



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 მარტი, 20-9 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

შემადგენლობა:

ანა გოგიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მოსამართლეები: ხათუნა არევაძე, ეკატერინე ცისკარიძე

სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვაიძე

აპელანტი - ი-----ი ლ-----ე, ქ----- მ-----ი, ს-----ა ა-----ი

წარმომადგენელი - ბ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ბმა „ძ-----ის“ წევრები ლ-- ფ-----ი, ნ-----ი, ზ-----ი, ლ-----ი, ე-----ი, ა-----ე, ლ-----ა დ-----ია

წარმომადგენელი - ლ-----ი, ქ----- მ-----ე, რ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

დავის საგანი - ხელშეშლის აკრძალვა;

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1. აპელანტების მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მოსარჩელების ბმა „ძ-----ის“, თავმჯდომარე ლ-----ა დ-----იას, ლ-- ფ-----ის, ნ-----ის, ზ-----ის, ლ-----ის, ე-----ის, ა-----ის, ბმა „ძ-----ის“ თავმჯდომარის ლ-----ა დ-----იას სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. მოპასუხეებს ი-----ი ლ-----ეს, ქ----- მ-----ს, ს-----ა ა-----ს აეკრძალათ უფლების ბოროტად გამოყენება და აღიარებულ იქნა ბმა „ძ-----ის“ უფლება მოპასუხეების ნებართვის გარეშე საცხოვრებელი კორპუსის, მდებარე თბილისი, თ-----ი, ნა გამაგრებასთან, რეკონსტრუქციასთან და მიშენებასთან, შენობის ამორტიზირებული ნაწილების დემონტაჟთან დაკავშირებით დადოს ხელშეკრულებები, განახორციელოს შესაბამისი ნებართვების მიღებასთან და ადმინისტრაციული აქტების გამოცემასთან დაკავშირებული სხვადასხვა მოქმედებები.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საქმეში წარმოდგენილი ბმა „ძ-----ის“ 20-3 წლის 2 მარტის N1 კრების ოქმით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მრავალბინიან სახლში ირიცხება სულ 10 ერთეული ბინა, რომელიც არის პრივატიზებული. ამავე კრების გადაწყვეტილებით (8 მომხრე) ამხანაგობის თავმჯდომარე ლ-----ა დ-----იას გაუგრძელდა უფლებამოსილების ვადა 5 წლით. შესაბამისად, საქმის განხილვის ეტაპისთვის და საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე კრების ოქმების შედგენის დროისთვის მისი უფლებამოსილება სადავო არ გამხდარა.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთი, მდებარე ქალაქი თბილისი, თ-----ი N--, საკადასტრო კოდებით: N----- და N----- საკუთრების უფლებით ირიცხება მოპასუხეების - ი-----ი ლ-----ის და ქ----- მ-----ის სახელზე. ი-----ი ლ-----ე და ქ----- მ-----ი საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის და სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად წარმოადგენენ თავდაპირველი მოპასუხის - მ-----ი ლ-----ის უფლებამონაცვლებს.

2.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კ----- სამშენებლო მექანიკისა და სეისმომდეგობის ცენტრის 20-1 წლის 2----- ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, თ----- N-- მდებარე საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელ--. მისი შემდგომი ნორმალური უსაფრთხო ექსპლოატაციისათვის საჭიროა შენობას ჩაუტარდეს აღდგენა-გამაგრებითი სამუშაოები სპეციალურად დამუშავებული პროექტით, სადაც, კაპიტალური აგურის კედლების გამაგრების გარდა გათვალისწინებულ უნდა იქნეს:

- საძირკვლების ფუძე-გრუნტების დასველების ყველა კერის აღმოფხვრა.
- ავარიულ მდგომარეობაში მყოფი ხის აივნების დემონტაჟი.

- სახურავის დაზიანებული საფარის ახლით შეცვლა.
- კარებისა და ფანჯრის ღიობების ზღუდარების ლითონის ელემენტებით გამაგრება.

2.4. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 20-1 წლის 1 ივლისს განცხადებით მიმართა ბმა „ძ-----ის“ თავმჯდომარე ლ-----ა დ-----იამ პროექტის შეთანხმების შესახებ. კერძოდ, განცხადებით მოთხოვნილ იქნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამაგრების, რეკონსტრუქციის და მიშენება-დაშენების პროექტის შეთანხმება. თბილისის არქიტექტურის 20-1 წლის 20 ივლისის N----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ძ-----ის რაიონში, თ----- გამზ. N---ში, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამაგრებისა და რეკონსტრუქციის (მიშენება-დაშენებით) არქიტექტურული პროექტი.

2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 20-2 წლის 1----- საერთო კრების ოქმით, რომელსაც ესწრებოდა ბინის 8 მესაკუთრე (80%), ამხანაგობის წევრებმა გამოთქვეს თანხმობა შესრულებულიყო დღის წესრიგში დასმული საკითხი - ქ. თბილისის მერიის მიერ 2---.20-1 N----- ბრძანებით დამტკიცებული მშენებლობის პროექტის შესაბამისად, ქ. თბილისში, თ----- N-- მდებარე საცხოვრებელი სახლის კაპიტალური გამაგრება, ავარიული აივნებისა და მიშენების დემონტაჟი, ახალი კაპიტალური მიშენების მშენებლობა და მე-4 სართულის დაშენება.

2.6. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-3 წლის 1---- N5----- გადაწყვეტილებით ბმა „----- პროექტის ნებართვაზე გასაცემად დაუდგინდა ხარვეზი და მოეთხოვა ამხანაგობის კრების ოქმის წარმოდგენა თანამესაკუთრეთა 100%-იანი თანხმობით.

2.7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ის“ 20-4 წლის 2----- საერთო კრების ოქმით ამხანაგობის 9 წევრმა მისცა ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლება მიმართოს სასამართლოს კრების დღის წესრიგით გათვალისწინებული საკითხის გადასაწყვეტად. დღის წესრიგის მიხედვით კი, გადასაწყვეტ საკითხს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ძ-----ის“ წევრების მიერ ლ-----ა დ-----ისთვის უფლების მიცემა სასამართლოს მიმართოს, რადგან ორი წევრის - მ. ლ-----ის და ს. ა-----ის წინააღმდეგობის გამო ვერ იქნა მიღებული მერიის მშენებლობის ნებართვა პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოების განსახორციელებლად.

2.8. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 20-6 წლის 0----- N0----- დასკვნით, რომელიც მომზადდა სასამართლოს 20-6 წლის 1----- განჩინების საფუძველზე, ექსპერტმა დაადგინა შემდეგი:

1. ქ. თბილისში, თ----- N---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი საჭიროებს გამაგრება-გაძლიერებითი სამუშაოების ჩატარებას დღეის მდგომარეობით.
2. პრაქტიკულად შესაძლებელ-- არსებული ხის აივნებისა და დღეისათვის

არსებული მიშენების დემონტაჟის გარეშე, საცხოვრებელ სახლზე გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება, თუმცა ექსპერტს მიაჩნია, რომ უნდა განხორციელდეს ტექნიკური თვალსაზრისით არადამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში მყოფი ხის აივნების და მიშენების დემონტაჟი;

3. ხის აივნები, თავისი ტექნიკური არადამაკმაყოფილებელი მდგომარეობის მიხედვით არის საცხოვრებელი სახლის ავარიულობის ერთ-ერთი ფაქტორი;

4. დღეისათვის არსებული დეფორმაციებით და განვითარებული ბზარებით, სახლი საჭიროებს გამაგრებას როგორც ეზოს, ასევე ძირითადი ფასადის მხრიდან;

5. აღნიშნული შენობის მზიდი კონსტრუქციული ელემენტები, საძირკვლები, მზიდი კედლები და სართულშუა გადახურვები საჭიროებს გამაგრება-გაძლიერებას სპეციალურად დამუშავებული პროექტის მიხედვით;

6. შენობის არადამაკმაყოფილებელი ტექნიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, კვლევა-გამოკვლევაში აღნიშნული გარემოებების და დეფექტების აღმოფხვრის გარეშე, შენობის ტექნიკური მდგომარეობა უარესდება;

7. აივნის დემონტაჟის და შენობის გამაგრებითი სამუშაოების დასრულების შემდგომ, შესაძლებელ-- აივნის აშენება ახალი კონსტრუქციებით ძველის სანაცვლოდ, სამშენებლო ნორმების და წესების დაცვით.

ექსპერტიზის დასკვნის მე-2 კითხვასთან დაკავშირებით ექსპერტმა დამატებით გააკეთა განმარტება და მიუთითა შემდეგი: დასკვნაში აღნიშნული ხის აივნების და მიშენების დემონტაჟის გარეშე შენობის გამაგრება შესაძლებელ-- იმ შემთხვევაში, თუ იქნებოდა ამის აუცილებლობა (თუ ის წარმოადგენს არქიტექტურული ან ისტორიული სტატუსის მქონე ღირებულებას, რაც განაპირობებდა მისი შენარჩუნების აუცილებლობას), ვინაიდან, ტექნიკურად არადამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში მყოფი ხის აივნების და მიშენების შენარჩუნების აუცილებლობა, დღეის მდგომარეობით, არ არსებობს, იგი ცალსახად ექვემდებარება დემონტაჟს, რის შემდგომაც უნდა განხორციელდეს შენობის გამაგრება-გაძლიერებითი სამუშაოები.

2.9. მხარეთა ახსნა-განმარტებების, ექსპერტის დ-----უას განმარტებისა და საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, თ----- გამზ. N---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი რეალურად არის არადამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში, რომელიც საჭიროებს გარკვეულ სამუშაოებს, რათა უსაფრთხო გახდეს მისი ექსპლუატაცია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. განსახილველ საქმეში სადავო საკითხს წარმოადგენს მოპასუხეთა მიერ განხორციელებული ქმედება/უმოქმედობა (კრებაზე დაფიქსირებული უარი

გარკვეული სამუშაოების ჩატარებაზე), რომლის შედეგადაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ ვერ მოახდინა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეკონსტრუქციის, გამაგრების და ა.შ. სამუშაოების ჩატარება. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება საჭიროებდა გარკვეულ ჩარევებს იმისთვის, რომ უსაფრთხოდ მოხდეს მისი შემდგომი ექსპლუატაცია, ამდენად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოპასუხეთა ქმედება სასამართლომ შეაფასა ხელშეშლად და მისი საკუთრების უფლებით ბოროტად სარგებლობად.

სასამართლომ განმარტა, რომ თანასაკუთრებაში არსებული საგნის მართვასა და სარგებლობაზე თანამესაკუთრის თანხმობის არსებობა-არარსებობის ფაქტი იმთავითვე მიუთითებს, რომ ეს არის მისი უფლება, რომელსაც გამოიყენებს შეხედულებისამებრ და საკუთარი ინტერესებიდან გამომდინარე. თანამესაკუთრეს კანონი არ ავალდებულებს განახორციელოს ან თანხმობა მისცეს სხვას აწარმოოს გარკვეული ჩარევები მის უძრავ ქონებაზე, მაგრამ არსებობს შემთხვევები, როდესაც ზიანი არა მხოლოდ მას ადგება, არამედ სხვებსაც. მოცემულ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში შედის 10 საცხოვრებელი ბინა, რომელთა საერთო ინტერესს წარმოადგენს სახლის გამაგრების სამუშაოები, რაც ექსპერტის დასკვნებითაც არის დადასტურებული, რომ სავალდებულოა მომავალი ფუნქციონირებისთვის. შესაბამისად, მოპასუხეთა წინააღმდეგობა რეალურად ემსახურება ზიანის მიყენებას სხვა 8 ოჯახისთვისაც. მით უფრო, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ არც მოპასუხე მხარე ხდოდა სადავოდ იმ ფაქტს, რომ გამაგრება ესაჭიროება ბინას, თუმცა წინააღმდეგნი იყვნენ სართულის დაშენებაზე და დემონტაჟზე. ამ გარემოებაზე კი, თვით მოსარჩელებმაც განაცხადეს უარი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შეიცავს მხოლოდ ზოგადი ხასიათის მსჯელობას და არ დგინდება აპელანტები რა ფარგლებში იყენებენ უფლებას ბოროტად. მათ ერთადერთი წინააღმდეგობა სართულის დაშენების და დემონტაჟის თაობაზე ჰქონდათ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლ--ნობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. წინამდებარე განჩინებით, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს აქვს თუ არა ადგილი ი-----ი ლ-----ის, ქ----- მ-----ისა და ს-----ა ა-----ის, როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრეების მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებას, რასთან დაკავშირებითაც, პალატა განმარტავს შემდეგს:

სასამართლო მტკიცება წარმოადგენს მტკიცებულებათა შეგროვების, შემოწმებისა და შეფასებისათვის სასამართლოსა და მხარეების სამართლით მოწესრიგებულ საქმიანობას, რომლის მიზანია საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების (ფაქტების) დადგენა. პირველი, რაც უნდა გააკეთოს მხარემ დამტკიცების მოვალეობის შესასრულებლად - ესაა მტკიცებულებათა წარმოდგენა სასამართლოში იმ ფაქტის დადგენის მიზნით, რომლის დამტკიცების მოვალეობაც მას ეკისრება. წარმოდგენილი მტკიცებულება ისეთ კავშირში უნდა იყოს დასადგენ გარემოებასთან, რომ შეიძლებოდეს ამ გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ უტყუარი დასკვნის გაკეთება. მხარე საქმის შედეგით დაინტერესებული პირია, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მისი ახსნა-განმარტების სისწორესა და უტყუარობაზე. მხარის ყოველი განმარტება ფაქტების შესახებ, რომელიც

გაკეთებულ-- მის სასარგებლოდ, მართალ-- მტკიცებულებაა, მაგრამ არასაკმარისია, რომელიც მოითხოვს დადასტურებას სხვა მტკიცებულების მეშვეობით (შდრ. ლილუაშვილი თ., ლილუაშვილი გ., ხრუსტალი ვ., ძლიერიშვილი ზ., სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 1 ნაწილი, თბილისი, 20-4, გამომცემლობა „სამართალი“, გვ: 259, 284, 308).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის ზოგადი წესის შესაბამისად, მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ პირს, რომელიც უფლების ბოროტად გამოყენებაზე აპელირებს. თუმცა, რამდენად ჰქონდა პირს უფლების განხორციელების ობიექტური ინტერესი, ასევე მესამე პირისათვის ზიანის მიყენების მიზანი, უფლების განმანხორციელებელმა უნდა ამტკიცოს.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 20-6 წლის 0----- N0----- დასკვნით, რომელიც მომზადდა სასამართლოს 20-6 წლის 1----- განჩინების საფუძველზე, ექსპერტმა დაადგინა შემდეგი:

1. ქ. თბილისში, თ----- N---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი საჭიროებს გამაგრება-გადლიერებითი სამუშაოების ჩატარებას დღეის მდგომარეობით.
2. პრაქტიკულად შესაძლებელ-- არსებული ხის აივნებისა და დღეისათვის არსებული მიშენების დემონტაჟის გარეშე, საცხოვრებელ სახლზე გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება, თუმცა ექსპერტს მიაჩნია, რომ უნდა განხორციელდეს ტექნიკური თვალსაზრისით არაადამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში მყოფი ხის აივნების და მიშენების დემონტაჟი;
3. ხის აივნები, თავისი ტექნიკური არაადამაკმაყოფილებელი მდგომარეობის მიხედვით არის საცხოვრებელი სახლის ავარიულობის ერთ-ერთი ფაქტორი;
4. დღეისათვის არსებული დეფორმაციებით და განვითარებული ბზარებით, სახლი საჭიროებს გამაგრებას როგორც ეზოს, ასევე ძირითადი ფასადის მხრიდან;
5. აღნიშნული შენობის მზიდი კონსტრუქციული ელემენტები, საძირკვლები, მზიდი კედლები და სართულშუა გადახურვები საჭიროებს გამაგრება-გადლიერებას სპეციალურად დამუშავებული პროექტის მიხედვით;
6. შენობის არაადამაკმაყოფილებელი ტექნიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, კვლევა-გამოკვლევაში აღნიშნული გარემოებების და დეფექტების აღმოფხვრის გარეშე, შენობის ტექნიკური მდგომარეობა უარესდება;
7. აივნის დემონტაჟის და შენობის გამაგრებითი სამუშაოების დასრულების შემდგომ, შესაძლებელ-- აივნის აშენება ახალი კონსტრუქციებით ძველის სანაცვლოდ, სამშენებლო ნორმების და წესების დაცვით.

ექსპერტიზის დასკვნის მე-2 კითხვასთან დაკავშირებით ექსპერტმა დამატებით გააკეთა განმარტება და მიუთითა შემდეგი: დასკვნაში აღნიშნული ხის აივნების და

მიშენების დემონტაჟის გარეშე შენობის გამაგრება შესაძლებელ-- იმ შემთხვევაში, თუ იქნებოდა ამის აუცილებლობა (თუ ის წარმოადგენს არქიტექტურული ან ისტორიული სტატუსის მქონე ღირებულებას, რაც განაპირობებდა მისი შენარჩუნების აუცილებლობას), ვინაიდან, ტექნიკურად არადაზიანებული მდგომარეობაში მყოფი ხის აივნების და მიშენების შენარჩუნების აუცილებლობა დღეის მდგომარეობით არ არსებობს, იგი ცალსახად ექვემდებარება დემონტაჟს, რის შემდგომაც უნდა განხორციელდეს შენობის გამაგრება-გაძლიერებითი სამუშაოები.

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის მიხედვით, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელ-- უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას. ამ თვალსაზრისით, პალატა იზიარებს მოსარჩელის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეები ბოროტად იყენებენ საკუთარ უფლებებს და განმარტავს, რომ საკუთრების მარეგულირებელი სანივთო-სამართლებრივი ნორმები აზუსტებს საკუთრებით ბოროტად სარგებლობის ინსტიტუტს. ამგვარად განიხილება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელ-- (სკ-ის 170-ე მუხლის მეორე ნაწილი).

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლის დანაწესი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს, განკარგოს თავისი ნივთი შეხედულებისამებრ, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, თუმცა, ამავე მუხლით დგინდება, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს და მისი შეზღუდვა კანონით დადგენილ შემთხვევაში შესაძლებელ--. საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალი--. დაუშვებელ-- საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. ამდენად, მიუხედავად საკუთრების უფლების აღიარებისა და ხელშეუვალობისა, საქართველოს კონსტიტუცია არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას (კონსტიტუციის 19-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტების მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ მათი მხრიდან ადგილი არ ჰქონდა უფლების ბოროტად გამოყენებას. სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლით, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელ-- უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით იქმნებოდა ისეთი ვითარება, როდესაც ერთ მხარეზე იდგა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების უფლება,

არ მისცენ თანხმობა ქ.თბილისში, თ-----ი, N---ში მდებარე უძრავი ქონების გამაგრებასა და რეკონსტრუქციაზე, ხოლო მეორე მხარეს – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დანარჩენი წევრების ინტერესი, ეწარმოებინათ იმგვარი საპროექტო სამუშაოები, რომელიც აუცილებელ-- მათ საკუთრებაში არსებული ფართის ნორმალურად სარგებლობისათვის. **სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის რომ ადგილი ჰქონდეს საკუთრების ბოროტად გამოყენებას, უნდა დადგეს შემდეგი კუმულატიური პირობები:** ა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ უნდა მიუთითებდნენ თავიანთი უფლების გამოყენების შედეგზე და სრულ--დ უმოტივაციოდ უნდა ამბობდნენ უარს მის გაცემაზე; ბ. მეორე მხარეს, (მოპასუხეებს) უნდა გააჩნდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების ამ უფლების შელახვის რაიმე კანონისმიერი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო ზემოთ დასახელებული ორივე პირობის არსებობა, კერძოდ, მოსარჩელეს არ გააჩნდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების თანხმობა (რაც აუცილებელი იყო სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად), ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მოპასუხე წევრები ვერც პირველი და ვერც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში ვერ მიუთითებდნენ რაიმე არსებით და დასაბუთებულ არგუმენტზე თავიანთი ინტერესების უპირატესობის დასადასტურებლად.

ამდენად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზე, რომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების, ექსპერტის დ-----უას განმარტებისა და საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, თ----- N---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი რეალურად არის არადამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში, რომელიც საჭიროებს გარკვეულ სამუშაოებს, რათა უსაფრთხო გახდეს მისი ექსპლუატაცია. პალატა განმარტავს, რომ ასეთი მოცემულობის პირობებში, მოპასუხეები მარტოოდენ იმ მიზნით იყენებდნენ თავიანთ უფლებას, უარი ეთქვათ თანხმობის გაცემაზე, რომ ზიანი მიყენებოდა მოსარჩელეებს, მათი ამგვარი მოქმედება მიზნად არ ისახავდა უფლების განხორციელებისათვის აუცილებლობით ნაკარნახევი ინტერესის დაცვას, რაც თავისთავად უთანაბრდებოდა უფლების ბოროტად გამოყენებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია, რის გამოც, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ

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

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა

1. ი-----ი ლ-----ის, ქ----- მ-----ისა და ს-----ა ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილ-- განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებული-- განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელი--.

თავმჯდომარე

ანა გოგიშვილი

მოსამართლეები:

ხათუნა არევაძე

ეკატერინე ცისკარიძე