



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

17 ივლისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

თავმჯდომარე, მომხსენებელი _ მაია სულხანიშვილი

**მოსამართლეები _ ბესარიონ ტაბალუა
გოდერძი გიორგიშვილი**

სხდომის მდივანი _ მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი – თ-- თ----ე

წარმომადგენელი _ გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ შპს „გ-----“

წარმომადგენელი _ ხ-----ი

დავის საგანი – ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ-- თ----ის სარჩელი შპს „გ-----“-ის მიმართ, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1 ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე 34 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრეა თ-- თ----ე (საკადასტრო კოდი: 0-----).

2.2. ქ. თბილისის მერიის 2008 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ-- თ----ის სასარგებლოდ, მომიჯნავედ ჩ-----ს და ბ-----ის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ 39.82 კვ.მ-ზე დადგინდა სერვიტუტის უფლება.

2.3. ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის აუქციონის გზით შეძენის შედეგად მესაკუთრე შპს „გ-----“-ია (საკადასტრო კოდი: 0-----). დასახელებული მიწის ნაკვეთის 39.82 კვ.მ ფართზე ვრცელდება სერვიტუტის უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია 2009 წლის 13 მარტს.

2.4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის შესაბამისად, ქ. თბილისი, NO----- საკადასტრო ერთეულზე, შპს „გ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, შეთანხმდა სავაჭრო საოფისე შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

2.5. შპს „გ-----მა“ 2014 წლის 22 ივლისიდან, ქ.თბილისში, ჩ-----სა და ბ-----ის ქუჩების გადაკვეთაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) დაიწყო მშენებლობა, რის გამოც, შემოღობა ფართი, რომელზეც ვრცელდებოდა სერვიტუტის უფლება. მითითებულ მისამართზე მდებარე მშენებლობა დამთავრებული ობიექტი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 5 იანვრის ბრძანებით, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში.

2.6. თ-- თ----ეს, ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე 34 კვ.მ სარდაფი იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე (ხელშეკრულების მოქმედების ვადა - 2014 წლის 31 დეკემბრამდე) 2014 წლის 3 იანვრიდან ამავე წლის ივლისამდე იჯარით ჰქონდა გაცემული.

2.7. 2015 წლის 18 დეკემბრის დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრი შპს „ვ-----ს“ დასკვნით, ქ. თბილისში, ბ-----ზე მდებარე თ-- თ----ის საკუთრებაში არსებული, რეგისტრირებული კომერციული ფართის (34 კვ.მ) საბაზრო და საიჯარო ღირებულებამ 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით მომიჯნავე შენობის აშენებამდე შეადგინა: ქონების საბაზრო ღირებულება 26000 აშშ დოლარი;

იჯარის საბაზრო ღირებულება 340 აშშ დოლარი. იგივე ქონების საბაზრო და საიჯარო ღირებულებამ 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით მომიჯნავე შენობის აშენების შემდეგ შეადგინა: ქონების საბაზრო ღირებულება 15 000 აშშ დოლარი; იჯარის საბაზრო ღირებულება 230 აშშ დოლარი.

2.8. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 27 ივლისის დასკვნით, თ-- თ----ის პირად საკუთრებაში არსებული ერთსართულიანი შენობის ნაწილის მზიდი კედლის დეფორმაცია, მასზე ბზარების განთავსება, ბზარების გახსნილობა და მიმართულება დამახასიათებელია სიტუაციისთვის, როცა არსებულ სახლთან მომიჯნავედ მიმდინარეობს მშენებარე სახლის ქვაბულის გათხრა ფერდის დაცვის გარეშე... მზიდი კედლების ტექნიკური მდგომარეობა ამჟამად არ იწვევს ნგრევის საშიშროებას, მაგრამ დაზიანებული კედელი გამაგრებული უნდა იქნას არსებული სტანდარტული მეთოდებით, რადგან ამჟამად ის დაუცველია სეისმური ძალოვანი ზემოქმედებისგან. კომერციული ფართის შენობასთან მისასვლელი კიბე მოსაწყობია, რადგან მანძილი ჯიხურის იატაკის ნიშნულსა და გრუნტის ზედაპირის შორის, დაახლოებით 50-60 სმ, წარმოადგენს თ-- თ----ის საკუთრებას, გარდა სერვიტუტის ფართისა, სხვა ალტერნატიული შესასვლელი გზა კი მას არ გააჩნია.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.9. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიხედვით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის შეფასებით, ზიანის ანაზღაურების წინაპირობას მოპასუხის მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის ხელშეშლა წარმოადგენს, შესაბამისად, უპირველესად შესაფასებელია არსებობს თუ არა უფლება, რომლის დარღვევაზეც აპელირებს მოსარჩელე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სერვიტუტის ლეგალურ დეფინიციას გვაწვდის სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

სასამართლოს განმარტებით, დასახელებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ

სერვიტუტი სხვა პირის კუთვნილ ნივთზე დადგენილი სანივთო უფლებაა, რომლის მიხედვითაც, უფლებამოსილ პირს შეეძლო ესარგებლა ნივთით ან აეკრძალა მესაკუთრის მიერ კუთვნილ ნივთზე განსაზღვრული სახის სარგებლობა. მიწის ნაკვეთის სერვიტუტის შემთხვევაში ერთმანეთთან კავშირშია ორი მიწის ნაკვეთი: დატვირთული (მომსახურე მიწის ნაკვეთი) და მეორე, რომლის სასარგებლოდაც არსებობს დატვირთვა. სერვიტუტი ეკუთვნის არა პირს კონკრეტულად, არამედ მას, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. მისი მიზანი განსაზღვრული, მეზობელი მიწის ნაკვეთის სარგებლობის მიღებაში მდგომარეობს. სერვიტუტის უფლება დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან რაიმე ვალდებულების შესრულებას, ე.ი მოქმედების განხორციელებას კი არ გულისხმობს, არამედ იგი ავალდებულებს მესაკუთრეს თმენაზე, კერძოდ, ამ უკანასკნელმა უნდა ითმინოს უფლებამოსილი პირის ზემოქმედება ნივთზე. ხაზგასასმელია, რომ სერვიტუტი წარმოადგენს რეგისტრაციასავალდებულო უფლებას, აღნიშნული განპირობებულია მისი, როგორც სანივთო უფლების ხასიათიდან გამომდინარე. აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს სკ-ის 243-ე მუხლის დათქმა „სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები“. ამასთან, მითითებული უფლების წარმოშობისათვის საჯარო რეესტრში აუცილებელი რეგისტრაცია დადგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლით. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ სერვიტუტი წარმოადგენს შეზღუდულ სანივთო უფლებას, რომელსაც ქონებასთან მჭიდრო სამართლებრივი კავშირის წყალობით, ახასიათებს მიდევნების თვისება. ქონების ფაქტობრივი გადაცემა არ იწვევს სანივთო უფლებათა შეწყვეტას, ნივთის მესაკუთრის შეცვლა გავლენას არ ახდენს ნივთის უფლებრივ ტვირთზე, ის უცვლელი შინაარსით მიჰყვება მას. ე.ი სერვიტუტის უფლების რეალიზაციისათვის დაბრკოლებას არ ქმნის დატვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა.

სასამართლომ საყურადღებოდ მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადავოდ ხდიდა თვით სერვიტუტის უფლების არსებობას და შესაბამისად, მისი, როგორც მესაკუთრის ვალდებულებას ითმინოს ნივთზე ზემოქმედება, რაც სასამართლომ არ გაიზიარა შემდეგი დასაბუთებით:

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, 2016 წლის 11 თებერვლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდებოდა, რომ ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (39 კვ.მ) საკადასტრო კოდი: 0-----) ვრცელდებოდა სერვიტუტის უფლება, რაც, განსახილველი დავის მიმდინარეობისას ძალაში იყო. შესაბამისად, თ-- თ---ე, წარმოადგენდა იმ ნივთის მესაკუთრეს, რომლის სასარგებლოდაც არსებობდა დატვირთვა. ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფდა, რომ მოსარჩელის მიმართ უნდა გავრცელებულიყო სერვიტუტისათვის განსაზღვრული საკანონმდებლო გარანტიები, რაც, უპირველეს ყოვლისა, მას აღჭურავდა მართლზომიერი მფლობელისათვის დამახასიათებელი თავდაცვის უფლებამოსილებით. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები სადავოდ არ ხდიდნენ, რომ შპს „გ-----მა“ მშენებლობის დროს შემოსაზღვრა მიწის

ის მონაკვეთი, რომელზეც ვრცელდებოდა სერვიტუტის უფლება, რის გამოც, მოსარჩელეს მოესპო შესაძლებლობა ესარგებლა ჩ-----ს ქუჩიდან არსებული შესასვლელით. სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დადგენილი მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის თანახმად, ქმედების მართლზომიერების დადასტურების მოვალეობას მის განმანხორციელებელ სუბიექტს აკისრებს, შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაედასტურებინა, რომ ღობის მოწყობა (მისი არსებობის პერიოდში) არ ატარებდა კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა. ზემოაღნიშნული ცხადყოფდა, რომ შპს „გ----- - ის“ მიერ დარღვეული იყო მოსარჩელის კუთვნილი სერვიტუტის უფლება. რაც შეეხება ზიანს, სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

სასამართლოს განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლიდან გამომდინარე, ნებისმიერმა პირმა უნდა აანაზღაუროს მის მიერ მიყენებული ზიანი. სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ერთ-ერთ სახეს დელიქტური ვალდებულება წარმოადგენს. ამგვარი ვალდებულებები არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა კატეგორიას მიეკუთვნება, რომელიც ზიანის მიყენების შედეგად წარმოიშობა. სამოქალაქო კოდექსის ზემომითითებული ნორმა განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს, რომლებიც უნდა არსებობდეს დელიქტური ურთიერთობის წარმოშობისათვის, კერძოდ, უნდა არსებობდეს ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას. უპირველეს ყოვლისა გასათვალისწინებელია, რომ ზიანის ანაზღაურების ინსტიტუტი ემსახურება არა ზიანის მიმყენებლის დასჯას, არამედ იმ დანაკლისის შევსებას, რომელიც მართლსაწინააღმდეგო ქმედების შედეგად სხვა პირს მიადგა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სკ-ის 992-ე მუხლით პირის პირად და პიროვნულ უფლებებთან ერთად დაცული იყო პირის ინტერესი მატერიალური და არამატერიალური ქონების მიმართ. შესაბამისად, ზიანი შეიძლება გამოიხატოს პირადი ქონების დაზიანებაში ან განადგურებაში, ანდა ისეთ ქმედებაში, როდესაც პირი კარგავს მის კუთვნილ ქონებას. სასამართლომ განმარტა, რომ დასახელებული მუხლით დაცულ სიკეთეს ასევე წარმოადგენს შეზღუდული სანივთო უფლება - სერვიტუტი, რის გამოც, შესაძლებელია, რომ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება წარმოშვას დასახელებული უფლების მართლსაწინააღმდეგო შელახვამ. სასამართლოს მითითებით, ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვაოთ საკუთრების უფლების შელახვით უშუალოდ გამოწვეული ზიანი და შემდგომი თანმდევი ზიანი. ვინაიდან საკუთრების უფლება მოიცავს საკუთრებაში მყოფი ნივთით სარგებლობის

უფლებასაც, ანაზღაურებას ექვემდებარება არა მხოლოდ ნივთის დაზიანებით გამოწვეული ზიანი, ე.ი ნივთის სუბსტანციისათვის ზიანის მიყენება (ნივთის გაუფასურება, შეკეთების ხარჯი), არამედ ის ზიანიც, რომელიც გამოიწვია დაზიანებული ნივთით სარგებლობის შეუძლებლობამ (მიუღებელი შემოსავალი).

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე სწორედ აღნიშნულ კონტექსტში ითხოვდა ზიანის დაკისრებას, კერძოდ: შპს „გ-----ს“ თ-- თ----ის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების სახით დაეკისროს 22 600 აშშ დოლარის გადახდა, საიდანაც, 11 600 აშშ დოლარი წარმოადგენს მიუღებელ შემოსავალს, რაც გამოწვეულია ნივთით სარგებლობის შეუძლებლობით და 11 000 აშშ დოლარი - უძრავი ნივთის მშენებლობამდე და მშენებლობის შემდეგ არსებულ ფასს შორის სხვაობა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ კანონით (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი) გათვალისწინებული იყო თითოეული მხარის ვალდებულება, მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოადგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. დასახელებული წარმოადგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას.

სასამართლოს განმარტებით, მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ. შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ზიანის (ქონების გაუფასურების ჭრილში) ანაზღაურების შესაფასებლად მოსარჩელეს წარმოადგენილი ჰქონდა დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის დასკვნა, რომელიც განსაზღვრავდა სხვაობებს ქონების საბაზრო და საიჯარო ღირებულებებს შორის მომიჯნავე შენობის აშენებამდე და აშენების შემდეგ. ასევე, წარმოადგენილი იყო, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომლითაც ირკვეოდა, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 27 ივლისის დასკვნით, თ-- თ----ის პირად საკუთრებაში არსებული ერთსართულიანი შენობის ნაწილის მზიდი კედლის დეფორმაცია, მასზე ბზარების განთავსება, ბზარების გახსნილობა და მიმართულება დამახასიათებელი იყო

სიტუაციისთვის, როცა არსებულ სახლთან მომიჯნავედ მიმდინარეობდა მშენებარე სახლის ქვაბულის გათხრა ფერდის დაცვის გარეშე. მზიდი კედლების ტექნიკური მდგომარეობა ამჟამად არ იწვევდა ნგრევის საშიშროებას, მაგრამ დაზიანებული კედელი გამაგრებული უნდა ყოფილიყო არსებული სტანდარტული მეთოდებით, რადგან ამჟამად ის დაუცველი იყო სეისმური ძალოვანი ზემოქმედებისგან.

სასამართლოს მითითებით წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა სავარაუდო მსჯელობას ასახავდა ერთსართულიანი შენობის ნაწილის მზიდი კედლის დეფორმაციის გამომწვევ მიზეზზე და იძლეოდა მისი გამაგრების რეკომენდაციას. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა მოპასუხისათვის მშენებლობამდე და მშენებლობის შედეგად უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობის დაკისრება, სასამართლოს უნდა შეეფასებინა, ქონების გაუფასურება გამოიწვია თუ არა მოპასუხის ქმედებამ. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, 2015 წლის 18 დეკემბრის დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრი შპს „ვ-----ს“ დასკვნით, ქ.თბილისში, ბ----- --ზე მდებარე თ-- თ----ის საკუთრებაში არსებული, რეგისტრირებული კომერციული ფართის (34 კვ.მ) საბაზრო და საიჯარო ღირებულებამ 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით მომიჯნავე შენობის აშენებამდე შეადგინა: ქონების საბაზრო ღირებულება 26000 აშშ დოლარი; იჯარის საბაზრო ღირებულება 340 აშშ დოლარი. იგივე ქონების საბაზრო და საიჯარო ღირებულებამ 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით მომიჯნავე შენობის აშენების შემდეგ შეადგინა: ქონების საბაზრო ღირებულება 15 000 აშშ დოლარი; იჯარის საბაზრო ღირებულება 230 აშშ დოლარი, თუმცა, სასამართლომ მიუთითა, რომ იმისათვის, რომ შპს „გ----- ს“ დაკისრებოდა მოცემული სხვაობა, მშენებლობის ფაქტი თვითკმარ საფუძველს არ წარმოადგენდა. სახეზე უნდა ყოფილიყო მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, კერძოდ, განხორციელებული მშენებლობა უნდა ყოფილიყო უკანონო. სასამართლომ განმარტა, რომ შპს „გ----- - მა“ თავის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი გამოიყენა მესაკუთრის შეხედულებისამებრ და კომპეტენტური ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე ააშენა შენობა. შესაბამისად, განხორციელებული ქმედება (მშენებლობა) კანონსაწინააღმდეგო არ იყო. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ, ვინაიდან, დავის საგანზე ბატონობას მოსარჩელე ახორციელებდა, სასამართლო სწორედ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში მსჯელობდა, რის გამოც, წინამდებარე გადაწყვეტილებით არ იქნებოდა ყურადღება გამახვილებული, საჭიროა იყო თუ არა გამაგრებითი სამუშაოები, გამოიწვია თუ არა დაზიანება მოპასუხემ და ა.შ.

რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის ნაწილში წარმოდგენილ მოთხოვნას, სასამართლომ განმარტა, რომ ზიანი, როგორც სამართლებრივი კატეგორია წარმოგვიდგება როგორც ფაქტობრივი დანაკლისის, ასევე მიუღებელი შემოსავლის სახით. მიუღებელი შემოსავლის ნაწილში გადამწყვეტი იყო მხარის ნება, სურვილი მიეღო დამატებითი შემოსავალი კუთვნილი ნივთით. სასამართლომ მიუთითა, რომ ამგვარი ნების არარსებობის პირობებში შეუძლებელი იყო ვიმსჯელოთ მისაღებ

სიკეთეზე. მართალია, თ-- თ----ეს დროის გარკვეულ პერიოდში ჰქონდა გაქირავებული ფართი, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მას კვლავ სურდა ფართის განკარგვა. მოსარჩელეს არ განუხორციელებია ქმედითი ღონისძიებები, რათა ფართი მომართული ყოფილიყო გასაქირავებლად (მაგალითად, აუცილებელი კიბის უჯრედის მოწყობა) აღნიშნულის განხორციელება არც იძულებითი წესით მოუთხოვია. შესაბამისად, სახეზე იყო, მოსარჩელის უმოქმედობა, რაც იძლეოდა დასკვნის შესაძლებლობას, რომ მას არ სურდა დამატებითი შემოსავლის მიღება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი სარჩელი უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით 3.1.1. და 3.1.6. ფაქტობრივი გარემოებები შეიცავს უზუსტობას, რადგან, თ-- თ----ის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე 34 კვ. მ ფართი (საკადასტრო კოდი: 0-----), წარმოადგენს კომერციულ ფართს, რომელიც განთავსებულია სარდაფ-სართულზე. აღნიშნული დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით. ხოლო, 03.01.2014 წლის საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 32 კვ. მ ფართი და არა სარდაფი. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გვერდი აუარა შემდეგ გარემოებებს: ის ფაქტი, რომ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემულია მშენებლობის ნებართვა (რომლის კანონიერება თავის მხრივ სადავოდ არის გამხდარი თ-- თ----ის მიერ), არ ნიშნავს იმას, რომ მოპასუხეს ჰქონდა აბსოლუტური უფლება, შეეზღუდა მოსარჩელის ინტერესები კუთვნილ ქონებაზე. აპელანტი აღნიშნავს, რომ ამ ლოგიკით შესაძლებელია გაიცეს ნებართვა ისეთ მშენებლობაზე, რომელიც მესამე პირის ქონებრივ სიკეთეს დააზარალებს და ამ მესამე პირს, ერთმევა უფლება მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. მშენებლობის ნებართვის გაცემით, არქიტექტურის სამსახური ითანხმებს წარდგენილ არქიტექტურულ პროექტს, რომლის ფარგლებშიც უნდა განხორციელდეს მშენებლობა, რაც სრულებით არ გულისხმობს იმას, რომ მოპასუხეს მიეცა უფლება ზიანი მიაყენოს მოსარჩელის ინტერესებს. აპელანტი უთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის „ვ-----ს“ 18.12.2015 წლის დასკვნა, რომლის თანახმად, მშენებარე ობიექტი გარკვეულ უარყოფით ზემოქმედებას ახდენს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ კომერციულ ფართზე, კერძოდ: გაუარესებულია მისასვლელი, აღარ აქვს ფ-----ს ქუჩის მხრიდან, დარღვეულია განათებისა და ინსულაციის ნორმები, მშენებლობის დაწყების დროს საძირკვლის გაჭრისას გაუქმებული იქნა წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის მაგისტრალები, დაწეულ იქნა კომერციული ფართის შესასვლელში მიწის ზედაპირი და ითხოვს კიბის ორი საფეხურის დამატებას. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 27.07.2015 წლის N----- დასკვნის თანახმად, მოპასუხის მიერ წარმოებული მშენებლობის გამო დეფორმაცია განიცადა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მზიდმა კედელმა.

მასზე ბზარების განთავსება, ბზარების გახსნილობა და მიმართულება დამახასიათებელია სიტუაციისთვის, როცა არსებულ სახლთან მომიჯნავედ მიმდინარეობს მშენებარე სახლის ქვაბულის გათხრა ფერდის დაცვის გარეშე. სწორედ აღნიშნული გარემოებების (გაუარესების) გათვალისწინებით დაადგინა დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრმა „ვექტორმა“, რომ მოხდა ქონების საბაზრო ღირებულების გაუფასურება.

აპელანტის მითითებით აშკარაა, რომ მოპასუხის მოქმედებათა ერთობლიობამ ზიანი მიაყენა მოსარჩელის ქონებრივ სიკეთეს, რაც სრულიად დაუსაბუთებლად არ იქნა გაზიარებული სასამართლოს მიერ. აპელანტი ასევე მიიჩნევს, რომ სასამართლოს არგუმენტაცია ყოვლად უსაფუძვლოა, რადგან, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, რომ მშენებლობის პროცესმა, დამცავი მექანიზმების არარსებობამ, სერვიტუტთან კარის მოწყობამ (რომელიც მუდმივად დაკეტილი იყო) მოსარჩელეს წაართვა უფლება ესარგებლა თავისი კუთვნილი უძრავი ქონებით. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22.05.2015 წლის N----- დასკვნის თანახმად, „დღევანდელი მდგომარეობით ვინაიდან მიმდინარე მშენებლობა შემოსაზღვრულია დროებითი ღობით, აღნიშნულ კომერციულ ფართში მოხვედრა შეზღუდულია და სახიფათოა, რადგანაც თაღოვანი შესასვლელის წინამდებარე ტერიტორიაზე არ არის მოწყობილი დროებითი შესასვლელი გადახურვით, რითაც დარღვეულია საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების მე-11 მუხლის (სერვიტუტები მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში) მე-2 პუნქტის მოთხოვნები (შენობა-ნაგებობასთან მუდმივი ან/და დროებითი მისასვლელის მოწყობა). ყოველივე ზევით აღნიშნულიდან გამომდინარე შეზღუდულია მოქ. თ-- თ----ის მხრიდან კომერციული ფართის გამოყენების შესაძლებლობა, ვინაიდან კომერციულ ფართში მოსახვედრად სხვა ალტერნატიული შესასვლელი არ არსებობს (ფოტო 3). ამიტომ ამ ეტაპზე მიმდინარე მშენებლობით წარმოქმნილი შეზღუდვა შესაძლებელია გადაწყდეს სამშენებლო მოედანზე შესასვლელი კარის გადატანით ღობის სხვა მონაკვეთში, ხოლო თაღოვანი შესასვლელის წინ მოეწყოს დროებითი შესასვლელი გადახურვით და დაცული უნდა იყოს N57 დადგენილების მუხლი 84-ის მოთხოვნა“. აპელანტის განმარტებით, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ მოპასუხეს შეეძლო მოეწყო დროებითი შესასვლელი გადახურვით და ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ შეეზღუდებოდა საკუთარი ფართით სარგებლობის უფლება და მისი იჯარით გაცემის საშუალება. აპელანტმა ასევე მიუთითა, რომ თ-- თ----ემ არაერთხელ მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს, სადაც აფიქსირებდა, რომ მშენებლობის გამო, მოპასუხე არ აძლევდა გზით (სერვიტუტით) სარგებლობის უფლებას და ითხოვდა საკითხის დარეგულირებას. აღნიშნული დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი შსს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის 22.07.2014 წლის შეტყობინებით და ოქმით, საქართველოს შსს მთავარი სამმართველოს 25.03.2015 წლის წერილით, ზეპირი გასაუბრების ოქმით, თ-- თ----ის 22.12.2014 წლის განცხადებით.

აპელანტის მითითებით, ზემოაღნიშნული გარემოებები ადასტურებს, რომ

სასამართლოს მიერ სრულყოფილად არ იქნა შეფასებული საქმეში არსებული მტკიცებულებები. აპელანტის მითითებით, ასევე დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს ფართი გაცემული ჰქონდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე და ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე მოხდა სერვიტუტის უფლების (მისასვლელი გზის გამოყენების) შეზღუდვა. ამდენად, აპელანტის შეფასებით, უდავოა, რომ მოპასუხის მიერ განხორციელებული მოქმედებების გამო, მოსარჩელე ვეღარ განახორციელებდა სხვა საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებას და ფართის გაქირავებას. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მითითება იმაზე, რომ სახეზეა, მოსარჩელის უმოქმედობა, რაც იძლევა დასკვნის შესაძლებლობას, რომ მას არ სურდა დამატებითი შემოსავლის მიღება, არის ყოვლად დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ თ-- თ----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე 34 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრეა თ-- თ----ე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ამავდროულად, დადგენილია, რომ ხსენებული სარდაფი კომერციული დანიშნულების ფართს წარმოადგენს.
- ქ. თბილისის მერიის 2008 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ-- თ----ის სასარგებლოდ, მომიჯნავედ ჩ-----ს და ბ-----ის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ 39.82 კვ.მ-ზე დადგინდა სერვიტუტის უფლება.
- ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა- ნაგებობის აუქციონის გზით შეძენის შედეგად მესაკუთრე შპს „გ-----“-ია (საკადასტრო კოდი: 0-----). დასახელებული მიწის ნაკვეთის 39.82 კვ.მ ფართზე ვრცელდება სერვიტუტის უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია 2009 წლის 13 მარტს.
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის შესაბამისად, ქ. თბილისი, N0----- საკადასტრო ერთეულზე, შპს „გ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, შეთანხმდა სავაჭრო საოფისე შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.
- შპს „გ-----მა“ 2014 წლის 22 ივლისიდან, ქ. თბილისში, ჩ-----სა და ბ-----ის ქუჩების გადაკვეთაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) დაიწყო მშენებლობა, რის გამოც, შემოღობა ფართი, რომელზეც ვრცელდებოდა სერვიტუტის უფლება. მითითებულ მისამართზე მდებარე მშენებლობა დამთავრებული ობიექტი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 5 იანვრის ბრძანებით, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში.
- თ-- თ----ეს, ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე 34 კვ.მ სარდაფი იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე (ხელშეკრულების მოქმედების ვადა - 2014 წლის 31 დეკემბრამდე) 2014 წლის 3 იანვრიდან ამავე წლის ივლისამდე იჯარით ჰქონდა გაცემული.
- 2015 წლის 18 დეკემბრის დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრი შპს „ვ-----ს“ დასკვნით, ქ. თბილისში, ბ-----ზე მდებარე თ-- თ----ის საკუთრებაში არსებული, რეგისტრირებული კომერციული ფართის (34 კვ.მ) საბაზრო და საიჯარო შეადგენდა 26000 აშშ დოლარს; იჯარის საბაზრო ღირებულება კი 340 აშშ დოლარს. იგივე ქონების საბაზრო და საიჯარო ღირებულებამ 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით ანუ მომიჯნავე შენობის აშენების შემდეგ შეადგინა 15 000 აშშ დოლარი; იჯარის საბაზრო ღირებულებამ კი 230 აშშ დოლარი.

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 27 ივლისის დასკვნით, თ-- თ----ის პირად საკუთრებაში არსებული ერთსართულიანი შენობის ნაწილის მზიდი კედლის დეფორმაცია, მასზე ბზარების განთავსება, ბზარების გახსნილობა და მიმართულება დამახასიათებელია სიტუაციისთვის, როცა არსებულ სახლთან მომიჯნავედ მიმდინარეობს მშენებარე სახლის ქვაბულის გათხრა ფერდის დაცვის გარეშე... მზიდი კედლების ტექნიკური მდგომარეობა ამჟამად არ იწვევს ნგრევის საშიშროებას, მაგრამ დაზიანებული კედელი გამაგრებული უნდა იქნას არსებული სტანდარტული მეთოდებით, რადგან ამჟამად ის დაუცველია სეისმური ძალოვანი ზემოქმედებისგან. კომერციული ფართის შენობასთან მისასვლელი კიბე მოსაწყობია, რადგან მანძილი ჯიხურის იატაკის ნიშნულსა და გრუნტის ზედაპირის შორის, დაახლოებით 50-60 სანტიმეტრი, წარმოადგენს თ-- თ----ის საკუთრებას და მას, გარდა სერვიტუტის ფართისა, სხვა ალტერნატიული შესასვლელი გზა არ გააჩნია.

4.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. მოცემულ შემთხვევაში საგულისხმოა ის გარემოება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს დადგენილი აქვს საქმის განხილვისათვის მეტად მნიშვნელოვანი გარემოებანი და გაკეთებულია მეტად საყურადღებო დასკვნები, თუმცა საქმეზე მიღებულია არასწორი გადაწყვეტილება.

კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ შპს „გ-----მა“ მშენებლობის დროს შემოსაზღვრა მიწის ის მონაკვეთი, რომელზეც ვრცელდებოდა თ-- თ----ის სერვიტუტის უფლება რის გამოც, ამ უკანასკნელს მოესპო შესაძლებლობა ესარგებლა ჩ-----ს ქუჩიდან არსებული შესასვლელით. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ცალსახად აღიარა თ-- თ----ის ეს უფლება, რაც შედავებული არ არის სააპელაციო წესით. გარდა ამისა, დადგენილ იქნა ისიც, რომ შპს „გ-----“-ის მიერ თაღოვანი შესასვლელის წინამდებარე ტერიტორიაზე არ იყო მოწყობილი დროებითი შესასვლელი გადახურვით, რითაც დარღვეულ იქნა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები, კერძოდ სერვიტუტით დატვირთულ შენობა-ნაგებობასთან მუდმივი ან/და დროებითი მისასვლელის მოწყობის ვალდებულება, რითაც თ-- თ----ეს შეეზღუდა მის საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართის გამოყენება, რამდენადაც, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, კომერციულ ფართში მოსახვედრად სხვა ალტერნატიული შესასვლელი არ არსებობს.

მითითებული გარემოებები დადგენილია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ და იგი სააპელაციო შედავების გარეშე დადგენილად ითვლება სააპელაციო სასამართლოსთვისაც. შესაბამისად, გარემოება იმის თაობაზე, რომ შპს „გ-----მა“ მშენებლობით შეზღუდა თ-- თ----ის სასარგებლოდ დადგენილი სერვიტუტის

უფლება, რის გამოც მან ვერ შესძლო ესარგებლა მისი ფართით სასამართლოსათვის დადგენილად ითვლება და ამ გარემოებას სასამართლო ხელახლა ველარ შეამოწმებს სააპელაციო საჩივარში ამ გარემოებების მიმართ სააპელაციო პრეტენზიების არარსებობის გამო.

სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილს მიხედვით, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 252-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლებამოსილ პირს ხელი შეეშლება მისი უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს.

პალატა განმარტავს, რომ სერვიტუტის არსებობის პირობებში უფლებამოსილ პირს აქვს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლება. სერვიტუტის არსი მდგომარეობს უფლებამოსილი პირის მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში, ან/და დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ზოგიერთი უფლების გამოყენების აკრძალვაში. სერვიტუტის მთავარი დანიშნულება უფლებამოსილი პირისათვის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათის შექმნაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლი უფლებამოსილი პირისათვის ე.წ. „შეღავათის შექმნის“ ფარგლებს არ აწესებს. სერვიტუტის დადგენა მხარეთა შეთანხმებით ხდება და როგორც წესი, მხარეები თავადვე ადგენენ უფლებამოსილი პირის უფლებებს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ სერვიტუტის ფარგლები ხელშეკრულებით დადგენილი არ არის, ასეთ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ უფლებამოსილმა პირმა სერვიტუტით დადგენილი მიწის ნაკვეთით დანიშნულებისამებრ, მხოლოდ იმ მიზნით უნდა ისარგებლოს, რითაც მას თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათი შეექმნება. თუ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის ფარგლები სცილდება სერვიტუტის დადგენის მიზანს, ასეთ შემთხვევაში უფლებამოსილი პირის ქმედება არამართლზომიერად მიიჩნევა და მესაკუთრის მოთხოვნით აღიკვეთება, თუმცა, ამისათვის აუცილებელია მესაკუთრის მტკიცება

მასზედ, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა სცილდება ხელშეკრულებით დადგენილ ფარგლებს, ან ხელშეკრულების არარსებობის პირობებში, უფლებამოსილი პირისათვის საკუთარი მიწით სარგებლობისათვის შეღავათის შექმნის ფარგლებს. პალატა განმარტავს, რომ რეგისტრირებული სერვიტუტი უფლებამოსილ პირს წარმოუშობს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას. სარგებლობის კანონისმიერი ფარგლები უფლებამოსილი პირისათვის საკუთარი მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის შეღავათის შექმნაა. შესაბამისად, ამ ფარგლებში უფლებამოსილ პირს კეთილსინდისიერი მფლობელისათვის მინიჭებული უფლებები აქვს. მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანია განაწილების ფარგლებში, მესაკუთრემ უნდა ამტკიცოს უფლებამოსილი პირის ქმედების არამართლობიერება და შესაბამისად, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის წინაპირობების არსებობა.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მითითებული ნორმათა დეფინიციის შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ვალდებულება აკისრია მხარეს, რომელიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებს აღნიშნულ გარემოებას და შესაბამისად, იგი ეთითება მის მიერ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის 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 საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგოდ, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. დელიქტიდან გამომდინარე საფუძვლით სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობა – ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, პირს დაეკისრება ერთდროულად რამდენიმე პირობის არსებობის შემთხვევაში: 1) უნდა არსებობდეს

მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება; 2) სახეზე უნდა იყოს ზიანი; 3) უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ შედეგსა (ზიანს) და მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებას შორის; 4) ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღოდეს ბრალი. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, ანუ, მოვალის მოქმედება უნდა იყოს არა მარტო ბრალეული, არამედ ზიანის გამომწვევიც, შესაბამისად, ზიანის მიმყენებელმა უნდა დაამტკიცოს მის ქმედებაში მართლწინააღმდეგობისა და ბრალის არარსებობა. პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დადგენილი მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის თანახმად, ქმედების მართლზომიერების დადასტურების მოვალეობას მის განმახორციელებელ სუბიექტს აკისრებს, მოცემულ შემთხვევაში კი, დადგენილია, რომ მოპასუხეს უნდა განეხორციელებინა თაღვანი შესასვლელის წინამდებარე ტერიტორიაზე დროებითი შესასვლელის გადახურვით მოწყობა (მშენებლობის პერიოდში), რაც მან არ განახორციელა და აღნიშნული ქმედებით დარღვეულ იქნა მოსარჩელის კუთვნილი სერვიტუტის უფლება, მეტიც - აღნიშნული ქმედების შედეგად პირდაპირი და უშუალო ზიანი მიაღწა აპელანტს.

პალატა შენიშნავს, რომ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2015 წლის 22 მაისის დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ჩ-----ს და ბ-----ის ქუჩების კვეთაზე მიმდინარე მშენებლობით შეზღუდულია მშენებლობის უკან მდებარე, მოქალაქე თ-- თ----ის საკუთრებაში არსებული, სევიტუტით დატვირთული კომერციული ფართით სარგებლობა, ამავდროულად, 2015 წლის 18 დეკემბრის დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის, შპს „ვ-----ს“ დასკვნით, ქ. თბილისში, ბ-----ზე მდებარე თ-- თ----ის საკუთრებაში არსებული, რეგისტრირებული კომერციული ფართის (34 კვ.მ) საბაზრო და საიჯარო ღირებულებამ 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით მომიჯნავე შენობის აშენებამდე შეადგინა: ქონების საბაზრო ღირებულება 26000 აშშ დოლარი; იჯარის საბაზრო ღირებულება 340 აშშ დოლარი. იგივე ქონების საბაზრო და საიჯარო ღირებულებამ 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით მომიჯნავე შენობის აშენების შემდეგ შეადგინა 15 000 აშშ დოლარი; იჯარის საბაზრო ღირებულებამ კი 230 აშშ დოლარი.

პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას მასზედ, რომ იმისათვის, რომ შპს „გ-----“ -ს დაკისრებოდა მოცემული სხვაობა, მშენებლობის ფაქტი საკმარის საფუძველს არ წარმოადგენს, რადგან სახეზე არ იყო მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, კერძოდ, განხორციელებული მშენებლობა უნდა ყოფილიყო უკანონო. პალატა განმარტავს, რომ შესაბამისი ნებართვის გარეშე საერთოდ დაუშვებელია მშენებლობა. ხოლო ნებართვის არსებობა არ გამორიცხავს წარმოებული მშენებლობის დროს სხვისი ქონების დაზიანების ფაქტს, რაც

დაკავშირებულია დელიქტური ვალდებულებების წარმოშობასთან, რასაც ადგილი ჰქონდა მოცემულ შემთხვევაშიც. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს „გ-----“-ის მიერ მშენებლობის პერიოდში არ იქნა დაცული საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-11 და 84-ე მუხლის მოთხოვნები, რაც გულისხმობდა სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებულ მოწესრიგებისა და მშენებლობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფას მშენებლობის პროცესში. ასევე, ექსპერტის დასკვნით დასტურდება, რომ მოხდა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების დაზიანება და შესაბამისად მისი ღირებულების გაუფასურება. იმავე ექსპერტის დასკვნით, ზიანი გამოწვეულია მოპასუხის მერ მშენებლობის არასწორად განხორციელების, კერძოდ ფერდის დაცვის გარეშე ქვაბულის გათხრის გამო. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ასკვნის, რომ არსებობს მიზეზობრივი კავშირი ზიანსა და მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო ბრალეულ ქმედებას შორის. პალატა იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ წარმოებული მშენებლობით შემცირდა მისი ქონების ღირებულება, რაც შეადგენს მშენებლობამდე და მშენებლობის შემდეგ არსებულ შენობის ფასებს შორის სხვაობას, რაც შეადგენს 26000 აშშ დოლარს -25000 აშშ დოლარი=11 000 აშშ დოლარს

რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის ნაწილში წარმოდგენილ აპელირებას, პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირმა, რომელიც ვალდებულია ანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა (Totalreparation-ის პრინციპი). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი კიდევ უფრო აკონკრეტებს 408-ე მუხლში მოცემულ ზიანის სრულად ანაზღაურების პრინციპს. სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოება დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება

კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ განაცდური მოგება (lucrum cessans). სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შეესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. პალატა მიუთითებს, რომ მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ თ-- თ----ე განკარგავდა ბ-----ისა და ჩ-----ს ქუჩების კვეთაზე არსებულ და მის საკუთრებაში რიცხულ 39.82 კვ.მ. კომერციულ ფართს, კერძოდ - გაცემული ჰქონდა იგი იჯარით თვეში 400 ლარად, ხოლო შპს „გოი 2000“-ის მიერ 2014 წლის 22 ივლისს, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებისა და თ-- თ----ის სერვიტუტის უფლების უგულებელყოფის შედეგად, მოსარჩელეს მოესპო კომერციული ფართის განკარგვის შესაძლებლობა. პალატა განმარტავს, რომ პრეზუმირებული ზიანის არსებობა/არარსებობის დადგენის მიზნებისათვის, არსებითი მნიშვნელობა აქვს კრედიტორ სუბიექტს და მისი საქმიანობის ფარგლებს. სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ თ-- თ----ე კომერციულ ფართს ყოველთვის მხოლოდ კონკრეტული კომერციული საქმიანობისთვის იყენებდა, გაცემული ჰქონდა იგი იჯარით და აღნიშნული წარმოადგენდა მისი შემოსავლის წყაროს. ხოლო ის გარემოება, რომ მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო ქმედების შედეგად მოსარჩელეს მოესპო მისი ფართის გამოყენების საშუალება საქმის მასალებით დადგენილია. ამ თვალსაზრისით გაუმართლებელია სასამართლოს აპელირება იმის თაობაზე, რომ მან

თვითონაც შეუწყო ხელი ამ გარემოებას, რადგან არ მოაწყო კიბის საფეხური. საქმის მასალებით ცალსახად დგინდება, რომ მოსარჩელე მშენებლობამდე სურვილისამებრ იყენებდა მოცემულ ფართს და ამ კუთხით მას პრობლემა არ შექმნია. ეს პრობლემა წარმოიშვა მხოლოდ მშენებლობის შემდეგ. წარმოებული მშენებლობის დროს კი, როდესაც ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო ამ ფართამდე მისვლაც კი, კიბის ქონა-არქონას არ შეეძლო რაიმე ზეგავლენა მოეხდინა ფაქტის გაქირავებაზე. პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა მიღებული შემოსავლის ანაზღაურების ყველა წინაპირობა. შესაბამისად, სახეზე გვაქვს „მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანი“, რაც სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, სავალდებულო პირობაა იმ ზიანისათვის, რომელზედაც ანაზღაურების მოვალეობა ვრცელდება.

პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ მართალია, თ-- თ----ეს დროის გარკვეულ პერიოდში ჰქონდა გაქირავებული ფართი, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მას კვლავ სურდა ფართის განკარგვა. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტმა დაადასტურა მოწინააღმდეგე მხარის, როგორც სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით უფლებამოსილ პირის მიერ თავისი უფლების სარგებლობით მესაკუთრისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, თ-- თ----ის სასარჩელო მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების შპს „გ-----“-ისათვის 11600 ლარის დაკისრების ნაწილშიც დასაბუთებულია.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ თ-- თ----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს იერ მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით თ-- თ----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს სრულად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ-- თ----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. თ-- თ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. შპს „გ-----“-ს თ-- თ----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება

მიუღებელი შემოსავლის სახით - 11600 ლარის ოდენობით, აგრეთვე - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებებს სხვაობის - 11000 აშშ დოლარის ანაზღაურება.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია; 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-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე

მოსამართლეები

მაია სულხანიშვილი

ბესარიონ ტაბაღუა

გოდერძი გიორგიშვილი