



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

საქმე №2/ბ-865-18

30 იანვარი 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე
(მომხსენებელი):
მოსამართლეები:

ირმა პერანიძე
სიმონ ჩხაიძე
ნანა კალანდაძე

სხდომის
მდივანი

ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი (მოწინააღმდეგე
მხარე, მოპასუხე)

წარმომადგენელი

აპელანტი (მოწინააღმდეგე
მხარე, მოპასუხე)

წარმომადგენელი

შეგებებული აპელანტი
(მოსარჩელე)

წარმომადგენელი

მოწინააღმდეგე მხარე

- ქ.ქ-----ს მ-----ა

- ი----- გი-----ე

- შპს „ო----- ჩ----- +“

- მ----- ს-----, დ----- ფ----- (დირექტორი)

- ლ----- დ-----, ლ----- ზ-----, ნ----- ზ-----

ე

- გ----- გ-----ე

- შპს „ი----- ს----- გ-----“

- მ----- ს-----

(მოპასუხე)

წარმომადგენელი

დავის

-

საგანი

სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის
ვალდებულების გამო, ფულადი კომპენსაციის
სოლიდარულად გადახდა; ზიანის
ანაზღაურება; გარიგების ბათილად ცნობა;
უძრავ ქონებაზე სარემონტო სამუშაოს
შესრულების დავალდებულება; უძრავი
ქონების ექსპლოატაციისა და ახალი
მშენებლობის წარმოების აკრძალვა

გასაჩივრებული

-

გადაწყვეტილება

ქუთაისის საქალაქო
სასამართლოს 2018 წლის 09
ივლისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნები:

1.1. აპელანტის, ქ.ქ-----ს მ-----ის მ-----ს მოთხოვნა: ქ.ქ-----ს
მ-----ის მ-----სათვის ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის - 12000
აშშ დოლარისა და ქ.ქ-----ში მდებარე
საცხოვრებელი სახლისათვის, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის
შეცვლისა და აივნის გამოსასვლელი კარების მოწყობის დაკისრების
ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და აღნიშნული
სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

1.2. აპელანტის, შპს „ო----- ჩ----- +“-ს მოთხოვნა: სარჩელის
დაკმაყოფილების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით ლ----- დ-----ს, ლ----- ზ-----ის და ნ-----ის
სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე მთლ-----დ უარის თქმა.

**1.3. შეგებებული აპელანტების, ლ----- დ-----ს, ლ----- ზ-----ის და ნ-----
ზ-----ის მოთხოვნა:** სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით მათი
სასარჩელო მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელეთა-ლ----- დ-----ს,
ლ----- ზ-----ის და ნ----- ზ-----ის მითითებით, ისინი არიან ქ. ქ-----
-----ში მცხოვრები ერთი ოჯახის წევრები. 2008 წლის

ზაფხულიდან, მას შემდეგ, რაც დაიწყო ქ. ქ-----ს ის-----
-----ის 1-ლი ეტაპის სამუშაოები, მოსარჩელებს არაერთხელ შეხვდა
ი-----, ქ-----ი და სხვა ხელმძღვანელი
თანამდებობის პირები, ასევე შპს „ო----- ჩ-----+“-ის წარმომადგენლები,
რომლებმაც დაარწმუნეს, რომ მათ მეზობლად, ჩრდილოეთის მხარეს, ქ.
ქ-----ს თ-----აში არსებულ მიწის ნაკვეთზე,
კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, შეთანხმებული სამშენებლო
პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე, ახალი შენობა-
ნაგებობის მშენებლობისათვის აუცილებელი იყო მოსარჩელეთა
საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული 12 მეტრი სიგრძისა და 1,50 მეტრი
სიგანის ღია აივნის მოშლა, რაც იწვევდა აივანზე გამომავალი კარებისა
და ფანჯრის ფუნქციის პრაქტიკულად დაკარგვას და მნიშვნელოვნად
შეზღუდავდა მათი საკუთრების უფლებას, ამიტომ, აუცილებელი იყო
მათი ნებართვა.

ნებართვის სანაცვლოდ, მოპასუხეები დაჰპირდნენ
ერთჯერადი კომპენსაციის გადახდას, ეზოს მხარეს, ავარიულ
მდგომარეობაში მყოფი შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით
შეცვლას, აგრეთვე, აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობას, რაც
ასევე ასახული იყო ქ. ქ-----ს მ-----სა და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის,
2008 წლის 21 ივლისს დადებულ №--- აღნაგობის ხელშეკრულებაში და
მასში ცვლილებების შეტანის შესახებ 26.08.2008წ. №---
ხელშეკრულების 3.3. მუხლით.

ქ. ქ-----ს მ-----სთან გაფორმებული აღნაგობის
ხელშეკრულების საფუძველზე, მოაღნაგე შპს „ო----- ჩ-----+“-მა,
29.10.2008 წელს, მოსარჩელებთან სანოტარო წესით გააფორმა
ხელშეკრულება, რომლითაც იკისრა ვალდებულება, მისთვის
გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დროს, მოსარჩელეთათვის
კომპენსაციის სახით აენაზღაურებინა 12 000 (თორმეტი ათასი) აშშ
დოლარის ექვივალენტი ლარებში, ასევე ც-----7-ის
მობინადრეებისათვის (მოსარჩელებისათვის) შეეცვალა კუთვნილი
შუშაბანდის ფასადი ახალი მასალით და მოეწყო აივანზე
გამოსასვლელი კარები.

23.12.2011 წელს მოსარჩელებსა და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს
შორის გაფორმდა სანოტარო აქტი 29.10.2008წ-ის შეთანხმებაში
ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლითაც შპს „ო----- ჩ-----+“-მა
იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელებს 30.08.2012წ. გადასცემდა
12.000 აშშ დოლარს, ხოლო 7000 აშშ დოლარს - არაუგვიანეს

31.12.2012წ., ე.ი. სულ 19.000 აშშ დოლარს. აგრეთვე, 31.12.2013 წლამდე, მოსარჩელეთა კუთვნილ ფართში შუშაბანდის ფასადს შეცვლიდა ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გამოსასვლელ კარებს.

მიუხედავად მოსარჩელეთა არაერთი მოთხოვნისა, მოპასუხეები-ქ. ქ-----ს მ-----ა და შპს „ო----- ჩ-----+“, უარს აცხადებენ, ნებაყოფლობით, სოლიდარულად აუნაზღაურონ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, შეთანხმებული ერთჯერადი ფულადი კომპენსაცია 19.000 აშშ დოლარი, ასევე შეცვალონ შუშაბანდის ფასადი ახალი მასალით და მოაწყონ აივანზე გამოსასვლელი კარი.

ვინაიდან, ფულადი კომპენსაცია გადახდილი უნდა ყოფილიყო 2013 წლის ბოლომდე, რაც ამ დრომდე გადახდილი არ არის, რის გამოც, მოსარჩელები ყოველწლიურად განიცდიან ზიანს, მოპასუხეებს, შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და ქ. ქ-----ს მ-----ას უნდა დაეკისროთ, მიუღებელი შემოსავლის სახით, ყოველწლიური ზიანის-19.000 აშშ დოლარის 4%-ის ანაზღაურება.

გარდა ზემოაღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობისა, მოპასუხე შპს „ო----- ჩ-----+“-მა, ქ. ქ-----ს მ-----ის მ-----ს ხელშეწყობით, 30.06.2017წ. შპს „ი----- ს----- გ-----თან“, იმავე უძრავ ქონებაზე გააფორმა აღნაგობის და ინვესტირების კანონსაწინააღმდეგო და მოჩვენებითი ხელშეკრულება, რათა თავი აარიდოს მოსალოდნელ სამოქალაქო-სამართლებრივ პასუხისმგებლობას. აღნიშნული კი, ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველია.

მოპასუხეთა პოზიცია:

მოპასუხე შპს „ო----- ჩ-----+“-ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მათი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია ქ-----ს მ-----ს მიზეზით, კერძოდ, ქ. ქ-----ს მ-----ს აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება: ქ-----

-----ში მდებარე არასასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (76 კვ.მ), მოაღნაგისათვის დღემდე არ გადაუცია. შესაბამისად, მოსარჩელეთა წინაშე აღებული ვალდებულება შპს „ო----- ჩ-----+“-სათვის შესასრულებელი, მხოლოდ მაშინ იქნებოდა, თუ ქ-----ია, თავის მხრივ აღებულ პირობას

შეასრულებდა, რაც ამ დრომდე არ განუხორციელებია.

რაც შეეხება საკომპენსაციო თანხას, მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება ითვალისწინებდა კომპენსაციის სახით, მხოლოდ 12.000 აშშ დოლარის და არა 19000 აშშ დოლარის გადახდას.

მოპასუხე შპს „ი----- ს----- გ-----“-ს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ შპს „ო----- ჩ-----+“-სა და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ნამდვილია, ვინაიდან, ამ ხელშეკრულებით მინიჭებულ უფლება-მოვალეობებს მხარეები პირნათლად ასრულებენ ამასთან, მოსარჩელები არ არიან ამ ურთიერთობის მონაწილენი და რაიმე სახის ზიანი ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არ ადგებათ.

მოპასუხე - ქ. ქ-----ს მ-----ას წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ ქ. ქ-----ს მ-----ას რაიმე ვალდებულება მოსარჩელეთა მიმართ არ აუღია, რაც გამორიცხავს, ქ. ქ-----ს მ-----ის მ-----სათვის, როგორც კომპენსაციის გადახდის, ისე შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლისა და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობის დავალდებულების თაობაზე, სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის სარჩელი;
2. მოპასუხეებს-ქ.ქ-----ს მ-----ას და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს, სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელების-ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის სასარგებლოდ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.
3. მოპასუხეებს-ქ.ქ-----ს მ-----ას და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს, სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელების: ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ. ქ-----, ც-----7---, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა;

4. ბათილად იქნას ცნობილი შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ;
5. მოპასუხეებს-ქ. ქ-----ს მ-----ას, შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ აკრძალვით, ქ. ქ-----ში ს/კ №0-----ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქ-----ს თ-----ას) და ც-----7— ს/კ №-----ის 1009 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს თანასაკუთრებას) თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაცია და ახალი ისეთი ნაგებობების აშენება, რომლებიც ძველის მსგავსად დაუშვებლად ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელების ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას;
6. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს ქ. ქ-----ს მ-----ას და შპს „ო----- ჩ-----+“-ზე სოლიდარულად, მოსარჩელების მიმართ ფულადი კომპენსაციის თანხის ვადაში გადაუხდელობით მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურების წლიური 5%-ის ოდენობით დაკისრების ნაწილში, უსაფუძვლობის გამო;
7. მოსარჩელების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 807.51 ლარი, მოპასუხეებს: შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და ქ-----ს მ-----ას, სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ;
8. მოპასუხეებს: შპს „ო----- ჩ-----+“-ს, შპს „ი----- ს----- გ-----“ და ქ-----ს მ-----ას, სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ, სახ. ბაჟი 120.00 ლარი;
9. მოპასუხეებს: შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“, სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ, სახ. ბაჟი 100 ლარი;
10. სარჩელზე უარის ნაწილში გადახდილი სახ. ბაჟი ჩაირიცხოს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
11. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა არსებითი მნიშვნელობის შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ. ქ-----ში, მ-----ე მდებარე ს/კ №0-----

----- უძრავი ქონება- 250,79 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ბინა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხება ლ----- დ-----ს (1/2 ნაწილი), ნ---- და ლ---- ზ-----ების (1/2 ნაწილი) სახელზე.

ამ საცხოვრებელ ბინას ჩრდილოეთის მხარეს გააჩნდა მიშენებული, 18 კვ.მ. ღია აივანი, სიგრძით -12 მეტრი და 1,50 მეტრი სიგანით.

2.2. 21.07.2008წ. ქ. ქ-----ს მ-----სა და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის გაფორმდა №--- ხელშეკრულება ქ. ქ-----ს თ-----
-აში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ.

ხელშეკრულების თანახმად (ხელშეკრულების მუხლი 3.1.), ქ. ქ-----ს მ-----ს 30.06.2008წ. №--- ბრძანების საფუძველზე, მეაღნაგემ (ქ. ქ-----ს მ-----), მოაღნაგეს (შპს „ო----- ჩ-----+“) გადასცა თვითმმართველი ერთეულის, ქ.ქ-----ს მ-----ს საკუთრებაში არსებული შემდეგი ქონება:

- 1) ც-----7— მდებარე სკვერის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი 184,0 კვ.მ. (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №-----);
- 2) ც-----5-ის სამხრეთით მდებარე ტროტუარი, ფართობი-105,0 კვ.მ. (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №-----).

ქონების სარგებლობაში გადაცემა მოხდა 50 წლის ვადით (ხელშეკრულების მუხლი 5.1.). მოაღნაგემ (შპს „ო----- ჩ-----+“) იკისრა ვალდებულება, შეესრულებინა შემდეგი პირობები (ხელშეკრულების 6.5. მუხლი):

ა) სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე შენობის აშენება ქ. ქ-----ს ის-----ის პროექტთან შესაბამისობაში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით;

ბ) ქ. ქ-----ს ის-----ის პროექტთან შესაბამისობაში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით აშენებულ შენობაში ბიზნესის მხარდაჭერისა და განვითარების ცენტრის განთავსება;

გ) ქონების სარგებლობაში გადაცემიდან, ერთი წლის განმავლობაში, არანაკლებ ერთი მილიონი ლარის ინვესტიციის განხორციელება;

დ) ბიზნესის მხარდაჭერისა და განვითარების ცენტრში, არანაკლებ 80 ადამიანის დასაქმება;

კ) შენობის გარე ფასადის მოწყობა 2008 წლის 15 სექტემბრამდე;

3) ამ ხელშეკრულებით სარგებლობაში გადაცემული ქონების მიღება და მისი გამოყენება ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთარი მიზნების განსახორციელებლად.

2.3. 21.07.2008წ. №--- ხელშეკრულებაში მხარეებმა მოგვიანებით არაერთხელ შეიტანეს ცვლილებები კერძოდ, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ქონებას დაემატა ც-----7--- მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობით-189,53 კვ.მ. (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №-----), ასევე, ც-----5/წ- ნ---ს ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით-76 კვ.მ. (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №-----).

თავის მხრივ, მოაღწაგემ (შპს „ო----- ჩ-----+“) ივალდებულა, სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე მშენებლობის დროს, მესამე პირთათვის საკომპენსაციოდ 12 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარებში ანაზღაურება და სარგებლობაში გადაცემული ქონების, კერძოდ, ც-----7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის კუთვნილი შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა.

2.4. 29.10.2008 წელს, ლ----- და-----ს, ლ---- ზ-----ეს, ნ---- ზ-----ეს და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის, სანოტარო წესით დამოწ-და შეთანხმება იმის შესახებ, რომ ქ. ქ-----ს მ-----ს 21.07.2008წ. №--- აღნაგობის ხელშეკრულებისა და მასში ცვლილებების საფუძველზე, შპს „ო----- ჩ-----+“ იმის სანაცვლოდ, რომ მოსარჩელეთა საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს დაიხურებოდა (ამოიქოლებოდა) ფანჯრები, 31.12.2008 წლამდე, კომპენსაციის სახით ლ----- და-----ს, ლ---- ზ-----ეს და ნ---- ზ-----ეს გადასცემდა 12.000 აშშ დოლარს, ხოლო 30.05.2009 წლამდე შეცვლიდა მათი სახლის შუშაბანდის ფასადს ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გამოსასვლელ კარს (ტ.1.ს.ფ.82).

2.5. 23.12.2011 წელს, ლ----- და-----ს, ლ---- ზ-----ეს, ნ---- ზ-----ეს და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის, სანოტარო წესით დამოწ-და შეთანხმება 29.10.2008წ. შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლითაც შპს „ო----- ჩ-----+“-მა იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელებს გადასცემდა 12.000 აშშ დოლარს, არაუგვიანეს 2012 წლის 30 აგვისტოსი, ხოლო 7000 აშშ

დოლარს-არაუგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბრისა, ასევე 31.12.2013 წლამდე ლ----- დ-----ს, ლ--- ზ-----ის და ნ--- ზ-----ის კუთვნილ ფართში, შუშაბანდის ფასადს შეცვლიდა ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გამოსასვლელ კარებს (ტ.1.ს.ფ.83-84).

2.6. 07.08.2013წ. №19 ხელშეკრულებით (მუხლი 3.1.), აღნაგობის უფლების მიმღებ პირს- შპს „ო----- ჩ-----+“-ს, აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაეცა ქ. ქ-----ს თ-----აში რიცხული უძრავი ქონება-ც----- ქ. №----- მდებარე სკვერი, ფართობით-615 კვ.მ. (ს.კ. №0-----, ნაკვეთის წინა №0-----; 0-----)) და ც-----7--- მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობით-189,53 კვ.მ. (ს.კ. №-----).

2.7. შპს „-----ე----- 9----“ მიერ გაცემული საინჟინრო-ტექნიკური ე-----ზის 10.06.2015წ. №-- დასკვნის მიხედვით, ქ. ქ----- ც-----7--- მდებარე, ლ----- დ-----ს, ნ--- ზ-----ის და ლ--- ზ-----ის თანასაკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის მეზობლად, ც-----5--- და №--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს ქ. ქ-----ს თ-----ას, არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს. ახალ შენობა-ნაგებობაზე (შენობას დღემდე არ მოეძებნა სახელი) არ არსებობს სათანადო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა.

ქ. ქ-----ს მ-----ის მ-----ს არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის №-----4.05.2015წ. წერილით, აღნიშნული სახლის მშენებლობა-რეკონსტრუქციის პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო პირობების დადგენისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ.ქ-----ს მ-----ს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესახებ ინფორმაცია ქ.ქ-----ს მ-----ის მ-----ს არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურისათვის ცნობილი არ არის.

იგივე სამსახურის მეორე წერილით №დ-642 23.04.2015წ. დგინდება, რომ „ზემოთ აღნიშნულზე სამსახურის მიერ მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის“. არსებობს პროექტის, მხოლოდ პირველი ეტაპი, არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი, რომელიც არ არის

საკმარისი.

შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა და სრულყოფილი საპროექტო დოკუმენტაცია სავალდებულო იყო ჰქონოდა შენობა-ნაგებობის ამშენებელს, შპს „ო----- ჩ-----+“-ს, როგორც მოაღწაგეს და ქ. ქ-----ს მ-----ს, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკურეს და მეაღწაგეს.

ქ. ქ----- ც----- №----- და №--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა განეკუთვნება მესამე კლასს და ხასიათდება რისკის საშუალო ფაქტორით.

არსებულ შენობაზე არ არსებობს არც დამტკიცებული საპროექტო დოკუმენტაცია და არც მშენებლობის ნებართვა. მისი მშენებლობის ფაქტობრივად განხორციელებით არსებითად შეიზღუდა ქ. ქ----- ც-----7--, მესამე სართულზე მცხოვრები თანამესაკუთრე მეზობლების-ლ----- დ-----ს, ნ---- ზ-----ის და ლ---- ზ----- ის უფლებები, რაც გამოიხატება შემდეგში:

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ადგილი ჰქონდა აღნიშნულ თანამესაკუთრეთა საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული ღია აივნის მოშლას, სიგრძით 7,0 მეტრი, განით 1,50 მეტრი; აივნის დანარჩენმა 5-მა მეტრმა დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება; მოხდა ამავე აივანზე არსებული 1 ცალი ორფრთიანი ხის კარის და 2 ცალი ორფრთიანი ფანჯრის ფუნქციის მოშლა-დაკარგვა.

გარდა ამისა, ახლად აშენებული შენობა-ნაგებობის ქვეშ მოწყობილია სარდაფი, რომლის სიმაღლე, წარმოდგენილი პირველი ეტაპის პროექტით გათვალისწინებულია 2,70 მეტრი. სარდაფის ფაქტიური სიმაღლის დადგენა ვერ მოხერხდა, ვინაიდან მასში იდგა წყალი. ატმოსფერული ნალექების დროს, მასში აუცილებლად ჩადგება, ისევე როგორც ამჟამადაც ჩამდგარია წვიმის წყალი, რაც უარყოფითად მოქმედებს მეზობელი შენობების საძირკველზე. ასეთი მდგომარეობა საფრთხეს უქმნის მეზობელი თანამესაკუთრეების, მათ შორის, ლ----- დ-----ს, ნ---- და ლ---- ზ-----ების უძრავ ქონებას.

ლ----- დ-----ს, ნ---- ზ-----ის და ლ---- ზ-----ის საცხოვრებელი ბინის შუშაბანდის (აივნის) ფასადი, რომელიც მდებარეობს ეზოს მხარეს, ავარიულ მდგომარეობაშია და წარმოადგენს მომეტებულ რისკს ადამიანის სიცოცხლის, ჯანმრთელობის, საკუთრებისა და გარემოსათვის. ხის აივანი გადაუდებლად საჭიროებს რეკონსტრუქციას/განახლებას (ტ.ქ.ს.ფ.86-90).

2.8. ქ. ქ-----ს მ-----ის მ----ს 13.02.2015წ. №--- ბრძანებით, აღნაგობის ქირის გადაუხდელობის გამო, 2015 წლის 16 თებერვლიდან ცალმხრივად გაუქმდა ქ. ქ-----ს მ-----სა და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის 21.07.2008წ. დადებული „ქალაქ ქ-----ს საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ №--- ხელშეკრულება.

2.9. დადგენილია, რომ კანონიერ ძალაში შესული ქ-----ს საქალაქო სასამართლოს 09.03.2017წ. განჩინებით, შპს „ო----- ჩ-----+“ და ქ. ქ-----ს მ-----ა ადმინისტრაციული დავის საქმეზე მორიგდნენ, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქალაქ ქ-----ს მ-----ს 2015 წლის 13 თებერვლის №--- ბრძანება, აღდგა 21.07.2008 წლის №-- - ხელშეკრულება და ქ. ქ-----ს მ-----ამ თანხმობა განაცხადა, აღნაგობის უფლების მიმღებმა (შპს „ო----- ჩ-----+“), მესამე პირს გადასცეს ქონებაზე აღნაგობის უფლება. ამასთან, აღნაგობის უფლების შემძენი იკავებს აღნაგობის უფლების მიმღების (შპს „ო----- ჩ-----+“) ადგილს და მასზე გადადის აღნაგობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები (პუნქტი 7).

2.10. შპს „ო----- ჩ-----+“-ის დამფუძნებელ პარტნიორთა კრების 29.06.2017წ. გადაწყვეტილებითა და შპს „ი----- ს----- გ-----ს“ დამფუძნებელ პარტნიორთა კრების 30.06.2017წ. გადაწყვეტილებით დადგინდა, შპს „ი----- ს----- გ-----“, შპს „ო----- ჩ-----+“-სგან მიეღო აღნაგობის უფლება უძრავ ქონებებზე- ს/კ №0----- და ს/კ №-----.

2.11. ქ-----ს საქალაქო სასამართლოს 09.03.2017წ. განჩინების საფუძველზე, ს/კ №0----- უძრავ ქონებაზე-615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე უნებართვოდ აშენებულ ნაგებობაზე, ასევე ს/კ №----- უძრავ ქონებაზე-1009 კვ.მ. თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ 189,53 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (ყ-----, რომელიც აღარ არსებობს და იგი თავისუფალი სივრცეა), შპს „ო----- ჩ-----+“-ის ნაცვლად, რეგისტრირებულია შპს „ი----- ს----- გ-----ს“ (მოაღნაგე) შეზღუდული სარგებლობა.

2.12. სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერების თანახმად, 13.08.2014 წელს რეგისტრირებული შპს „ი----- ს----- გ-----“ და შპს „ო----- ჩ-----+“ რეგისტრირებულია ერთსა და იმავე მისამართზე, საცხოვრებელ სახლში:

ქ. ქ-----, მჭ-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.13. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 91-ე, 175-ე, 316-317-ე, 319-ე, 361-ე; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებზე და განმარტა:

მხარეთა შორის ურთიერთობა გამომდინარეობს სამეზობლო სამართლებრივი ურთიერთობიდან, კერძოდ:

შპს „ო----- ჩ-----“-ის და ქალაქ ქ-----ს მ-----ის მ-----ს ხელმძღვანელები, მონაწილეობდნენ მოსარჩელებთან მოლაპარაკებაში;

2018 წლის 21 ივლისის N--- ხელშეკრულებიდან (შემდგომი ცვლილებებითა და დამატებებით) და 2008 წლის 29 ოქტომბრის სანოტარო შეთანხმებიდან გამომდინარე, იკისრეს პასუხისმგებლობა, სამეზობლო თემნის ვალდებულებისათვის ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ისათვის საკომპენსაციოდ 12.000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში ანაზღაურების და მოსარჩელეთა თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე, ქ. ქ-----, ც-----7---, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლისა და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობაზე (ტ.1. ს.ფ. 73-77).

მოსარჩელებმა პირობა შეასრულეს, მათი საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ამოქოლილი იქნა ფანჯრები, მოშლილი იქნა აივნის ნაწილი, სიგრძით 7,0 მეტრი, 1,50 მეტრი სიგანით. აივნის დანარჩენმა 5-მა მეტრმა დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება, ასევე მოხდა ამავე აივანზე არსებული 1 ცალი ორფრთიანი ხის კარის და 2 ცალი ორფრთიანი ფანჯრის ფუნქციის მოშლა-დაკარგვა. ასეთი ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას, ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

ამდენად, ქ. ქ-----ს მ-----მ, როგორც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ და შპს „ო----- ჩ-----“-მა, როგორც მოსარგებლემ დაარღვიეს სამოქალაქო კოდექსით მოწესრიგებული სამეზობლო ურთიერთობათა ნორმები (სკ-ის 175.3-ე მუხლი).

შესაბამისად, მოსარჩელეთა მოთხოვნა, ქ. ქ-----ს მ-----მ და შპს „ო----- ჩ-----“-მა, როგორც სოლიდარულმა მოპასუხეებმა და პასუხისმგებელმა პირებმა, სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის

ვალდებულებისათვის გადაიხადონ შეთანხმებული ოდენობის კომპენსაცია-12000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ასევე შეცვალონ შუშაბანდის ფასადი ახალი მასალით და მოაწყონ აივანზე გამოსასვლელი კარები- საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.14. გაზიარებული არ იქნა მოპასუხის- შპს „ო----- ჩ-----+“-ის წარმომადგენლის მჯელობა იმის თაობაზე, რომ მათი მხრიდან პირობის შესრულება დამოკიდებული იყო, თავად მოსარჩელე ნ---- ზ-----ის მოქმედებაზე, რომელიც იმავდროულად წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რ-----“-ს თავმჯდომარეს და რომელსაც უნდა უზრუნველყო ამხანაგობის კრების მოწვევა და მ-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 0-----) რეალურად გამოყოფა.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელეთაგან ასეთი პირობის შესრულება მათ ვალდებულებას არ წარმოადგენდა, რადგან მხარეთა შორის დადებული შეთანხმება ასეთ ჩანაწერს არ ითვალისწინებდა.

გარდა ამისა, მხარეები, გარიგების შესრულებას ან შეწყვეტას ისეთ მოვლენას ვერ დაუკავშირებდნენ, რომელიც სამომავლოა და თანაც მათთვის უცნობი.

სამოქალაქო კოდექსის 91-ე მუხლის თანახმად, ბათილია პირობა, რომელიც ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს ან ზნეობის ნორმებს, ანდა შეუძლებელია მისი შესრულება.

ამდენად, პირობა, რომლის დადგომაზეც არის დამოკიდებული გარიგების ნამდვილობა, უნდა იყოს იმდენად იდენტიფიცირებადი, რომ იმთავითვე დგინდებოდეს მისი კანონთან და ზნეობის ნორმებთან შესაბამისობა, ასევე მისი შესრულების შესაძლებლობა.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ო----- ჩ-----+“-ის წარმომადგენლის მოსაზრება, მოსარჩელე ნ---- ზ-----ის მიერ, ამხანაგობის კრების მოწვევის და ამხანაგობის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან მ-----ს კუთვნილი წილის გამოყოფის შესახებ, რომც ჩაითვალოს შეთანხმებულად, ასეთი შეთანხმება ბათილია, რადგან წინასწარ შეუძლებელია იმის გარკვევა, რას გადაწყვეტს ამხანაგობის კრება, სადაც ამხანაგობის თავმჯდომარე, მხოლოდ ერთი ხმის უფლებით სარგებლობს.

2.15. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლებიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ 2011 წლის 23 დეკემბრის „შეთანხმებით“, მოპასუხე შპს „ო-

----- ჩ-----+“-მა სამეზობლო თმენის ვალდებულებისათვის, კომპენსაციის სახით 19 000 აშშ დოლარის გადახდა იკისრა-გაზიარებული ვერ იქნება, რადგან ამ შეთანხმებით, მხოლოდ დაზუსტდა უკვე შეთანხმებული 12 000 აშშ დოლარის გადახდის ვადა და წესი, კერძოდ: შპს „ო----- ჩ-----+“-მა აიღო ვალდებულება ლ----- დ-----სათვის, ნ---- ზ-----ისათვის და ლ---- ზ-----ისათვის შეთანხმებული 12000 აშშ დოლარიდან 5000 აშშ დოლარი გადაეცა 2012 წლის 30 აგვისტოს, ხოლო 7000 აშშ დოლარი არაუგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბრამდე (ტ.1. ს.ფ.84);

2.16. მოსარჩელეთა მოთხოვნა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, სამეზობლო თმენის ვალდებულებისათვის გადასახდელი თანხის, წლიური 5% დაკისრების ნაწილში უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული.

სასამართლომ მიუთითა, რომ კომპენსაციას ექვემდებარება ისეთი ქონებრივი დანაკლისი, რომლის მიზეზიც არის საკუთრების უფლების ან მფლობელობის შეზღუდვა, რაც განპირობებულია ობიექტური აუცილებლობით.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის მიღწეული „შეთანხმება“ არ ითვალისწინებდა ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას, ამასთან მხარეები არ იმყოფებიან ერთმანეთთან კომერციულ ურთიერთობაში და ბუნებრივია, მოპასუხისათვის წინასწარ სავარაუდო ვერ იქნებოდა ზიანის მიყენების ფაქტი, რაც გამორიცხავდა აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

2.17. მოსარჩელეთა მოთხოვნა მოპასუხეებს-ქ. ქ-----ს მ-----ას, შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ აკრძალვოთ ქ. ქ----- - ც----- ქ. №----- №0----- საკადასტრო კოდის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქ-----ს თ----- --ას) და ც-----7--- №----- საკადასტრო კოდის 1009 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს თანასაკუთრებას) თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაცია და ახალი ისეთი ნაგებობების აშენება, რომლებიც ძველის მსგავსად დაუშვებლად ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელების ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას-საფუძვლ----დ ჩაითვალოს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ო----- ჩ-----+“-მა და ქ.ქ----- ს მ-----ამ, მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ბინის-ქ. ქ-----, ც-----7-ის მეზობლად, 2008-2010 წლებში, ქ-----ს ის-----

-----ის პირველი ეტაპის ფარგლებში, შეთანხმებული (დამტკიცებული) სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ანუ თვითნებურად, ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე, ურთიერთშეთანხმებით ააშენეს შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს 557,28 კვ.მ. სარდაფის, 319,74 კვ.მ. თაღოვანი არკის (8 ცალი) და ამავე თაღებზე დაშენებული 236,52 კვ.მ. ფართის ზედა სართულისაგან შემდგარ ნაგებობათა ერთობლიობას.

თვითნებურად ჩადგმული (მიშენებული) შენობა-ნაგებობა, ე-----ზის დასკვნის თანახმად, არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს, არის დაუსრულებელი და ექსპლუატაციაში მიუღებელი. მისი მხრიდან დარჩა ღია სივრცე, საიდანაც შესაძლებელია ლ-----დ-----ს, ლ---- და ნ---- ზ-----ების საცხოვრებელ ბინაში გარეშე პირთა მხრიდან დაუბრკოლებლად შეღწევა.

შენობა-ნაგებობის ქვეშ, მთელს სიგრძეზე არის ღრმა სარდაფი, რომელიც ატმოსფერული ნალექების დროს ივსება (ამჟამადაც ავსებულია) წვიმის წყლით, რაც ასუსტებს მეზობლად მცხოვრები მოქალაქეების, მათ შორის, ლ-----დ-----ს, ლ---- და ნ---- ზ-----ების საცხოვრებელი ბინის ფუნდამენტს და ბინას უქმნის ჩამოქცევის საფრთხეს.

მისი მშენებლობით არსებითად შეიზღუდა თანამესაკუთრე მეზობლების-ლ-----დ-----ს, ლ---- და ნ---- ზ-----ების უფლებები.

აღნიშნული გარემოებები წარმოადგენს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობას.

2.18. სასამართლომ საფუძვლ----დ მიიჩნია მოსარჩელეთა მოთხოვნა შპს „ო----- ჩ-----+“-სა და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში და აღნიშნა:

შპს „ო----- ჩ-----+“-სა და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის, 30.06.2017 წელს გაფორმებული აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულებით, შპს „ი----- ს----- გ-----“ გადაეცა, ქ. ქ-----ს მ-----ა-სა და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის გაფორმებული 21.07.2008წ. №--- ხელშეკრულებით (მასში ცვლილება-დამატებათა შეტანის შესახებ №---, №--- და №--- ხელშეკრულებების გათვალისწინებით) შპს „ო----- ჩ-----+“-ის მიერ აღებული ვალდებულებები, მათ შორის ც----- №---ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის

(მოსარჩელებისათვის) კომპენსაციის გადახდის და მათი კუთვნილი შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლის, აგრეთვე, აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობისა.

ვინაიდან, შპს „ი----- ს----- გ-----“-ს და შპს „ო----- ჩ-----+“-ის წარმომადგენლები არიან ოჯახის წევრები, მათ შორის ხელშეკრულება აშკარად მოჩვენებითია, მისი გაფორმების მიზანია თავი აერიდებინათ შპს „ო----- ჩ-----+“-ის მიერ, ქ. ქ-----ს მ-----სთან ერთად, მოსარჩელების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისათვის, რაც სკ-ის 56-ე მუხლის თანახმად, ამ გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველია.

2.19. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ 30.06.2017 წლის ხელშეკრულება წინააღმდეგობაშია კანონიერ ძალაში შესული ქ-----ს საქალაქო სასამართლოს 09.03.2017წ. საოქმო განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტთან, რომლის თანახმად, თუკი აღნაგობის უფლების მიმღები შპს „ო----- ჩ-----+“ მესამე პირს გადასცემს ქონებაზე აღნაგობის უფლებას, რაზედაც ქ. ქ-----ს მ-----სთან, ასეთ შემთხვევაში, აღნაგობის უფლების შემძენი იკავებს აღნაგობის უფლების მიმღების, ე.ი. შპს „ო----- ჩ-----+“-ის ადგილს და მასზე გადადის აღნაგობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

ანუ, ქონების აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ქ. ქ-----ს მ-----სა და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის გაფორმებული 21.07.2008წ. №--- ხელშეკრულებით (მასში ცვლილება- დამატებათა შეტანის შესახებ №---, №--- და №--- ხელშეკრულებების გათვალისწინებით) შპს „ო----- ჩ-----+“-ის მიერ ც-----ს №--ის მობინადრეებისათვის (ე.ი. მოსარჩელებისათვის) კომპენსაციის გადახდის და მათი კუთვნილი შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლის, აგრეთვე, აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობის ვალდებულება, სასამართლოს განჩინების მიხედვით, ეკისრება უკვე, შპს „ი----- ს----- გ-----“, როგორც აღნაგობის უფლების ახალ მიმღებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული ჩანაწერის და შპს „ო----- ჩ-----+“-სა და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის, 30.06.2017 წელს გაფორმებული ხელშეკრულების - აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ, მიზანია მოსარჩელების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებისაგან თავის დაღწევა, რადგან მორიგების და საქმის წარმოების შეწყვეტის განჩინების მიღებით დამთავრებულ ადმინისტრაციულ საქმეში და ასევე შპს „ო----- ჩ-----+“-სა და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის, აღნაგობისა და

ინვესტირების ხელშეკრულების გაფორმებაში მოსარჩელები არ მონაწილეობდნენ, ისინი მხარეს არ წარმოადგენენ და მათ თავიანთი ნება არ გამოუხატავთ.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ქ.ქ-----ს მ-----ას სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქალაქ ქ----- ც----- ქუჩა №--ში განთავსებული ფართი (ს/კ: 0-----) წარმოადგენს ქალაქ ქ-----ს მ-----ის საკუთრებას.

მითითებულ მისამართზე არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ქალაქ ქ-----ს მ-----ის მ-----ს საკუთრებას, ხოლო მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობა, აღნაგობის უფლების საფუძველზე, წარმოადგენს შპს "ო----- ჩ----- +"-ის საკუთრებას.

3.2. არასწორია გადაწყვეტილებაში დაფიქსირებული მსჯელობა, რომ ქალაქ ქ----- ც----- ქუჩა №--ში (ს/კ: 0-----) განთავსებული შენობა-ნაგებობა უნებართვოდ აშენებულია. საქმეში დევს ქალაქ ქ-----ს ი----- განაშენიანების პროექტი, რომელიც მოიცავს ც----- ქუჩა №--სა და შეთანხმებულია ქალაქ ქ-----ს მ-----ს შესაბამისი ბრძანებით.

3.3. ქალაქ ქ-----ს მ-----ას მხრიდან, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების განხორციელებით არანაირ ისეთ ზემოქმედებას არ ჰქონია ადგილი, რაც მოსარჩელებს რაიმე სახის ზიანს მიაყენებდა.

ამდენად, სსკ-ის 175-ე მუხლზე დაყრდნობით, ქალაქ ქ-----ს მ-----ასათვის კომპენსაციის გადახდის, აივნის ფასადის შეცვლის, ასევე აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობის დავალდებულება მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს, მით უფრო, როდესაც 2008 წლის 29 ოქტომბერს, შპს "ო----- ჩ----- +"-სა და მოსარჩელებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით, რომელშიც ცვლილება შევიდა 2011 წლის 23 დეკემბერს, ამ ქმედებების განხორციელების ვალდებულება იკისრა მხოლოდ შპს "ო----- ჩ----- +"-მა.

შპს „ო----- ჩ-----+“-ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და

სამართლებრივი საფუძვლები

3.4. აპელანტის მითითებით, შპს „ო----- ჩ-----+“-ის დამფუძნებელს, შპს „ი----- ს----- გ-----“-ს დამფუძნებელთან რაიმე სახის ნათესაური კავშირი არ აქვს, ასევე, ორივე კომპანია ერთსა და იმავე მისამართზე, საცხოვრებელ სახლში რეგისტრირებული არ არის.

საქმეში არ მოიპოვება არც ერთი მტკიცებულება, რომელზე დაყრდნობითაც სასამართლო იმ დასკვნამდე მივიდოდა, რომ ხელშეკრულება მოჩვენებითაა დადებული. შეთანხმების არც ერთი პუნქტი არ არის წინააღმდეგობაში საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობასთან.

შესაბამისად, სასამართლოს მსჯელობა შპს „ო----- ჩ-----+“-სა და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის დადებული, 30.06.2017 წ. აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არასწორია.

3.5. გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტი, რომ შპს „ო----- ჩ-----+“-ს, როგორც მოაღნაგეს, ქ-----ს მ-----მ გადასცა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონება: ც-----7-ში მდებარე სკკერის გამოყოფილი ნაწილი-არასწორია.

მიუხედავად არაერთი მცდელობისა, დღემდე ვერ გადაეცა ქუ---ში ც----- ქუჩა №--ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილის (ფართობი 189,53 კვ.მ., საჯარო რეესტრის ამონაწერი №0-----) ქვეშ არსებული 137 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ქ-----ს მ-----ს თანასაკუთრებაში აქვს ლ----- და-----თან, ნ---ზ-----ესთან და ლ----ზ-----ესთან ერთად.

მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელეს) უპასუხისმგებლო დამოკიდებულების გამო, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრებიდან გამოყოფა დღემდე ვერ ხერხდება.

ამავე მიზეზით, ქ-----ს მ-----ა ვერ ახერხებს მიწის ნაკვეთის მათთვის გადაცემას.

3.6. შპს „-----ე----- 9----“ მიერ, 10.06.2015 წ. გაცემულ საინჟინრო-ტექნიკური ე-----ზის №-- დასკვნის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც აშკარად უსწორია, კერძოდ, საქმეში დევს შესაბამისი პროექტი ქუ-----ს ი-----განაშენიანების შესახებ, თუმცა დასკვნაში ასახულია, რომ შენობაზე

არ არსებობს, არც დამტკიცებული საპროექტო დოკუმენტაცია და არც მშენებლობის ნებართვა.

3.7. 2008 წელს, მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმების საფუძველზე, სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადასახდელად დაკისრება არასწორია, რადგან სადავო გარიგების პირობების განსაზღვრა არ მომხდარა სამართლიანობის საფუძველზე. ლ----- და-----მა, ლ---- ზ-----ემ და ნ---- ზ-----ემ ისინი წინასწარი განზრახვით მოატყუეს. ცხადია, რომ მხარეები (მათ შორის ქ-----ს მ-----ც) შეგნებულად დუმდნენ იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც, შპს "ო----- ჩ-----+" არ გამოავლენდა თავის ნებას და არავითარ შეთანხმებას არ გააფორმებდა, თუ მისთვის ცნობილი იქნებოდა, რომ ვერ მიიღებდა სასურველ შედეგს, კერძოდ, არ გადაეცემოდა მიწის ნაკვეთი, რომლის გადაცემასაც იგი დღემდე უშედეგოდ ითხოვს.

კომპენსაციის გაცემაზე და გარკვეული სახის სამუშაოების შესრულებაზე, შპს "ო----- ჩ-----+"-მა თანხმობა იმიტომ განაცხადა, რომ სანაცვლოდ, აღნაგობის უფლებით უნდა გადასცემოდა მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოწინააღმდეგე მხარის და ქ-----ს მ-----ს თანასაკუთრებაა, რაც დღემდე არ გადაცემია.

3.8. სასამართლოს მსჯელობა, რომ შპს „ო----- ჩ-----+“-მა და ადმინისტრაციულმა ორგანომ-ქ.ქ-----ს მ-----ამ, ადგილობრივ თვითმმართველობის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე, ურთიერთშეთანხმებით ააშენეს უნებართვო შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს 557,28 კვ.მ. სარდაფის, 319,74 კვ.მ. თაღოვანი არკის (8 ცალი) და ამავე თაღებზე დაშენებული 236,52 კვ.მ.ფართის ზედა სართულისაგან შემდგარ ნაგებობათა ერთობლიობას, არასწორია, რადგან საქმეში დევს შესაბამისი პროექტი ქ-----ს ისტორიული უბნის განაშენიანების შესახებ.

3.9. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტი მხარე, როგორც აღნაგობის უფლების მქონე პირი ჩაყენებულია აშკარად დისკრიმინაციულ მდგომარეობაში და არსებითად ილახება მისი უფლებები და კანონით დაცული ინტერესები, რადგან მას არ ეძლევა შესაძლებლობა ისარგებლოს უძრავი ნივთით და განახორციელოს ბიზნეს-გეგმა.

აღნაგობის ქირას, იგი, უკვე წლებია იხდის, მაშინ როდესაც მას წართმეული აქვს ქონებით სარგებლობის და განკარგვის კანონისმიერი უფლება.

ამდენად, სასამართლოს არ უნდა დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელეთა არც მეორე მოთხოვნა და უნდა გაეთვალისწინა ის ფაქტი, რომ სწორედ მოსარჩელები არიან ერთ-ერთი ძირითადი ხელშემშლელი იმ საინვესტიციო საქმეში, რომელსაც შპს "ო----- ჩ----- +"- აწარმოებდა ქუ-----ს ი-----ში.

3.10. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მოპასუხეს აეკრძალა, ქ. ქ----- ც-----5--- ს/კ №0-----ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქ-----ს თ-----ას) და ც-----7--- ს/კ №-----ის 1009 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს თანასაკუთრებას) თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაცია და ახალი ისეთი ნაგებობების აშენება, რომლებიც ძველის მსგავსად დაუშვებლად ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელების ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას-სამართლებრივად არასწორია.

გარდა ამისა, ასეთი გადაწყვეტილება ზიანს აყენებს მათ, რადგან შენობის ექსპლუატაციაში არ მიღება ხელყოფს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს, ხოლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელების უფლებებს.

3.11. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწ-ება.

ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.12. აპელანტების მითითებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა 23.12.2011წ. შეთანხმება და არ გაიზიარა მათი მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეებმა: ქ.ქ-----ს მ-----ამ და შპს „ო----- ჩ-----+“- მა, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, მათ სასარგებლოდ იკისრეს 19000 აშშ დოლარის გადახდა, მაშინ, როდესაც

იმავე გადაწყვეტილებით სასამართლომ დადასტურებულად ჩათვალა და სავსებით მართებულადაც, რომ 23.12.2011 წელს მოსარჩელებსა და შპს „ო----- ჩ-----“-ს შორის, სანოტარო წესით დამოწ-და 29.10.2008წ. შეთანხმებაში ცვლილებები, რომლითაც შპს „ო----- ჩ-----“-მა იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელებს, 2012 წლის 30 აგვისტოს გადასცემდა 12000 აშშ დოლარს, ხოლო 7000 აშშ დოლარს არაუგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბერს. აგრეთვე, მოსარჩელების კუთვნილ ფართში შუშაბანდის ფასადს შეცვლიდა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელ კარებს მოაწყობდა 31.12.2013 წლამდე.

არაერთგზის მოთხოვნის მიუხედავად, მოვალეებს (მოპასუხეებს) კრედიტორებისათვის (მოსარჩელეთათვის) კომპენსაციის თანხიდან არც ერთი თეთრი არ აუნაზღაურებიათ, არც სხვა ვალდებულებები შეუსრულებიათ.

3.13. სასამართლომ არ გამოიყენა სკ-ის 412-ე მუხლი (ზიანი, რომელზეც ვრცელდება ანაზღაურების მოვალეობა), არასწორად განმარტა და გამოიყენა სკ-ის 411-ე მუხლი. არ გაითვალისწინა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის პრაქტიკა მიუღებელ შემოსავალთან მიმართებაში.

ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი სასამართლომ იმით დაასაბუთა, რომ „მხარეები არ იმყოფებიან ერთმანეთთან კომერციულ ურთიერთობაში და ბუნებრივია მოპასუხისათვის წინასწარ სავარაუდო ვერ იქნებოდა ზიანის მიყენების ფაქტი“.

ამგვარი მსჯელობა არ არის კანონშესაბამისი, ვინაიდან, სახეზეა მიუღებელი შემოსავალი, რაც გამოწვეულია მხარეთა მიერ შეთანხმებული, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის - 19000 აშშ დოლარის ვადაში გადაუხდელობით, რომელიც მოსარჩელებს საბოლოოდ უნდა მიეღოთ მოპასუხეებისაგან, ჯერ კიდევ 2012 წლის 31 დეკემბრამდე.

3.14. მოპასუხეთა მიერ ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულების შეთხვევაში, პენსიონერი და პედაგოგი მოსარჩელები აპირებდნენ მიღებული კომპენსაციის თანხა განეთავსებინათ კონკრეტული საკრედიტო ორგანიზაციის დეპოზიტზე და მიეღოთ ყოველწლიური შემოსავალი 19000 აშშ დოლარის მინიმუმ 5%-950 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით (თვეში დამატებით, დაახლოებით 80 აშშ დოლარი), რაც მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებდა

მათ საარსებო და ყოფით პირობებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით, სპეციფიკურია მდგომარეობა ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის მიმართ, რაც განპირობებულია ფულის განსაკუთრებული თვისებით, კერძოდ, მსყიდველობითუნარიანობის მაღალი ხარისხით. ეს კი ყველა შემთხვევაში, ფულს ანიჭებს სარგებლის მოტანის უნარს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთელ----დ ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.3. პალატა იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.11 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, შპს „ო----- ჩ-----+“ რეგისტრირებულია ქ. ქ----- მ-----ში. მისი დამფუძნებელი პარტნიორებია ნ--- გო-----ი-70% და ხ--- ლო-----ე-30%, ხოლო დირექტორია ნ--- კო----- (ტ.1.ს.ფ.25).

შპს „ი----- ს----- გ-----“ რეგისტრირებულია ქ. ქ----- მ-----ში, ალტერნატიული მისამართია-ქ. ქ-----, ჭ-----.

დამფუძნებელი პარტნიორია-ო----- კო-----100%, დირექტორი-ე----- ან-----
-ე ლო-----ე. (ტ.1.ს.ფ.255-256).

4.4. 2017 წლის 30 ივნისს, შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“-ს შორის გაფორმებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ი----- ს----- გ-----“, შპს „ო----- ჩ-----+“-ისაგან გადაეცა ქ.ქ----- ც----- №-----, 615 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №0-----.) და ქ.ქ----- ც----- №--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (1009 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრება., ფართი 189.53 კვ.მ. ს/კ №-----) აღნაგობის უფლება.

ამავე ხელშეკრულების **2.6. პუნქტის თანახმად**, აღნაგობის უფლების გამცემი პირი ადასტურებს, რომ აღნაგობის უფლების მიმღებ პირს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ეკისრება შესაბამისი საინვესტიციო ვალდებულებები, რომლებიც განსაზღვრულია მე-3 მუხლით, როგორც მესაკუთრის, ასევე ნებისმიერი სხვა მესამე პირის წინაშე.

მხოლოდ აღნაგობის უფლების გამცემი პირი რჩება ვალდებული პირად, აღნაგობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ვალდებულებებისათვის, რომლებიც წარმოშობილია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე (ტ. 1, ს/ფ 268-275).

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებში, ასევე სამეზობლო ურთიერთობის ფარგლებში წარმოშობილი ვალდებულებით-სამართლებრივი სფეროდან.

განსახილველ შემთხვევაში შესაფასებელია:

- 1) მოპასუხე მხარეებს, კერძოდ, ც----- №----- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე-ქ. ქ-----ს მ-----ას და ამ მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წელში აღმართული ნაგებობის მოაღნაგეს-შპს „ო----- ჩ-----+“-ს, აქვთ თუ არა, სამეზობლო ზემოქმედებიდან გამომდინარე კომპენსაციის გადახდის,

ზიანის ანაზღაურების, შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლის და აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობის ვალდებულება.

- 2) არსებობს, თუ არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის და მოაღნაგისათვის შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციის და ახალი ნაგებობების აშენების აკრძალვის საფუძველი.
- 3) შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულება, რამდენად ლახავს მოსარჩელეთა უფლებებს და არსებობს, თუ არა მისი ბათილად ცნობის საფუძველები.

4.6. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

4.7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

აღიარებითი სარჩელის ძირითადი განმასხვავებელი ნიშანი მისი ნამდვილი იურიდიული ინტერესია, ანუ ის განმსაზღვრელი გარემოება, რომელიც არსებით ზეგავლენას ახდენს დავის გადაწყვეტაზე, საქმის განხილვისას მოწ-დება მხარის იურიდიული ინტერესის კანონიერება.

აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს წარმოადგენს შემდეგი:

- ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში;
- ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას;
- გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად

სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის:

დ) აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლების, თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

4.8. მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის, 2017 წლის 30 ივნისს დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნა აღიარებითია.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი მდგომარეობს იმაში, რომ მან, როგორც მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრემ მოაღნაგისაგან და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან მიიღოს მშენებლობის წარმოების გამო, მის საკუთრებაზე დაუშვებელი ზემოქმედებისათვის კომპენსაციის თანხა და აღიდგინოს ამ ზემოქმედების შედეგად შეზღუდული, აივნით სარგებლობის შესაძლებლობა.

სააპელაციო სასამართლო, 30.06.2017 წ. ხელშეკრულების 2.6 პუნქტში გამოვლენილი ნების საფუძველზე, დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ ხელშეკრულების გაფორმებამდე წარმოშობილი ნებისმიერი ვალდებულების შესრულებაზე პასუხისმგებელ სუბიექტად კვლავ შპს „ო----- ჩ-----+“ დარჩა, ეს ხელშეკრულება მოსარჩელეთა კანონით დაცულ ინტერესებს არ შეხება. შესაბამისად, ამ გარიგების ბათილად ცნობა გავლენას ვერ მოხდენს, მოსარჩელეთა იურიდიული ინტერესის მიღწევაში, რაც გამორიცხავს ამ მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ამ მსჯელობის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის, 2017 წლის 30 ივნისს დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულება დაუსაბუთებელია, რაც ამ ნაწილში მისი გაუქმების თაობაზე, შპს „ო----- ჩ-----+“-ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

4.9. პალატა ასევე იზიარებს შპს "ო----- ჩ-----+“-ის სააპელაციო პრეტენზიას, რომელიც ეხება აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციისა და ახალი ნაგებობების აშენების აკრძალვას, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით) და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა.

ამავე კოდექსის 172.2-ე მუხლის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

პალატა განმარტავს, რომ მართალია მითითებული ნორმებით უძრავი ქონების მესაკუთრეს მინიჭებული აქვს უფლება დაიცვას თავისი საკუთრება ხელშეშლისაგან, თუმცა ამ უფლების განხორციელებისთვის აუცილებელია, სსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად წარდგენილი სათანადო მტკიცებულებებით დაადასტუროს ხელშეშლის ფაქტი.

4.10. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ, მისი მოთხოვნის დასაბუთებისათვის წარადგინა აუდიტის დასკვნა, სადაც დაფიქსირებულია, რომ 2008-2010 წლებში აშენებული ნაგებობა არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს, მასზე არ არსებობს სათანადო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა, არსებობს პროექტის, მხოლოდ პირველი ეტაპი-არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი, რომელიც არ არის საკმარისი;

შენობა-ნაგებობა განეკუთვნება მესამე კლასს და ხასიათდება რისკის საშუალო ფაქტორით.

მისი მშენებლობის განხორციელებით არსებითად შეიზღუდა ლ----- დ-----ს, ნ---- ზ-----ის და ლ---- ზ-----ის უფლებები, რაც გამოიხატება შემდეგში:

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ადგილი ჰქონდა თანამესაკუთრეთა საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული ღია აივნის მოშლას, სიგრძით 7,0 მეტრი, განით-1,50 მეტრი; აივნის დანარჩენმა 5-მა მეტრმა დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება; მოხდა ამავე აივანზე არსებული 1 ცალი ორფრთიანი ხის კარის და 2 ცალი ორფრთიანი ფანჯრის ფუნქციის მოშლა-დაკარგვა.

გარდა ამისა, ახლად აშენებული შენობა-ნაგებობის ქვეშ

მოწყობილია სარდაფი, რომლის სიმაღლე, წარმოდგენილი პირველი ეტაპის პროექტით გათვალისწინებულია 2,70 მეტრი. სარდაფის ფაქტიური სიმაღლის დადგენა ვერ მოხერხდა, ვინაიდან მასში იდგა წყალი. ატმოსფერული ნალექების დროს, მასში აუცილებლად ჩადგება, ისევე როგორც ამჟამადაც ჩამდგარია წვიმის წყალი, რაც უარყოფითად მოქმედებს მეზობელი შენობების საძირკველზე. ასეთი მდგომარეობა საფრთხეს უქმნის მეზობელი თანამესაკუთრების, მათ შორის, ლ----- დ-----ს, ნ----- და ლ----- ზ-----ების უძრავ ქონებას.

4.11. პალატა განმარტავს:

„-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აუდიტორული დასკვნა წარმოადგენს აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაცემულ დოკუმენტს, რომელშიც აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა გამოთქვამს მოსაზრებას იმის შესახებ, თუ **რამდენად არის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებული ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით**, წარდგენის შესაფერისი საფუძვლების შესაბამისად, ან უარს განაცხადებს მოსაზრების გამოთქმაზე

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ „-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, შპს „-----ე----- 9-----“ მიერ გაცემული 10.06.2015წ. №-- დასკვნა, მისი შინაარსის გათვალისწინებით არ შეიძლება ჩაითვალოს სათანადო კომპეტენციის მქონე, უფლებამოსილი სუბიექტის მიერ გაცემულ დოკუმენტად, ვინაიდან, მასში ასახულია არა ფინანსური ანგარიშგება, არამედ დასკვნა შეიცავს მსჯელობას ნაგებობის სამართლებრივ მდგომარეობასთან და მშენებლობის ნაკლთან დაკავშირებით, რომლის შეფასების უფლებამოსილება, მხოლოდ სპეციალურ საექსპერტო დაწესებულებას ან ლიცენზირებულ ექსპერტს გააჩნია და არა აუდიტორს.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ სათანადო მტკიცებულებით ვერ დაასტურა, მეზობელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობიდან გამომდინარე დაუშვებელი ხელყოფის ფაქტი, რომლის აღსაკვეთად აუცილებელია მოპასუხეს- შპს "ო----- ჩ-----+"-ს აეკრძალოს, ამ ქონების ექსპლოატაცია და აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ახალი ნაგებობების აშენება.

4.12. პალატა აღნიშნავს, ისეთ ვითარებაში, თუკი აუდიტის დასკვნა

მიჩნეული იქნება უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემულ მტკიცებულებად, მასში ასახული ფაქტები ვერ ჩაითვლება ექსპლუატაციის აკრძალვის თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად, კერძოდ:

დასკვნის მიხედვით, ლ----- დ-----ს, ნ---- ზ-----ის და ლ---- ზ-----ის უფლებები არსებითად იზღუდება შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში, თანამესაკუთრეთა საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული ღია აივნის მოშლით, ამავე აივანზე არსებული 1 ცალი ორფრთიანი ხის კარის და 2 ცალი ორფრთიანი ფანჯრის ფუნქციის მოშლა-დაკარგვით, ასევე ახლად აშენებული შენობა-ნაგებობის ქვეშ მოწყობილ სარდაფში წვიმის წყლის დაგროვებით, რაც უარყოფითად მოქმედებს მეზობელი შენობების საძირკველზე. ასეთი მდგომარეობა საფრთხეს უქმნის მეზობელი თანამესაკუთრეების, მათ შორის, ლ----- დ-----ს, ნ---- და ლ---- ზ-----ების უძრავ ქონებას.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ახალი ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვით, აივნის მოშლით გამოწვეული ზემოქმედება, ასევე სარდაფში დაგროვებული წვიმის წყლით მოსალოდნელი საფრთხე ვერ აღმოიფხვრება. ასეთ შემთხვევაში, მოსარჩელებს უფლება აქვთ მოითხოვონ ისეთი ხასიათის მავალდებულებელი ქმედებების განხორციელება, რაც გამოიწვევს, შენობების საძირკველზე წვიმის წყლისგან მომდინარე საფრთხის აღკვეთას.

4.13. ზემოაღნიშნული მსჯელობების გათვალისწინებით, შპს "ო----- ჩ----- +"-ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ნაწილში გაუქმების თაობაზე, რომლითაც შპს „ო----- ჩ-----““-ს აეკრძალა, ქ. ქ----- ც----- ქ. №----- ს/კ №0-----ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქ-----ს თ-----ას) და ც-----7--- ს/კ №-----ის 1009 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს თანასაკუთრებას) თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაცია და ახალი ისეთი ნაგებობების აშენება, რომლებიც ძველის მსგავსად დაუშვებლად ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელების ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას-დასაბუთებულია, უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მოსარჩელეთა აღნიშნულ მოთხოვნას უნდა ეთქვას უარი.

4.14. სამოქალაქო კოდექსის 317.1-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების

წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა მოთხოვნა შპს „ო----- ჩ-----“-ს და ქ.ქუ-----ს მ-----ს მიმართ კომპენსაციის თანხის დაკისრების, ზიანის ანაზღაურებისა და ქმედების განხორციელების ვალდებულების თაობაზე გამომდინარეობს 21.07.2008წ. აღნაგობის ხელშეკრულებიდან და შემდგომში მოსარჩელებთან 29.10.2008წ. გაფორმებული შეთანხმებიდან.

ვინაიდან, სადავოს არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებაზე ზემოქმედება განხორციელდა, შპს „ო----- ჩ-----“-ს მიერ მშენებლობის წარმოებისას კერძოდ, მოსარჩელეთა საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ამოქოლილი იქნა ფანჯრები, მოშლილი იქნა აივნის ნაწილი, სიგრძით 7,0 მეტრი, განით 1,50 მეტრი, აივნის დანარჩენმა 5-მა მეტრმა დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება, ამავე აივანზე არსებული 1 ცალი ორფრთიანი ხის კარის და 2 ცალი ორფრთიანი ფანჯრის ფუნქცია მოიშალა-დაიკარგა, ამასთან შპს „ო----- ჩ-----“-მ სანოტარო წესით გაფორმებული 29.10.2008წ. ხელშეკრულებით, სწორედ ამ ქმედებისთვის იკისრა ვალდებულება კომპენსაციის თანხის გადახდაზე, ასევე მოსარჩელეთა კუთვნილ ფართში შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლაზე და აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობაზე, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა აღნიშნული მოთხოვნა სრულად გამომდინარეობს სკ-ის 317.1 და 175.3 მუხლის დანაწესიდან და საფუძვლიანია.

შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „ო----- ჩ-----“-ს მოსარჩელების-ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ--- - ზ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, ასევე დაევალა, ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ--- ზ-----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ. ქ-----, ც-----7---, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა- დასაბუთებულია და არ არსებობს ამ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმებისა და შპს „ო----- ჩ-----“-ს საპელააციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

4.15. რაც შეეხება ქ.ქ-----ს მ-----სათვის მოსარჩელეთა სასარგებლოდ სოლიდარულად, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის დაკისრებას და ლ-----დ-----ს, ლ----ზ-----ის და ნ----ზ-----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ. ქ-----, ც-----7---, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლისა და აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობის დავალდებულების ნაწილში გადაწყვეტილების დასაბუთებას, პალატა იზიარებს ქ. ქ-----ს მ-----ს სააპელაციო პრეტენზიას და განმარტავს:

სამოქალაქო კოდექსის 349-ე მუხლის თანახმად, მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულების შესრულება შეიძლება მოითხოვოს როგორც კრედიტორმა, ასევე მესამე პირმა, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ანდა თვით ვალდებულების არსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

პალატას მიაჩნია, რომ ქ. ქ-----ს მ-----სა და შპს „ო-----ჩ-----“-სთან 21.07.2008წ. დადებული N----ე ხელშეკრულება და მასში განხორციელებული ცვლილებები წარმოადგენს მესამე პირების, ლ-----დ-----ს, ლ----ზ-----ის და ნ----ზ-----ის სასარგებლოდ დადებულ გარიგებას, რომლითაც შესრულების ვალდებულება აკისრია, მხოლოდ შპს „ო-----ჩ-----“-ს.

ეს გარიგება სრულ შესაბამისობაშია სკ-ის 349-ე მუხლის დანაწესთან, რაც გამორიცხავს მესამე პირების მხრიდან, თავად კრედიტორისათვის მოთხოვნის წარდგენის შესაძლებლობას.

4.16. პალატა ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოსარჩელეთა მოთხოვნას ქ. ქ-----ს მ-----ს, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის წინააღმდეგ, ვინაიდან, როგორც სარჩელის შინაარსით ირკვევა, მოსარჩელეთა საცხოვრებელ სახლზე დაუშვებელ ზემოქმედებად მიიჩნევენ სწორედ, მოაღნაგის მიერ განხორციელებული მშენებლობიდან და არა მიწის ნაკვეთიდან მომდინარეს.

4.17. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ქ.ქ-----ს მ-----ის მ-----სათვის მოსარჩელების- ლ-----დ-----ს, ლ----ზ-----ის და ნ----ზ-----ის სასარგებლოდ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის

გადახდისა და ქ. ქ-----, ც-----7---, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლის და აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობის დავალდებულების თაობაზე დაუსაბუთებელია, რაც ქ.ქ-----ს მ-----ის მ-----ს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, ამ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელზე უარის თქმის საფუძველია.

4.18. აპელანტების, ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის მოთხოვნაზე, ქ. ქ-----ს მ-----სა და შპს „ო----- ჩ-----+“-ისთვის სოლიდარულად, 2014 წლის 01 იანვრიდან, ფულადი კომპენსაციის-12000 აშშ დოლარის სრულად გადახდამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით წლიურად 12000 აშშ დოლარის 5%-ის ოდენობით ზიანის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე პალატა განმარტავს:

23.12.2011 წელს, ლ----- და-----ს, ლ---- ზ-----ეს, ნ---- ზ-----ეს და შპს „ო----- ჩ-----+“-ს შორის, სანოტარო წესით დამოწებული შეთანხმების თანახმად, შპს „ო----- ჩ-----+“-ს მოსარჩელეთათვის 12.000 აშშ დოლარი უნდა გადაეცა არაუგვიანეს 2012 წლის 30 აგვისტოსი, რაც ამ დრომდე გადახდილი არ არის.

დადგენილია, რომ მოსარჩელებმა მოითხოვეს კომპენსაციის გადახდის დაყოვნებისათვის, 01.01.2014 წლიდან, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, კომპენსაციის თანხის 5% დაკისრება.

პალატას მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელეთა მოთხოვნა ამ ნაწილში სამართლებრივად დასაბუთებულია, ვინაიდან, მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“, რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო (იხ., სუსგ №ას-459-438-2015, 07 ოქტომბერი, 2015 წელი).

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. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ., სუს-ის

2011 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე Nას-307-291-2011წ.).

მოცემული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარეს მიაღმა მატერიალური ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით, რაც, სსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად, გონივრული განსჯის ფარგლებში სავარაუდო უნდა ყოფილიყო მოპასუხისათვის იმ პირობებში, როდესაც ამ უკანასკნელმა არ განახორციელა საპასუხო შესრულება.

ამდენად, 12000 აშშ დოლარზე წლიური 5% წარმოადგენს გონივრულ ოდენობას, რომელსაც შედეგად არ მოჰყვება მოსარჩელეთა გამდიდრება.

4.19. იმის გათვალისწინებით, რომ კომპენსაციის გადახდაზე ვალდებულს, მხოლოდ შპს "ო----- ჩ-----+" წარმოადგენდა ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, მხოლოდ შპს „ო----- ჩ-----+“-ს უნდა დაეკისროს ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სასარგებლოდ, 2014 წლის 01 იანვრიდან, ფულადი კომპენსაციის-12000 აშშ დოლარის სრულად გადახდამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით, წლიურად 12000 აშშ დოლარის 5%-ის ოდენობით ზიანის ანაზღაურება.

4.20. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება შეუძლებელია.

თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი

გარემოებები, არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს რის გამოც ნაწილობრივ დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 385-386-ე მუხლებისა და 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების და სააპელაციო მოთხოვნებთან მიმართებაში ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, თვლის, რომ ქ.ქ-----ს მ-----ის მ-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; შპს „ო----- ჩ-----+“-ის სააპელაციო საჩივარი, ასევე ლ----- დ-----ს, ლ----- ზ-----ის და ნ----- ზ-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

გაუქმდეს, ქ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება ქ.ქ-----ს მ-----ასათვის მოსარჩელების-ლ----- დ-----ს, ლ----- ზ-----ის და ნ----- ზ-----ის სასარგებლოდ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდისა და ქ. ქ-----, ც-----7—, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლის და აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობის დავალდებულების თაობაზე, ასევე ქ. ქ-----ს მ-----ასათვის საპროცესო ხარჯების დაკისრების ნაწილში;

ლ----- დ-----ს, ლ----- ზ-----ის და ნ----- ზ-----ის აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნები ქ. ქ-----ს მ-----ას მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს, ქ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის, 30.06.2017წ. დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ასევე იმ ნაწილში, რომლითაც შპს „ო----- ჩ-----+“-ს აეკრძალა, ქ. ქ----- ც----- ქ. №----- ს/კ №0-----ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქ-----ს თ-----ას) და ც-----7— ს/კ №-----ის 1009

კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს თანასაკუთრებას) თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაცია და ახალი ისეთი ნაგებობების აშენება, რომლებიც ძველის მსგავსად დაუშვებლად ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელეების ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას.

ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნები შპს „ო----- ჩ-----+“-ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე ლ----- დ----- ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, ზიანის ანაზღაურების თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

შპს „ო----- ჩ-----+“-ს ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს, 2014 წლის 01 იანვრიდან, ფულადი კომპენსაციის-12000 აშშ დოლარის სრულად გადახდამდე, მიუღებელი შემოსავლის სახით წლიურად 12000 აშშ დოლარის 5%-ის ოდენობით ზიანის ანაზღაურება.

სხვა ნაწილში გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ქ. ქ-----ს მ-----
-----ა გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

დადგენილია, რომ ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი-1008,64 ლარი.

დადგენილია, რომ ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. დაკმაყოფილებული მოთხოვნის (2850 \$) პროპორციულად, მათ სასარგებლოდ, შპს „ო----- ჩ-----+“-ისთვის გადასახდელი სახ. ბაჟი შეადგენს 291 ლარს.

ვინაიდან, გარიგების ბათილად ცნობის ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით შპს „ო----- ჩ-----+“-სს, ლ---
--- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სასარგებლოდ უკვე დაკისრებული აქვს 100 ლარი, ამ თანხის გათვალისწინებით, შპს „ო----- ჩ-----+“-სს მოსარჩელების სასარგებლოდ, დამატებით უნდა დაეკისროს, სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის - 191.84 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ. ქ-----ს მ-----ის მ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს, ქ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება ქ.ქ-----ს მ-----ის მ-----სათვის მოსარჩელების-ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის სასარგებლოდ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდისა და ქ. ქ-----, ც-----7---, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლის და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობის დავალდებულების თაობაზე, ასევე ქ. ქ-----ს მ-----ის მ-----სათვის საპროცესო ხარჯების დაკისრების ნაწილში;
3. ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნები ქ. ქ-----ს მ-----ის მ-----ს მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;

4. **შპს „ო----- ჩ-----+“-ის** სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
5. გაუქმდეს, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება შპს „ო----- ჩ-----+“-ს და შპს „ი----- ს----- გ-----“ შორის 30.06.2017წ. დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ასევე იმ ნაწილში, რომლითაც შპს „ო----- ჩ-----+“-ს აეკრძალა ქ. ქ----- ც----- ქ. №----- ს/კ №0----- -ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქ----- -ს თ-----ას) და ც----- ქ. №----- -ში ს/კ №----- -ის 1009 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს თანასაკუთრებას) თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობების ექსპლოატაცია და ახალი ისეთი ნაგებობების აშენება, რომლებიც ძველის მსგავსად დაუშვებლად ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელების ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას.
6. ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის და ნ---- ზ-----ის აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნები შპს „ო----- ჩ-----+“-ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
7. **ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის** შეგებებული სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
8. გაუქმდეს, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
9. ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, ზიანის ანაზღაურების თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
10. შპს „ო----- ჩ-----+“-ს ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ----- -ის სასარგებლოდ დაეკისროს, 2014 წლის 01 იანვრიდან, ფულადი კომპენსაციის-12000 აშშ დოლარის სრულად გადახდამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით წლიურად 12000 აშშ დოლარის 5%-ის ოდენობით ზიანის ანაზღაურება.
11. **სხვა ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;**
12. ქ. ქ-----ს მ----- ა გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

13. შპს „ო----- ჩ-----+“-ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
14. შპს „ო----- ჩ-----+“-ს ლ----- დ-----ს, ლ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 191,84 ლარის გადახდა
15. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
16. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;
17. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ნანა კალანდაძე

