც დაენგრა, გამოცილდა ქმარს. მას სთხოვა, რომ ყურადღება მიექცია სახლისათვის. მათ შორის არ მომხდარა შეთანხმება რემონტის შესახებ და მის ინტერესში არ შედიოდა ლ-----ა კ-----ეს მოეხდინა სახლის რეკონსტრუქცია და რემონტი, პირიქით მან ლ-----ა კ-----ეს უთხრა, რომ სახლის რემონტი საჭირო არ იყო და მიეხედა თავისი თავისათვის. როდესაც დაბრუნდა საქართველოში საცხოვრებლად მას სახლი უკვე გარემონტებული დახვდა, მისი კუთვნილი ნივთები აღარ დახვდა სახლში. მას ჰყავს კიდევ ხუთი შვილი და ლ-----ა კ-----ეს თავის ქონებას ვერ მისცემს. იგი არის პენსიონერი, სხვა შემოსავალაი აღარაფერი აქვს და ლ-----ა კ-----ეს ვერაფერს ვერ გადაუხდის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე ლ---ა კ-----ე არის მოპასუხე ჯ----- კ-----ის შვილი. მოპასუხე ჯ----- კ-----ე საკუთრებაში ფლობს უძრავ ქონებას მდებარე ზესტაფონში, ბა-----ის ქუჩა N1-. აღნიშნული უძრავი ქონება ს/კ 3----- ჯ----- კ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად 2018 წლის 10 იანვარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
მხარეთა განმარტება.

3.1.2 მოპასუხე ჯ----- კ-----ე 1-95 წლიდან თავისი ოჯახით, ცოლ- შვილით საცხოვრებლად გადავიდა ლიტვაში, ქალაქ ვილნიუსში და 2014 წლამდე საქართველოში არ ჩამოსულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
მხარეთა განმარტება;
მოწმეების ლ---ა შ-----ის, რ--- ქ-----ის, ვ----- ძ-----ის, ნ--- ა-----ის, თ----- თ-----ის ჩვენებები.

3.1.3 ჯ----- კ-----ემ 2012 წლის 29 აგვისტოს პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით ქალაქ ვილნიუსიდან ზესტაფონში ნოტარიუს როლანდი გეწაძის მეშვეობით ონლაინ რეჟიმში შეადგინა მინდობილობა, რომლითაც თავის შვილს ლ---ა კ-----ეს მიანიჭა უფლებამოსილება, რომ იყოს მისი წარმომადგენელი და ჯ----- კ-----ის სახელით რეგისტრაციაში გაატაროს მისი კუთვნილი უძრავი ქონება საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი მდებარე ზესტაფონში, ბა-----ის ქუჩა N 1-. მოიპოვოს და წარადგინოს უძრავი ქონების დასარეგისტრირებლად საჭირო დოკუმენტაცია, მის მაგივრად მოაწეროს ხელი, გადაიხადოს გადასახადები და შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც დაკავშირებულია აღნიშნული დავალების შესასრულებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
- მინდობილობა 29.08.2012 სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N 1-----;
- მხარეთა განმარტება.

3.1.4. 1-95 წელში ლიტვაში წასვლის მომენტისათვის მოპასუხე ჯ----- კ-----ემ სახლი დატოვა მოწყობილი, გარემონტებული და ავეჯით გაწყობილი. შეუთანხმდა თავის შვილებს ლ---ა კ-----ეს და ე-- კ-----ეს,

რომ ეცხოვრათ ამ სადავო საცხოვრებელ სახლში, მიეხედათ სახლისათვის, რომ არ განადგურებულიყო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა განმარტება;

მოწმეების ლ---ა შ-----ის, რ--- ქ-----ის, ვ----- ძ-----ის, ნ--- ა-----ის, თ----- თ-----ის ჩვენებები.

3.1.5. მოსარჩელე ლ---ა კ-----ე ცხოვრობდა მამის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლში ზესტაფონში, ბა-----ის ქუჩა N1--ში თავის დასთან ე-- კ-----ესთან ერთად. 2006 წელში მოსარჩელე ლ---ა კ-----ე თავის დასთან ე-- კ-----ესთან ერთად წავიდა ვილნიუსში მამასთან, სადაც მისი და დარჩა საცხოვრებლად, ხოლო იგი დაბრუნდა საქართველოში და მამის თანხმობით გააგრძელა ცხოვრება სადავო საცხოვრებელ სახლში. 2018 წელში მათ შორის მომხდარი კონფლიქტის გამო იძულებული გახდა დაეტოვებინა საცხოვრებელი სახლი, სადაც მოპასუხე აღარ აძლევს დაბრუნების უფლებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა განმარტება;

მოწმეების ლ---ა შ-----ის, რ--- ქ-----ის, ვ----- ძ-----ის, ნ--- ა-----ის, თ----- თ-----ის ჩვენებები.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ზესტაფონში დაბრუნებულ ლ---ა კ-----ეს საცხოვრებელი სახლი დახვდა გაქურდული, კარ-ფანჯრები დაზიანებული და ჩამტვრეული. სახურავიდან ჩამოსული წვიმის წყლით იატაკი და კედლები დაზიანებული იყო. ლ---ა კ-----ემ ჯ----- კ-----ისგან იცოდა, რომ ისინი არ აპირებდნენ საქართველოში დაბრუნებას და სახლი მისი იქნებოდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მოსარჩელის განმარტება;

მოწმეების ლ---ა შ-----ის, რ--- ქ-----ის, მ----- მ-----ის ჩვენებები.

3.2.2. ლ---ა კ-----ე ელექტრონული კომუნიკაციის „სკაიპის“ საშუალებით დაუკავშირდა მამას ჯ----- კ-----ეს ვილნიუსში მეზობლის რ--- ქ-----ის საცხოვრებელი სახლიდან და აცნობა მას, რომ სახლი იყო დანგრეული საჭიროებდა კაპიტალურ შეკეთებას და იგი გაარემონტებდა სახლს. ჯ----- კ-----ე დაეთანხმა ლ---ა კ-----ის წინადადებას და უთხრა: გააკეთე და იცხოვრე, ჩვენ სტუმრად თუ ჩამოვალ თხოლმე მანდ, საცხოვრებლად კი არ ჩამოვალთო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
მოსარჩელის განმარტება;
მოწმეების რ--- ქ-----ის ჩვენება.

3.2.3 ლ---ა კ-----ემ დაიწყო სახლის რემონტი 2007 წლიდან. რემონტი მიმდინარეობდა ეტაპობრივად და გაგრძელდა რამდენიმე წელი. მოსარჩელე თურქეთში დადიოდა სამუშაოდ და რასაც იღებდა ფულს ახმარდა სახლის რემონტს. გამოცვალა სახლის სახურავი, კარ-ფანჯრები, იატაკი, შეაკეთა სახლის კედლები, ამოაშენა ბუხარი, კეთილმოაწყო ოთახები, მეწყერის გამო მიწის ჩამოქცევის შედეგად სახლის კედელი რომ არ დანგრეულიყო, კედლის ამოშენებით გაამაგრა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მოსარჩელის განმარტება;

მოწმეების რ--- ქ-----ის, ნ----- ლ-----ის, მ----- მ-----ის, ი----- კ-----ს ჩვენებები.

3.2.4 მოპასუხე ჯ----- კ-----ე თანახმა იყო მის შვილს ლ---ა კ-----ეს ეცხოვრა მის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში, რემონტის მიმდინარეობის შესახებ მისთვის ცნობილი იყო, მაგრამ იგი არ დაეთანხმა მის შვილს რემონტის ჩატარების შესახებ, რადგან სახლი რემონტს არ საჭიროებდა. როდესაც იგი ზესტაფონში ჩამოვიდა 2014 წელში, სახლი ნაწილობრივ გარემონტებული დახვდა და მის შვილს ლ---ა კ-----ეს უთხრა, რომ შეეწყვიტა სახლის რემონტი და მიეხედა თავისი თავისათვის, რაც მან არ გაითვალისწინა, კვლავ გააგრძელა სარემონტო სამუშაოები, რაც მის ინტერესში არ შედიოდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მოპასუხის განმარტება;

მოწმეების ვ----- ძ-----ის, ნ----- ა-----ის, თ----- თ-----ის ჩვენებები.

3.2.5. ლ---ა კ-----ის მიერ ჯ----- კ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში განხორციელებულია სარემონტო სამუშაოები, რის საფუძველზედაც გაუმჯობესებულია სადავო ნივთის მდგომარეობა. საცხოვრებელი სახლის შეკეთება და კეთილმოწყობა მოსარჩელე ლ---ა კ-----ემ მოახდინა საკუთარი სახსრებით. აუდიტის დასკვნის თანახმად ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 48 157 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აუდიტორული დასკვნა;
- სასაქონლო ზედნადებები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ლ---ა კ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ-

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე, 160-ე მუხლები, 163-ე, 987-ე, 991 მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავო არ არის და უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ მოპასუხე ჯ----- კ-----ე არის სადავო უძრავი ქონების ს/კ 3-----, საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე. მოსარჩელე ლ---ა კ-----ე მისი მამის ჯ----- კ-----ის თანხმობით წლების განმავლობაში ფლობდა აღნიშნულ უძრავ ქონებას და ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სახლში. მოწმეების რ--- ქ-----ის, ლ---ა შ-----ის ჩვენებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ლ---ა კ-----ე ცხოვრობდა მათ მეზობლად ბა-----ის N1--ში მამის თანხმობით, მათი საცხოვრებელი სახლიდან სისტემატიურად უკავშირდებოდა მამას ჯ----- კ-----ეს „სკაიპის“ საშუალებით, რომელიც ეუბნებოდა მას, რომ იგი საცხოვრებლად ზესტაფონში ჩამომსვლ---ი არ იყო და მიეხედა სახლისათვის.

აღნიშნულმა გარემოებამ ლ---ა კ-----ეს შეუქმნა რწმენა უძრავი ნივთის სამომავლოდ საკუთრებაში მიღების შესახებ, მოსარჩელე შეცდომით თვლიდა თავს უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელად, შესაბამისად იგი ითვლებოდა ნივთის კეთილსინდისიერ მფლობელად, რაც გახდა საფუძველი მისი მხრიდან ხარჯების გაწევისა და საცხოვრებელ სახლში სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისა.

6.2 უძრავი ნივთის მესაკუთრეობის მიმართ მოქმედებს საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების პრეზუმცია. მოპასუხის მიერ 2012 წლის 29 აგვისტოს მოსარჩელის სახელზე გაცემული იქნა მინდობილობა, რომ მას ჯ----- კ-----ის სახელზე მოეხდინა უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაცია, რაც უკვე გამორიცხავს ლ---ა კ-----ის მიერ უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიღების მოლოდინის საფუძვლიანობას. ლ---ა კ-----ეს ამ დროიდან უნდა სცოდნოდა მფლობელობითი უფლებამოსილების ნაკლის შესახებ. კერძოდ, ის რომ იგი არ იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლის თანახმად თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონი ამ დანაწესით იცავს რა კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებას ნივთთან მიმართებით, მკვეთრად წარმოაჩენს მფლობელობის დიდ მნიშვნელობას სამოქალაქო ბრუნვაში. ამ უფლების დაცვა საკუთრების უფლების დაცვის მსგავსი სარჩელების (ვინდიკაციური და ნეგატორული სარჩელები-160-ე და 161-ე მუხლები) გამოყენების გზითაა შესაძლებელი, რაც ნათლად მეტყველებს მფლობელის მნიშვნელოვან უფლებრივ მდგომარეობაზე ფლობის საგანთან დაკავშირებით. ამასთან სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილით მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ლ---ა კ-----ე წლების განმავლობაში ფლობდა ჯ----- კ-----ის კუთვნილ ფართს და მის მიერ ქონების მფლობელობაში მიღება განხორციელდა მანამ, სანამ თავად ჯ----- კ-----ის საკუთრებაში აღირიცხებოდა სადავო უძრავი ნივთი, კერძოდ საქმეზე დადგენილი ფაქტებით დგინდება, რომ ლ---ა კ-----ის მიერ სადავო საცხოვრებელი სახლის მფლობელობაში მიღება განხორციელდა მანამ, სანამ თვით ჯ----- კ-----ის საკუთრებაში აღირიცხებოდა ეს უძრავი ქონება. მხარეთა განმარტებით დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებას მოსარჩელე დაეუფლა 1-95 წლიდან. მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების გაუმჯობესების მიზნით სარემონტო სამუშაოები მიმდინარეობდა 2006-2015 წლებში. მოპასუხის საკუთრებაში კი აღნიშნული უძრავი ქონება აღირიცხა 2018 წლის 10 იანვარს.

ლ---ა კ-----ემ დაკარგა რა ამ უძრავი ნივთის ფლობის უფლება გახდა არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელი და მხარეთა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე აგრძელებდა სადავო უძრავი ნივთის მფლობელობას, ცხოვრობდა ამ სახლში მხარეთა შორის კონფლიქტის წარმოშობამდე და ანხორციელებდა სარემონტო სამუშაოებს. სისტემატიურად აცნობებდა მამას ჯ----- კ-----ეს რემონტის მიმდინარეობის შესახებ, რაზედაც ჯ----- კ-----ე პრეტენზიას არ გამოთქვამდა. 2014 წელში მოპასუხე ჯ----- კ-----ე ჩამოვიდა ზესტაფონში და მას საცხოვრებელი სახლი გარემონტებული და რეკონსტრუირებული დახვდა, რაზედაც მას პრეტენზია არ განუცხადებია მოსარჩელისათვის და სადავოდ არ გაუხდია ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები. აღნიშნულის შესახებ რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება მის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად სამოქალაქო

უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად 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. ამდენად, ზემოხსენებული ნორმა იცავს კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესებს და ითვალისწინებს ქონებაზე გაწეული დანახარჯებისა და ამ ქონების სარგებლობით მიღებული სამართლებრივი სიკეთის დაბალანსების შესაძლებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ჯ----- კ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში მდებარე ზესტაფონში, ბა-----ის ქუჩა N 1-, მოსარჩელე ლ-----ა კ-----ის მიერ ჩატარდა სარემონტო სამუშაოები. მოპასუხისათვის ცნობილი იყო ამ სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შესახებ და მოსარჩელისათვის რაიმე პრეტენზია არ განუცხადებია. როდესაც იგი საქართველოში ჩამოვიდა 2014 წელში საცხოვრებელი სახლი გარემონტებული დახვდა და არც მაშინ გაუხდია სადაოდ მოსარჩელის მიერ სახლის გაუმჯობესებაზე ხარჯების გაწევა. აუდიტის დასკვნის თანახმად ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 43 157 ლარი. ლ-----ა კ-----ის მიერ განხორციელებულმა სარემონტო სამუშაოებმა მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა ჯ----- კ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, რამაც განაპირობა მოპასუხე ჯ----- კ-----ის გამდიდრება.

სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მოქმედი შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლითაც უზრუნველყო დაედასტუებინა ხარჯების გაწევისა და მისი ოდენობის ფაქტი, აღნიშნულის საპირისპიროდ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო გაებათილებინა სათანადო მტკიცებულებებით სარემონტო სამუშაოებისა და მისი ღირებულების ოდენობა, მოპასუხემ ვერ გააბათილა მისი გამდიდრების არსებობის ფაქტი, რაც უფლებას ანიჭებს ლ-----ა კ-----ეს მოითხოვოს ნივთზე გაწეული დანახარჯების ანაზღაურება.

6.4 სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამასთან ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილი გამორიცხავს მოთხოვნის უფლებას თუ: ა. პირს,

რომელსაც წაეყენება მოთხოვნა, შეუძლია მოითხოვოს დანახარჯების ამოღება და ამოიღებს მას, ან ბ. პრეტენზიის წარმდგენმა პირმა ბრალეულად დააყოვნა შეტყობინება ხარჯების მოთხოვნის შესახებ, ანდა გ. პირმა, რომელსაც წაეყენება პრეტენზია, სადავო გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავდროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი.

სასამართლო განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძვლით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, -ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამასთან ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯი ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავდროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 991-ე მუხლის თანახმად პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებითაც, გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია ამ თავში, მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნის დასადასტურებლად წარმოადგინა აუდიტის დასკვნა სარემონტო-სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეფასებისათვის, მოწმეები, რომლებიც ადასტურებენ სარემონტო სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობას და ლ---ა კ--- --ის მიერ მათ განხორციელებას. მოპასუხე ჯ----- კ-----ეს აღნიშნული

მტკიცებულებებით დადასტურებული ფაქტების საწინააღმდეგო მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. მხოლოდ განმარტება, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ შეესაბამება სინამდვილეს, საკმარისი არ არის, ვინაიდან მტკიცებას ექვემდებარება როგორც სარჩელის, ასევე შესაგებლის საფუძვლები.

აუდიტორული დასკვნით, მოწმეების ნ----- ლ-----ის, ი----- კ-----ს, რ--- ქ-----ის, ლ---ა შ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლი დახურული იყო კრამიტით, რომელიც იყო დამტვრეული და წყალს ატარებდა, დაზიანებული იყო იატაკი და კედლები; ფანჯრები იყო ხის, წვიმისგან დაზიანებული და დამტვრეული. ლ---ა კ-----ის მიერ მოხდა სახლის სახურავის შეცვლა თუნუქის სახურავით; იატაკი გასწორდა ქვიშა- ცემენტის ხსნარით, დაიგო ლამინატი და მეტლახის ფილები, გაილესა კედლები და გაიკრა შპალერი.

მოპასუხის მიერ საწინააღმდეგო მტკიცებულება წარმოდგენილი ვერ იქნა. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მოწმეების ვ----- ძ-----ის, ნ---- ა-----ის თ----- თ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ 1-95 წელში წავიდა მათი ძმა ჯ----- კ-----ე საქართველოდან და ამ დროისათვის სახლი იყო საცხოვრებლად ვარგისი, მის შემდეგ მათ კონტაქტი ლ---ა კ-----ესთან არ ჰქონიათ და მხოლოდ 2014 წელში, როდესაც ჯ----- კ-----ე ჩამოვიდა საქართველოში მივიდნენ წვეულებაზე და სახლი დახვდათ ახალი გარემონტებული. ჩატარებული რემონტის ფაქტს თვით მოპასუხე მხარეც ადასტურებს, მაგრამ განმარტავს, რომ რემონტის ჩატარება მის ინტერესში არ შედიოდა, თუმცა რაიმე პრეტენზია არ განუცხადებია.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ მოსარჩელე ლ---ა კ-----ის მიერ სახლის სარემონტო სამუშაოებზე ხარჯების გაწევა სადაოდ გახდა მოპასუხე ჯ----- კ-----ემ. ამდენად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოპასუხისაგან მოითხოვოს დანახარჯების ანაზღაურება, რადგან გაწეული ხარჯებით მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა ამ უკანასკნელის ნივთი, რასაც შედეგად მოჰყვა მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრება ლ---ა კ-----ის ხარჯზე იმ ოდენობის ღირებულებით, რაც დაიხარჯა ამ უძრავი ქონების გაუმჯობესებაზე (დაზოგვის სახით).

6.5. ამდენად სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ლ---ა კ-----ის მიერ საცხოვრებელი სახლის გარემონტებისათვის გაწეული ხარჯი შეადგენს 48 157 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს ერთი პირის მიერ მეორე პირის ხარჯზე გამდიდრება, სამართლებრივი სიკეთის შეძენა, საკუთარი ქონების დაზოგვა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ასევე აუცილებელია, რომ გამდიდრება მოხდეს სხვა პირის ხარჯზე, რის შედეგად ერთი პირის ქონება იზრდება სხვა პირის ქონების შემცირების ხარჯზე. უსაფუძვლო

გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი ვალდებულების უმთავრესი ფუნქციაა მხარეთა ინტერესებს შორის წონასწორობის აღდგენა, რათა ერთმა პირმა სამართლებრივი უპირატესობა და ქონებრივი სიკეთე არ მიიღოს მეორის ხარჯზე მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არარსებობის პირობებში. სასამართლო განმარტავს, რომ პირის გამდიდრებაში იგულისხმება არა მარტო უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდა გამოსახული ფულად ერთეულში, არამედ ქონების სამეურნეო დანიშნულების გაუმჯობესებაც, რაც მოცემულ შემთხვევაში განხორციელდა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად განხორციელდა მოპასუხე ჯ----- კ-----ის საცხოვრებელი სახლის გაუმჯობესება იმ მდგომარეობისაგან, რომელშიც იგი იყო. ამდენად მოსარჩელის მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების შედეგად ჯ----- კ-----ის საცხოვრებელი სახლის მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებამ გამოიწვია ჯ----- კ-----ის გამდიდრება, რის საფუძველზეც მას უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. საწინააღმდეგო კი მოპასუხის მიერ დადასტურებული ვერ იქნა.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას მასი კუთვნილი ქონების მდგომარეობის გაუარესების თაობაზე, რადგან ამის დამადასტურებელი მტკიცებულებები წარმოდგენილი არ ყოფილა. ამასთან სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მოთხოვნას, მოპასუხეს სრულად დაეკისროს მის მიერ გაწეული ხარჯი. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ აუდიტორული დასკვნის თანახმად ლ----ა კ-----ის მიერ საცხოვრებელი სახლის გაუმჯობესებაზე გახარჯულია 48157 ლარი, საიდანაც 5000 ლარი წარმოადგენს ხელოსნების კვებაზე გაწეულ ხარჯებს, შესაბამისად იგი ვერ გამოიწვევდა მოპასუხის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას და მოპასუხეს არ უნდა დაეკისროს. დაკმაყოფილებას ექვემდებარება მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ, კერძოდ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ უშუალოდ სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯის 43 157 ლარის ანაზღაურების ნაწილში.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი მოპასუხე ჯ----- კ-----ეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 1300.24 ლარის ოდენობით და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი, ჯამში 1350.24 ლარი;

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა 5000 ლარის ანაზღაურების ნაწილში, შესაბამისად მოსარჩელე ლ-----ა კ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 144.47 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარჩელის ფასი შეადგენდა 48 157 ლარს და შესაბამისად მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი 1 444.71 ლარის ნაცვლად გადახდილია 1500 ლარი, რის გამოც მას უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 55.29 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 201- წლის 11 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხე ჯ----- კ-----ის მიმართ მის საკუთრებაში არსებული ქ. ზესტაფონში, ვ- ბა-----ის ქ. N1--ში მდებარე N3----- ს.კოდის მქონე უძრავი ქონების გასხვისების, იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებით დატვირთვის აკრძალვა უნდა დარჩეს უცვლელი გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-344-ე, 257-ე 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. მოსარჩელე ლ-----ა კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:
 - 1.1 მოპასუხე ჯ----- კ-----ეს (პ/ნ 6-----) დაეკისროს მოსარჩელე ლ-----ა კ-----ის (პ/ნ 1-----) სასარგებლოდ საცხოვრებელი სახლის რემონტისათვის გაწეული ხარჯის 43 157 (ორმოცდასამი ათას ას ორმოცდაჩვიდმეტი) ლარის ანაზღაურება;
2. ლ-----ა კ-----ის სარჩელი 5000 ლარის ანაზღაურების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
3. მოპასუხე ჯ----- კ-----ეს (პ/ნ 6-----) დაეკისროს მოსარჩელე ლ-----ა კ-----ის (პ/ნ 1-----) სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 1300.24 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი, ჯამში

1350.24 ლარი;

3. 1 მოსარჩელე ლ----ა კ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 144.47 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;

3.2 მოსარჩელე ლ----ა კ-----ეს (პ/ნ 1-----) დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 55.29 ლარი ბაჟის გადახდის თარიღია 18.06.201- წელი, სახაზინო კოდი 3001-3150.

4. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 201- წლის 11 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება **მოპასუხე ჯ---- კ-----ის მიმართ მის საკუთრებაში არსებული ქ. ზესტაფონში, ვ- ბა-----ის ქ. N1--ში მდებარე N3----- ს.კოდის მქონე უძრავი ქონების გასხვისების, იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებით დატვირთვის აკრძალვა დარჩეს უცვლელი გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.**

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზესტაფონის რაიონული 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 ზესტაფონის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ელენე ოსაძე