



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე № 21ბ - 849

6 marti 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: ირმა პერანიძე

სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი _ მირანდა ირემაძე

აპელანტი: ნ----- ჩ-----ი;

წარმომადგენელი: ვ----- ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე: შპს „----- ფ----- ჯ-----“

წარმომადგენელი: დ----- ჭ-----; მ----- ნ-----ე

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016

წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა: - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ნ----- ჩ-----ისა და მ----- ა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო პალატამ გამოარკვია:

1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართეს ნ----- ჩ-----მა და გ----- ა-----ემ. მოპასუხედ შპს „----- ფ----- ჯ-----“ დაასახელეს და ზიანის ანაზღაურება მოითხოვეს.

2. მოსარჩელეთა განმარტებით გ----- ა-----ესა და ნ----- ჩ-----ს, საკუთრებაში აქვთ უძავი ქონება მდებარე ქ.ბათუმში, ქუთაისის ქ.№---ში ბ--. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლს აქვს ორი მხრიდან შესასვლელი, ქუთაისის და გ----- ქუჩებიდან, სახლი გ----- ქუჩის №20-ის მომიჯნავედ მდებარეობს, ამ მხრიდან სახლს აქვს ერთადერთი ფანჯარა. 2013 წელს გ----- №20-ში დაიწყო საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, თავდაპირველად იყო საუბარი, რომ პროექტი თითქოს ისე უნდა გაკეთებულიყო, რომ ზემოთ ხსენებულ ფანჯარასთან არ მოუწევდა კედლის ამოშენება, მაგრამ როგორც შემდეგ აღმოჩნდა კედელი ფანჯრიდან დაახლოებით 45 სანტიმეტრში აშენდა, ამის გამო კი ფანჯარამ დაკარგა თავის ფუნქციონალური დანიშნულება. ელექტრო განათების გარეშე შეუძლებელია ოთახში გადაადგილება, ვინაიდან ოთახს და საერთოდაც ბინას სხვა ფანჯარა არ აქვს, გარდა ერთი პატარა სარკმლისა, რომელიც სამზარეულოშია, თუმცა იმ მხრიდანაც მშენებლობის კონსტრუქციაა მიდგმული და სამზარეულოშიც ისეთივე სიტუაციაა, რაც ძირითად საცხოვრებელ ოთახში.

3. მოსარჩელე მხარემ, 2014 წლის 25 აპრილს, ქ. ბათუმის პერიიდან გამოითხოვა ადმინისტრაციული საქმის მასალები, რომელთაც ირკვევა, რომ გ----- ქ.№20-ში მშენებლობა განახორციელა შპს „----- ფ----- ჯ-----მ“, რომელსაც ჰქონდა შესაბამისი პროექტი და მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ საქმის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ ამით მოსარჩელე მხარეს მნიშვნელოვანი ზიანი მიაღდა, როგორც

საცხოვრებელი პირობების გაუარესების, ასევე ფინანსურ-ეკონომიკური კუთხითაც, ვინაიდან საცხოვრებელმა ბინამ დაკარგა ის ღირებულება, რაც მას მშენებლობამდე გააჩნდა (მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული დასტურდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2014 წლის 27 ივნისს გაცემული დასკვნით №500288114), ფაქტობრივად ბინა ფანჯრის გარეშეა (ანუ კენტილაციისა და ინსოლაციის გარეშე).

4. მოპასუხის მიერ განხორციელებული მშენებლობით, საცხოვრებელი ბინის ღირებულება შემცირდა, და ამ შემცირებულმა ოდენობამ შეადგინა 25 000 (ოცდახუთიათასი) აშშ დოლარი (აღნიშნული დგინდება შპს „კ-----“-ს მიერ 2014 წლის 23 სექტემბერს გაცემული აუდიტორული დასკვნით #09-01/14).

5. მოსარჩელე მხარემ, 2014 წლის 23 მაისს, ადმინისტრაციული სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების (ქ.ბათუმი, გ----- №20-ში არსებულ მშენებლობასთან დაკავშირებით) - ბათილობის მოთხოვნით, თუმცა პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

6. მოსარჩელე მხარემ მოითხოვა შპს „----- ფ----- ჯ-----სათვის” - ნ----- ჩ-----ისა და გ----- ა-----ის სასარგებლოდ 25 000 აშშ დოლარის დაკისრება.

მოპასუხის პოზიცია:

7. ნ----- ჩ-----ისა და გ----- ა-----ის სარჩელზე მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითც საჩელი არ ცნო და შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითა:

8. მოპასუხის განმარტებით, შენობის ფართობისა და განლაგების პროექტი მერიასთან იმთავითვე შეთანხმებული იყო, ამიტომ ამ მხრივ არავითარი ცვლილება არ განხორციელებულა. ფანჯარას ფუნქციონალური დანიშნულება აღნიშნული შენობის განლაგების გამო არ დაუკარგავს. ქ. ბათუმის მერიამ გასცა მშენებლობის ნებართვა, რომლის მიხედვითაც აშენდა სასტუმრო. პროექტის კანონიერება

დადასტურებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებითაც. მშენებლობის ნებართვის ზედმიწევნითი დაცვით აშენებული შენობით მეზობელ მიჯნაზე არსებულ შენობას არავითარი ზიანი არ მიდგომია, არ დაზიანებულა მისი რომელიმე ნაწილი და დღეისათვის, თუ ფანჯარამ დაკარგა ფუნქციური დანიშნულება, მოსარჩელებს შეუძლიათ შეცვალონ მისი მდებარეობა. მითუმეტეს მაშინ, როდესაც მათი ფანჯრის მდებარეობა არ შეესაბამება სამშენებლო ნორმებსა და სტანდარტებს. ფანჯარა შესაძლებელია განლაგებული იყოს მხოლოდ სამი მეტრის მოშორებით საზღვრიდან.

9. მოპასუხის განმარტებით სარჩელში წარმოდგენილი ვერც ექსპერტიზისა და ვერც აუდიტორული დასკვნები ვერ იქნება ობიექტური და სანდო მტკიცებულება და არ შეიძლება ისინი საფუძვლად დაედოს არსებული სიტუაციის რეალურ შეფასებას. წარმოდგენილი დასკვნები შედგა შენობის აშენების შემდეგ, არც ექსპერტიზის ბიუროსა და არც აუდიტორული კომპანიისთვის ცნობილი არ ყოფილა, თუ რა მდგომარეობაში იყო მოსარჩელების საცხოვრებელი სახლი სასტუმროს აშენებამდე, ამიტომ ობიექტურ შეფასებას მოკლებულია იმაზე მსჯელობა თუ რა ღირებულების იყო საცხოვრებელი სახლი სასტუმროს აშენებამდე, რა მდგომარეობა იყო მანამდე და გაუარესდა თუ გაუმჯობესდა საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა; მეტიც აუდიტორულ დასკვნაში მითითებულია მოსარჩელების უძრავი ქონების ღირებულება პრესტიჟული ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით. ადგილმდებარეობა ქონებას არც ახლა შეცვლია და სასტუმროს აშენებით ის უფრო პრესტიჟული გახდა. თუ მხოლოდ ერთი ფანჯრის მდებარეობამ შეცვალა ასეთი დიდი ოდენობით ქონების ღირებულება, თავდაპირველი ღირებულების აღდგენისათვის შესაძლებელია ფანჯრის სხვა ადგილას განთავსება კანონის მოთხოვნათა დაცვით. ასევე გაურკვეველია, თუ რას გულისხმობენ მოსარჩელები იმ გარემოებაში, როცა აღნიშნავენ, რომ საცხოვრებელ ბინაში ცხოვრება საშიში და საფრთხის შემცველია ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის ან რომელ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით გამოაქვთ ასეთი დასკვნა. ასევე გაურკვეველია რა კავშირი აქვს მსგავს დასკვნას დავის საგანთან ან კიდევ რასთან მიმართებით ხდება შედარება, როდესაც

ადრე არსებული მდგომარეობა სრულად უცნობია.

10. მოპასუხის განმარტებით თუ მოსარჩელები თვლიან, რომ მათ მიადგათ ზიანი, ეს შეიძლება გამოწვეული იყოს ქ. ბათუმის მერიის მიერ გამოცემული აქტის გამო, რადგან მშენებლობა ნებართვით განხორციელდა და რაიმე სახის კანონდარღვევას ან გადაცდომას მშენებლობის განხორციელებისას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად შეუძლებელია შპს „----- ფ----- ჯ-----“ იყოს მოპასუხე იმ შემთხვევაში, როდესაც ის მოქმედებდა კანონის ფარგლებში, ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე და პასუხი აგოს მისი კანონიერი უფლებების სამართლებრივ ფარგლებში რეალიზაციის გამო.

11. შპს „----- ფ----- ჯ-----“ რეალურად არ არის სათანადო მოპასუხე და რაიმე სახის პრეტენზიის წამოყენება მისი, როგორც ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე მოქმედი პირის მიმართ სრულიად უსაფუძვლოა.

12. მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ მოსარჩელის ლოგიკის თანახმად მსგავსი ზიანი მიყენებულია ყველა იმ შენობის მიმართ, რომელსაც გვერდით აუშენდა შენობა-ნაგებობა ან თუნდაც გაუუარესდა ხედი, რაც ამცირებს საბაზრო ღირებულებას. მსგავსი მიდგომით ქ.ბათუმში აშენებული შენობების 70%-ის შემთხვევაში მეზობლისათვის ზიანი იქნება ასანაზღაურებელი, რაც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას შეუქმნის საფრთხეს.

13. ზემოთ აღნიშნულ გარემოებათა გამო მოპასუხე მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება:

14. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ----- ჩ-----ისა და მ----- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 15 სექტემბრის განჩინება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით შპს „----- ფ----- ჯ-----ს“ აეკრძალა ქ.ბათუმში, გ----- № 20-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ #0-----) გასხვისება.

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

15. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ----- ჩ-----ს და მ----- ა-----ეს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული აქვთ საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, ქ-----ში ბინა №- მდებარე უძრავ ქონებაზე 30,33 კვ.მ. ფართი, საკადასტრო კოდით №0-----.

16. დადგენილი იქნა, რომ ნ----- ჩ-----ის და მ----- ა-----ის საცხოვრებელი ბინა არის გ----- ქუჩის მომიჯნავედ. აღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების, 842 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის მოპასუხე შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----".

17. დადგენილი იქნა, რომ შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" ქ. ბათუმი, გ----- ქ№20-ში მდებარე 842 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს 2012 წლის 23 აგვისტოდან. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2013 წლიდან მოპასუხე აწარმოებს ოთხსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას მეზობელი უძრავი ნივთის მესაკუთრეების სამეზობლო მიჯნიდან დაახლოებით 0,3 მეტრის დაშორებით.

18. აღნიშნულ მშენებლობასთან დაკავშირებით შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" მოთხოვნით გამოცემულ იქნა შემდეგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები: 1) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ბათუმის მერის 2013 წლის 03 იანვრის ბრძანება; 2) №სმ №000523 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა; 3) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ქ. ბათუმის მერის 2013 წლის 03 იანვრის №7 ბრძანება; 4) არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანის და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ თვითმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო - საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 11 ივლისის №02/1274 ბრძანება; 5) სმ №000332 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა; 6) ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ თვითმართველი ქ. ბათუმის

აღმასრულებელი ორგანოს - საკრებულოს თავმაჯდომრის 2014 წლის 11 თებერვლის №03/251 ბრძანება; 7) სმ №000941 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა; არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ თვითმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს - საკრებულოს თავმაჯდომრის 2013 წლის 24 დეკემბრის №02/2841 ბრძანება.

19. სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ----- ჩ-----მა და გ----- ა-----ემ (უფლებამონაცვლე მ----- ა-----ე) სარჩელით მიმართეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და ითხოვეს ზ/აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

20. დადგენილი იქნა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

21. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 394-ე, 395-ე, 411-ე, 412-ე, 415-ე, 992-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ კანონით დადგენილი წესით, მის საკუთრებაში არსებულ ფართზე, სასაზღვრო მიჯნის შიგნით ააშენა საცხოვრებელი კორპუსი. მის მიერ არ ყოფილა დარღვეული არც მშენებლობის წესები და არც კანონით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულება. შესაბამისად სახეზე არ არის მისი ბრალეული ქმედება და ამ ქმედებიდან გამომდინარე ზიანი. სასამართლოს მითითებით ასევე დაუსაბუთებელია თავად ზიანის ოდენობაც. შპს "პ-----ს" 2014 წლის 29 სექტემბრის აუდიტორულ დასკვნაში მითითებულია აუდიტის მოსაზრება, რომლიც არ არის დამაჯერებელი და დასაბუთებული.

22. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნ----- ჩ-----ისა და მ----- ა-----ის სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

23. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო

საჩივრით იქნა გასაჩივრებული ნ----- ჩ-----ისა და მ----- ა-----ის მიერ.

24. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვეს. მათი განმარტებით სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სადავო ფაქტობრივ გარემოებად ის, რომ მოპასუხე მხარე, 0,3 მ-ში უძრავი ნივთის მესაკუთრეების სამეზობლო მიჯნიდან, 2013 წლიდან აწარმოებს ოთხსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, მაშინ როცა აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება უდავოდ დგინდება (და არ არის სადავო, მხარეს აღნიშნული არ გაუხდია სადავო), აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი შემდეგი მტკიცებულებებით: - 1) ფაქტის კონსტატაციით - ფ14000164; 2014 წლის 06 მაისი; 2) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ 2014 წლის 27 ივნისს გაცემული დასკვნით №5002889114; 3) შპს „კ-----“-ს დასკვნით - 2014 წლის 29 სექტემბერი; 4) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით - საქმე №3-156/14; №010310114506931; 5) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ 2015 წლის 06 მაისის გაცემული დასკვნით №002561715;

25. აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.2.2-ში აღნიშნა, მაგრამ საქმეში არსებული მასალების გამოკვლევის დროს არ გაითვალისწინა - ფაქტის კონსტატაცია - ფ14000164; 2014 წლის 06 მაისი; - სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ 2014 წლის 27 ივნისს გაცემული დასკვნა №5002889114; - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება - საქმე №3-156/14; №010310114506931; - სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ 2015 წლის 06 მაისის გაცემული დასკვნა №002561715, სადაც მკაფიოდ და არაორაზროვნად არის მითითებული, რომ საცხოვრებელი ბინა ვერ აკმაყოფილებს საამშენებლო წესებისა და

ნორმების მოთხოვნებს (№2.08.01-89);

26. სასამართლომ ზიანის ოდენობასთან დაკავშირებით არ გაითვალისწინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები და მათ არადამაჯერებელი და დაუსაბუთებელი უწოდა ყოველგვარი დასაბუთებისა და არგუმენტაციის გარეშე;

27. სასამართლომ არ შეაფასა, რომ ზიანი მოსარჩელეებს, სწორედ მოპასუხის ქმედების გამო მიადგათ.

28. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვეს.

29. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 22 ივნისის განჩინებით ნ----- ჩ-----ისა და მ----- ა-----ის წარმომადგენლის ვ----- ლ-----ს შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; მ----- ა-----ის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა ნ----- ჩ-----ი, შესაბამისად განსახილველ საქმეში აპელანტ მხარეს წარმოადგენს ნ----- ჩ-----ი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება:

30. სააპელაციო პალატამ შეამოწმა საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა და მათ წარმომადგენელთა ახსნა - განმარტებები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით და მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება და ნ----- ჩ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

31. დადგენილია, რომ შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" ქ. ბათუმი, გ----- ქ№20-ში მდებარე 842 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს 2012 წლის 23 აგვისტოდან. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2013 წლიდან მოპასუხე აწარმოებს ოთხსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას მეზობელი უძრავი ნივთის მესაკუთრეების სამეზობლო

მიჯნიდან დაახლოებით 0,3 მეტრის დაშორებით.

32. აღნიშნულ მშენებლობასთან დაკავშირებით შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" მოთხოვნით გამოცემული იქნა შემდეგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები: მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ბათუმის მერის 2013 წლის 03 იანვრის ბრძანება; №სმ №000523 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ქ. ბათუმის მერის 2013 წლის 03 იანვრის №7 ბრძანება; არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანის და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ თვითმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო - საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 11 ივლისის №02/1274 ბრძანება; სმ №000332 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა; ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ თვითმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს - საკრებულოს თავმჯდომარის 2014 წლის 11 თებერვლის №03/251 ბრძანება; სმ №000941 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა; არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ თვითმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს - საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 24 დეკემბრის №02/2841 ბრძანება.

33. დადგენილია, რომ მიუხედავად ნ----- ჩ-----ის და გ----- ა-----ის მიერ ზ/აღნიშნული ადმინისტრაციულ აქტებზე შედავებისა, იმ საფუძველით, რომ შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" მიერ საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა მიმდინარეობდა მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის ფანჯრიდან 45 სანტიმეტრის მოშორებით, იმ პირობებში, როცა მათ საცხოვრებელ ოთახს და საერთოდ ბინას სხვა ფანჯარა არ გააჩნია, გარდა სამზარეულოს მცირე სარკმლისა, სადაც ასევე მშენებლობის კონსტრუქციაა მოდგმული, ამიტომ ფანჯარასთან დაახლოებით 30 სანტიმეტრში აშენებული კედელის გამო ფანჯარამ დაკარგა თავისი ფუნქციონალური დანიშნულება და ბინის ინსულაცია და ვენტილაცია გაუტოლდა ნულს, რის გამოც მოსარჩელები მიიჩნევდნენ, რომ მათ სადაო ადმინისტრაციული აქტებით მიაღგათ ზიანი - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 23 დეკემბრის

გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება ამჟამად კანონიერ ძალაშია შესული.

34. მოსარჩელე მხარემ სარჩელს დაურთო აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ, 2014 წლის 6 მაისს შედგენილი №E 14000164 ოქმი ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ. აღნიშნული მტკიცებულების თანახმად ფაქტების კონსტანტაცია განხორციელდა ქ. ბათუმში, ქ-----ში. დასურათებული იქნა მითითებულ მისამართზე მდებარე ბინა და აღწერილია, რომ ბინის მისაღებ ოთახში არის ერთი ფანჯარა. ფაქრის მოპირდაპირე მხარეს არის მშენებარე სახლის კედელი. ფანჯრიდან კედლამდე მანძილი არის 45 სმ. ბინაში არის სამზარეულო, რომელსაც აქვს პატარა სარკმელი. ასევე დასურათებულია ხედი აღნიშნული პატარა ფანჯრიდან.”

35. მოსარჩელე მხარემ სარჩელს ასევე დაურთო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, 2014 წლის 27 ივნისის, №003293914 დასკვნა, რომლის თანახმადაც მოსარჩელების საცხოვრებელი 30,33 კვმ ფართის ბინა განთავსებულია ქ. ბათუმი, ქ-----ში მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე. ფართი წარმოდგენილია ორი ოთახის, სამზარეულო ოთახისა და საპირფარეოს ოთახის სახით. ფართს შიდა ოთახებში (საძინებელი) გააჩნია 1 ერთეული ფანჯარა, რომლის ხედი გადის შენობა-ნაგებობის საერთო სარგებლობის აივანზე. სამზარეულო ოთახს გააჩნია ორი ერთეული მცირე ზომის ფანჯარა. ერთ-ერთ ფანჯარასთან ახლო მანძილზე მდებარეობს მეზობელი, გ----- ქ№20-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის აივნის კონსტრუქცია. სასტუმრო ოთახს ასევე გააჩნია ერთი ერთეული ფანჯარა, რომელთანაც ახლო მანძილზე განთავსებულია ასევე გ----- ქ№20-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის კედელი, რომელიც ქონებას უკარგავს მიმზიდველობას, რაც თავის მხრივ ამცირებს აღნიშნული საცხოვრებელი ფართის ღირებულებას. ამავე ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ ქ. ბათუმში, ქ-----ში მდებარე ბინა №- კერ აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებისა და წესების №2.08.01-89 (საცხოვრებელი შენობები) მოთხოვნებს.

36. მოსარჩელებმა სარჩელს დაურთეს შპს "ვ-----ს" 2014 წლის 29

სექტემბრის აუდიტორული დასკვნა. დასკვნის თანახმად: "ექსპერტიზაზე წარდგენილი საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება, სასტუმრო ოთახის ფანჯრის წინ კედლის აშენებამდე, გაცილებით უკეთესი ბუნებრივი განათებისა და ვენტილაციის პირობებში, მდებარეობის პრესტიჟულობიდან გამომდინარე შეიძლება განსაზღვრულიყო 40 000 აშშ დოლარით. დღეის მდგომარეობით ზემოაღნიშნული ფართის, როგორც საცხოვრებელი ბინის რეალიზაცია ძალიან რთულია, არსებული ცუდი ბუნებრივი განათებისა და ვენტილაციის გამო. ფართის რეალიზაცია შესაძლებელია დაბალი ფასის შემთხვევაში, მომავალში ინვესტორის არსებობის იმედით. ფართის სარეალიზაციო ფასი შეიძლება განისაზღვროს 15 000 ლარით".

37. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ დავის განხილვისას საქმეში არსებული ექსპერტიზისა და აუდიტის დასკვნები არასაკმარისად მიიჩნია ამასთან ჩათვალა, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტა საჭიროებდა სპეციალურ ცოდნას და 2017 წლის 20 თებერვლის განჩინებით საქმეზე დანიშნა ექსპერტიზა. ექსპერტიზის წინაშე გადასაწყვეტად დაისვა შემდეგი საკითხები: 1) შესაძლებელია თუ არა ქ. ბათუმში ქ-----ში ბინა №--ში ს.კ. 0----- ღიობის გამოჭრა არსებულის სანაცვლოდ (მზიდ ან არამზიდ კონსტრუქციულ ნაწილებში) ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს ბუნებრივი ინსოლაცია და ვენტილაცია; თუ შესაძლებელია რა თანხებთან არის დაკავშირებული აღნიშნული ღიობის მოწყობა; 2) თუ არ არის შესაძლებელი იმგვარი ღიობის მოწყობა, რომელიც უზრუნველყოფს ბუნებრივ ინსოლაციას და ვენტილაციას, მაშინ არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით რამდენით შეამცირა საცხოვრებელი ბინის ღირებულება ამავე ბინის სარკმლის (ფანჯრის) წინ 0.45 მ-ში გ----- ქ. №20-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის ამოშენებამ. ამავე განჩინებით ექსპერტიზის ჩატარება დაევალა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონალური ექსპერტიზის სამსახურს.

38. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ, მითითებულ საქმეზე შედგენილი დასკვნის შინაარსი შემდეგი სახისაა: 2017 წლის 4 აპრილს ექსპერტთა მიერ მოხდა გამოსაკვლევი ობიექტების ადგილზე

შესწავლა დამკვეთის თადასწრებით და მითითებით. ობიექტის შესწავლისას ქალაქ ბათუმში ქ-----, ბინა №--ში შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" მიერ აშენებული შენობა ნაგებობა ფარავს ქ. ბათუმში, ქ-----28 ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ფანჯრის ღიობს, საიდანაც ვერ ხერხდება აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის კენტილაცია და ინსოლაცია, ხოლო ზემოხსენებული მისამართის დათვალიერებისას გაირკვა, რომ ქალაქ ბათუმში, ქ-----, ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს შეუძლებელია გაუკეთდეს დამატებითი ღიობი ისე, რომ მოხდეს ოთახის კენტილაცია და ინსოლაცია, ვინაიდან არ გააჩნია ისეთი მხარე საიდანაც შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს ზემოხსენებული მოთხოვნა; ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დასკვნის ავტორმა დაადგინა, რომ ქ.ბათუმში, ქ----- №--, ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს შეუძლებელია გაუკეთდეს დამატებითი ღიობი ისე, რომ მოხდეს ოთახის კენტილაცია და ინსოლაცია;

39. რაც შეეხება ექსპერტიზისათვის დასმულ მეორე შეკითხვას; სასაქონლო ექსპერტიზის წინაშე დასმულ საკითხზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით რამდენით შეამცირა საცხოვრებელი ბინის ღირებულება ამავე ბინის სარკმლის (ფანჯრის) წინ 0.45 მ-ში გ----- ქ. №20-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის ამოშენებამ? - ექსპერტიზამ ვერ დაადგინა, ვინაიდან (დასკვნის ავტორის მითითებით), მიმდინარე პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე ვერ იქნა მოპოვებული საანალიზო მონაცემები, რაც საშუალებას მისცემდა ექსპერტს განესაზღვრა თუ რამდენად ამცირებს მსგავსი მდგომარეობა ქონებათა ღირებულებას პროცენტულ/ანდა თანხობრივ გამოხატულებაში.

40. სააპელაციო პალატამ დავის განხილვისას მიიჩნია, რომ ვინაიდან საქმეში განთავსებული შპს "ვ-----ს" მიერ 2014 წლის 29 სექტემბერს გაცემული აუდიტორული დასკვნა №09.01/14, მიახლოებით სცემდა პასუხს შეკითხვას რამდენით შეამცირა საცხოვრებელი ბინის ღირებულება ამავე ბინის სარკმლის (ფანჯრის) წინ 0.45 მ-ში გ----- ქ. №20-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი

კორპუსის ამოშენებამ - შესაბამისად, მითითებულ საკითხზე ექსპერტის მიერ დასკვნის მომზადება არ უნდა იყოს შეუძლებელი, რის გამოც სააპელაციო პალატამ აღნიშნული საკითხის გამოკვლევის მიზნით განმეორებითი ექსპერტიზა დანიშნა.

41. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 ივნისის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა განმეორებითი ექსპერტიზა და ექსპერტის წინაშე გამოსაკვლევად დაისვა შემდეგი საკითხი: ა) ქ. ბათუმში ქ-----ში ბინა №--ში ს.კ. 0-----, ნ----- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლში არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით რამდენით შეამცირა საცხოვრებელი ბინის ღირებულება ამავე ბინის სარკმლის (ფანჯრის) წინ 0.45 მ-ში გ----- ქ. №20-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის ამოშენებამ. ექსპერტიზის ჩატარება დაევალა **საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატასთან არსებულ შპს „საქექსპერტიზას“**. (მისამართი: თბილისი, უზნაძის ქ. №4);

42. **შპს „ს-----“** ექსპერტმა, თავის 2017 წლის 23 ოქტომბრის №155 დასკვნაში დეტალურად აღწერა შეფასების ობიექტი, შეფასების მეთოდოლოგია, ექსპერტის წინაშე დასმული საკითხის გადაჭრის გზები და მათი ანალიზი, შეფასების გაშიფვრა და განმარტა შემდეგი: "შესაფასებელი ბინის განათებისა და განიავების ძირითად წყაროს შეადგენდა ჩრდილოეთ კედელზე არსებული ფანჯარა, რომელიცამაჟამად მთლიანად დაფარულია მომიჯნავე ნაკვეთზე არსებული შენობის კედლით. ფაქტიურად, აღნიშნული შენობის კედლებს შორის მანძილი 15 სმ-ს შეადგენს. ამჟამად აღნიშნული ფანჯრიდან ბინის ბუნებრივი, ანუ დღის შუქით, ან მზის სხივებით განათება საერთოდ შეუძლებელია. შეუძლებელია ასევე ბინის განიავებაც. ბინის მეორე ფანჯარა გადის აღმოსავლეთით, დახურულ დერეფანში, საიდანაც ბუნებრივი განათება სრულიად უმნიშვნელოა - მეორადია, მზის სხივები კი საერთოდ ვერ აღწევს.

43. ექსპერტმა თავის დასკვნაში განმარტა, რომ შენობების ბუნებრივი განათებულობისა და ინსოლაციის სამშენებლო ნორმები და წესები, რომლებიც ეხება მათ სანიტარულ ჰიგიენურ მოთხოვნებს, განსაზღვრულია საქართველოს

ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001 წლის 21 სექტემბრის №59 ბრძანებით. ბინისთვის დღის სინათლის მნიშვნელოვანი დანაკლისი და მზის სხივების განათების არ არსებობა, წარმოადგენს ბინის მნიშვნელოვან ნაკლს და მასში ცხოვრება დაკავშირებულია ადამიანის ჯანმრთელობის პოტენციურ ნეგატიურ მოვლენებთან. შესაბამისად ექსპერტი დაეთანხმა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 6 მაისის №002561715 დასკვნაში მითითებულ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ სადავო ბინა კერ აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებისა და წესების №2.08.01-89 (საცხოვრებელი შენობები) ძირითად მოთხოვნებს და საცხოვრებლად არავარგისიანია.

44. აღნიშნული მსჯელობის შედეგად შემფასებელმა დაასკვნა, რომ ქონება არ შეიძლება ჩაითვალოს საცხოვრებელ ფართად და განსახილველია, როგორც დამხმარე, ან/და სასაწყობო ფართი. ამასთან "სასაწყობო" ფართის განსაზღვრებაში არ იგულისხმება მისი კომერციული დანიშნულება;

45. შემფასებელმა დაადგინა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება აღნიშნული ნაკლით და მის გარეშე, ხოლო მიღებული სხვაობა ჩათვალა ბინის ღირებულების შემცირების გამომხატველ თანხად და საბოლოოდ დაასკვნა, რომ 2017 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით, მისამართზე ქ. ბათუმი, ქ-----, ბინა №--ში არსებული უძრავი ქონების საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება განსაზღვრული იქნა ა) არსებული ნაკლის გაუთვალისწინებლად - 30 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებში; ბ) არსებული ნაკლის გათვალისწინებით - 11 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტური თანხა ლარებში. შემფასებლის აზრით, მათ შორის არსებული სხვაობა 18 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ტოლია, შესაბამისად სწორედ ეს არის აპელანტის ნ----- ჩ-----ის საცხოვრებელი ბინის შემცირების საორიენტაციო ღირებულება, მისი ბინის სარკმლის წინ შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს მიერ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენების გამო;

46. საქმეში განთავსებული ზემოთმითითებული მტკიცებულებების ერთობლივი შეფასებით სააპელაციო პალატა უტყუარად დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ ქ. ბათუმში, ქ-----ში მდებარე ბინა №-, ქ.

ბათუმში გ----- ქ№20-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენების შემდგომ ვერ აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებისა და წესების №2.08.01-89 (საცხოვრებელი შენობები) მოთხოვნებს, რამაც აღნიშნულ ბინას დაუკარგა საცხოვრებლად ვარგისი მდგომარეობა, (ფანჯრის არარსებობის გამო, ბინაში ვერ ხდება ინსოლაცია, ვენტილაცია, არ აღწევს დღის შუქი და ა.შ). და მისი გამოყენება დასაშვები გახდა მხოლოდ დამხმარე ფართის სახით; ანუ დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ქ-----ში მდებარე №- ბინა აღნიშნული მშენებლობის შედეგად გახდა ნაკლის მქონე, ის აღარ მიეკუთვნება საცხოვრებელი ბინის სეგმენტს და წარმოადგენს დამხმარე ფართს.

47. დადგენილია, რომ შპს "გ----- ფ----- ჯ-----ს" მიერ, მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობის შედეგად, ზიანი განიცადა ნ----- ჩ----- მა, რომლის საკუთრებაში არსებულმა საცხოვრებელმა სახლმაც დაკარგა საცხოვრებლად ვარგისი მდგომარეობა, სტატუსი, ხოლო აღნიშნული მდგომარეობის აღდგენა შეუძლებელია (სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 4 აპრილის დასკვნა: ქალაქ ბათუმში ქ-----, ბინა №-ში შპს "გ----- ფ----- ჯ-----ს" მიერ აშენებული შენობა ნაგებობა ფარავს ქ. ბათუმში, ქ-----28 ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ფანჯრის ღიობს, საიდანაც ვერ ხერხდება აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ვენტილაცია და ინსოლაცია, ხოლო ზემოხსენებული მისამართის დათვალიერებისას გაირკვა, რომ ქალაქ ბათუმში, ქ-----, ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს შეუძლებელია გაუკეთდეს დამატებითი ღიობი ისე, რომ მოხდეს ოთახის ვენტილაცია და ინსოლაცია, ვინაიდან არ გააჩნია ისეთი მხარე საიდანაც შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს ზემოხსენებული მოთხოვნა; შესაბამისად აღნიშნული ქონება გახდა ნაკლის მქონე და ის ამჟამად მიეკუთვნება დამხმარე ფართს.

48. დადგენილია, რომ უძრავმა ქონებამ შეიცვალა თვისობრივი ხასიათი და მისი მდგომარეობა გაუარესდა, საცხოვრებელი ბინა გარდაიქმნა დამხმარე ფართად და ამასთან არაკომერციულ დამხმარე ფართად. (შპს „ს-----“ 2017 წლის 23 ოქტომბრის №155 დასკვნა). ყოველივე აღნიშნულმა კი ცხადია მოსარჩელეებს ზიანი მიაყენა.

49. ზიანის ანაზღაურების ოდენობის განსაზღვრისას პალატა სანდო და სარწმუნო მტკიცებულებად მიიჩნევს შპს „ს-----“ 2017 წლის 23 ოქტომბრის №155 დასკვნას და თვლის, რომ მოპასუხე მხარეს ნ----- ჩ-----ისათვის ზიანის ანაზღაურების მიზნით უნდა დაეკისროს 45 482.45 ლარის გადახდა. შპს „ს-----“ 2017 წლის 23

ოქტომბრის №155 დასკვნის თანახმად დადგენილია, რომ აპელანტის ნ----- ჩ-----ის საცხოვრებელი ბინის შემცირების საორიენტაციო ღირებულება, მისი ბინის სარკმლის წინ შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს მიერ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენების გამო 18 500 აშშ დოლარის ტოლია;

50. აღნიშნულ გარემოებათა გამო სააპელაციო პალატა თვლის, რომ შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" ნ----- ჩ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 45 482.45 ლარის გადახდა; (18 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებში, სავალუტო კურსი კი გაანგარიშებული იქნა ექსპერტის მიერ დასკვნის მომზადების თარიღის, 2017 წლის 23 ოქტომბრის მდგომარეობით, რომლის მიხედვითაც ერთი ამერიკული დოლარის ღირებულება შეადგენდა 2.4864 ლარს.)

51. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1. და 317.1. მუხლების თანახმად: ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის) უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

52. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა, სამართლებრივი ურთიერთობა დელიქტიდან გამომდინარეობს.

53. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე, 408-ე, 326-ე, 409-ე მუხლების შესაბამისად დელიქტიდან გამომდინარე სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობა ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, პირს დაეკისრება ერთდროულად რამდენიმე პირობის არსებობის შემთხვევაში 1) უნდა არსებობდეს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება 2) იყოს ზიანი 3) მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ შედეგსა და მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებას შორის 4) ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღვოდეს ბრალი;

54. პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

55. თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია, ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფალადი ანაზღაურება.

56. ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინსაწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენდა ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

57. პალატის მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხე ორგანიზაცია ადმინისტრაციული ორგანოდან მიღებული ნებართვის საფუძველზე ასრულებდა მშენებლობას, მისთვის ცხადი და სავარაუდო უნდა ყოფილიყო ის შედეგი, რასაც მის მიერ განხორციელებული მშენებლობა მოუტანდა მოსარჩელე მხარეს, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხის ქმედება კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიმართ ბრალეულია, განზრახია, რადგან მან კარგად უწოდა (ან უნდა სცოდნოდა) ის შედეგები, რასაც მის მიერ განხორციელებული ქმედება (მშენებლობა) მეზობელი შენობის მესაკუთრისათვის მოიტანა.

58. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, ხოლო ზიანის მიმყენებელმა უნდა დაამტკიცოს მის ქმედებაში მართლწინააღმდეგობისა და ბრალის არარსებობა.

59. კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ექსპერტთა დასკვნით, სრულად დადასტურებულია, რომ მოსარჩელის სახლი დაზიანებულია, იგისაცხოვრებლად უვარგისი გახდა და მხოლოდ სასაწყობო ფართად გამოყენებისთვისაა ვარგისი.

60. ასევე დადასტურებულია, რომ ზიანი, რომელიც მიაღმა მოსარჩელეს არის 18 500 აშშ დოლარის ტოლი;

61. უდავოა, რომ არსებობს მიზეზშედეგობრივი კავშირი მოსარჩელის მიერ განცდილ ზიანსა და მოპასუხის ქმედებას შორის.

62. ამდენად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე

მითითებით, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ განახორციელა და ზიდა მტკიცების ტვირთი, მოწინააღმდეგე მხარემ კი მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს საწინააღმდეგო მტკიცებულებები ვერ დაუპირისპირა.

63. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლი მეზობელი მიწის ნაკვეთის, ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს ავალდებულებს პატივი სცენ ერთმანეთს, მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

64. ამავე კოდექსის 176-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთზე ისეთი ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას.

65. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები.

66. აღნიშნული დებულება ადგენს ქცევის სტანდარტს, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ნებისმიერი სუბიექტის ქცევას, იქნება ეს უფლების რეალიზაცია თუ მოვალეობათა შესრულება.

67. სწორედ სამეზობლო სამართალი ავალდებულებს მეზობელი მიწის ნაკვეთის, ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეებს ურთიერთპატივისცემას და დაუშვებელი ხელყოფის აკრძალვას.

68. სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად: პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

69. სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მაგალდებული გარემოება.

საპროცესო ხარჯები:

55. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

56. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება განსაზღვრულია დავის საგნის ღირებულების 4%-მდე ოდენობით.

57. ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად: პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯი და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები დაკარგული ხელფასი, მტკიცებულებათა უზურუნველყოფისთვის გაწეული ხარჯები ასევე მხარეთა აუცილებელი სხვა ხარჯები.

58. დაეკისროს შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" ნ----- ჩ-----ის სასარგებლოდ 3361 ლარის გადახდა სასამართლო ხარჯის სახით გაღებული თანხის სანაცვლოდ (სახ. ბაჟი; ექსპერტიზის ხარჯი).

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. ნ----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნ----- ჩ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. დაეკისროს შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" ნ----- ჩ-----ის სასარგებლოდ 45 482.45 ლარის (18 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი) გადახდა
5. დაეკისროს შპს "ფ----- ფ----- ჯ-----ს" ნ----- ჩ-----ის სასარგებლოდ 3361 ლარის გადახდა სასამართლო ხარჯის სახით გაღებული თანხის სანაცვლოდ (სახ. ბაჟი; ექსპერტიზის ხარჯი).
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
8. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-6-9 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო

სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე