



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

09 ივლისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქ.

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - მალხაზ ჩუბინიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ესაძე**

მოსარჩელე - ლ-----ა დ-----ი, ლიანა ზვ-----ე, ნინო ზვ-----ე.

წარმომადგენელი - გ-----მ გვ-----ე

მოპასუხე - ქ. ქუთაისის მუ-----ა;

წარმომადგენელი - ირ-----ი გ-----ე

მოპასუხე - შპს „ოქ-----ი“

წარმომადგენელი - დ-----ე ფვ-----ე, მ-----ა ს-----.

მოპასუხე - შპს „იბ-----ი“

წარმომადგენელი - მ-----ა ს-----

დავის საგანი - სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო ფულადი კომპენსაციის სოლიდარულად გადახდა, ვალდებულების შესრულება, ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეებს-ქ. ქუთაისის მუ-----ასა და შპს „ოქ-----ი“-სზე, სოლიდარულად, მოსარჩელეების-ლ-----ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----ის და ნინო ზვ-----ის სასარგებლოდ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 19.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადასახდელად დაკისრება.

1.2. მოპასუხეებს -ქ.ქუთაისის მუ-----ასა და შპს „ოქ-----ი“-ს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელეების: ლ-----ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----ის და ნინო ზვ-----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ. ქუთაისი, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა.

1.3. მოპასუხეებს-ქ. ქუთაისის მუ------ასა და შპს „ოქ-----ი+“-ს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელების მიმართ ფულადი კომპენსაციის თანხის, 19.000 აშშ დოლარის ვადაში გადაუხდელობით მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურება 19.000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის წლიური 5%-ის ოდენობით, 01.01.2014 წლიდან სასამართლოს გადაწყვეტილების ფაქტობრივად აღსრულებამდე და კომპენსაციის ძირითადი თანხის-19.000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდამდე.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ.

1.5. მოპასუხეებს-ქ. ქუთაისის მუ------ას, შპს „ოქ-----ი+“-სს და შპს „იბ-----ს“ აეკრძალოთ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში ს/კ №03.03.21.411-ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას) და ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში ს/კ №03.03.21.299.01.502-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.

1.6. მოპასუხეებზე მოსარჩელის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადასახდელად დაკისრება.

მოსარჩელების წარმომადგენელის განმარტებით, მოსარჩელები არიან ერთი ოჯახის წევრები.

2008 წლის ზაფხულიდან, მას შემდეგ, რაც დაიწყო ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის 1-ლი ეტაპის სამუშაოები, ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მცხოვრებ მოსარჩელებს არაერთხელ შეგვხვდნენ იმერეთის იმდროინდელი გუბერნატორი მიხეილ ჩოგოვაძე. ქ. ქუთაისის იმდროინდელი მერი ნუგზარ შამუგია, ქალაქის სხვა ხელმძღვანელი თანამდებობის პირები და შპს „ოქ-----ი+“-ის წარმომადგენლები. ისინი არწმუნებდნენ, რომ აუცილებელი იყო მათ მეზობლად, ჩრდილოეთის მხარეს, ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რასაც ქ. ქუთაისის მერია და შპს „ოქ-----ი+“ ერთობლივად განახორციელებდნენ ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე. ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი აზრით, ითხოვდა მათ საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული ღია აივნის, სიგრძით 12 მეტრი და განით 1,50 მეტრი, მოშლას, მასზე გამომავალი კარებისა და ფანჯრების ფუნქციის პრაქტიკულად დაკარგვით, რაც ნიშნავდა მათი საკუთრების უფლების მნიშვნელოვნად შეზღუდვას და რაზედაც აუცილებელი იყო

მათი ნებართვა. სანაცვლოდ, პირდებოდნენ ერთჯერადი კომპენსაციის მოცემას და ეზოს მხარეს, ავარიულ მდგომარეობაში მყოფი შუშაბანდის ფასადის შეცვლას ახალი მასალით, აგრეთვე, აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობას.

აღნიშნულით იყო განპირობებული ის გარემოება, რომ ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის 2008 წლის 21 ივლისს დადებულ №257 აღნაგობის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ 26.08.2008წ. №266 ხელშეკრულების 3.3. მუხლით, მოაღნაგე შპს „ოქ-----ი+“-მა იკისრა ვალდებულება, სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე, მშენებლობის დროს მესამე პირთათვის საკომპენსაციოდ აენაზღაურებინა 12 000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებში. ამავე მუხლის ძალით, ასევე უნდა მომხდარიყო სარგებლობაში გადაცემული ქონების, კერძოდ, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის ფანჯრების ჩასმა და აივნის კეთილმოწყობა, რაც ქ. ქუთაისის მერის 23.10.2008წ. №2311 ბრძანებისა და 21.11.2008წ. №311 ხელშეკრულების 3.3. მუხლის საფუძველზე დაზუსტდა და მოაღნაგემ (ე.ი. შპს „ოქ-----ი+“-მა) ივალდებულა სარგებლობაში გადაცემული ქონების, კერძოდ, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის (მოსარჩელებებისათვის) კუთვნილი შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა.

მოსარჩელების განმარტებით, 29.10.2008 წელს მათსა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის დაიდო და სანოტარო წესით დამოწმდა შეთანხმება იმის შესახებ, რომ 26.08.2008წ. №266 ხელშეკრულებისა და ქ. ქუთაისის მერის 23.10.2008წ. №2311 ბრძანების საფუძველზე, შპს „ოქ-----ი+“ 31.12.2008 წლამდე კომპენსაციის სახით გადაეცემდა 12.000 აშშ დოლარი, ხოლო 30.05.2009 წლამდე შეცვლიდა შუშაბანდის ფასადს ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გამოსასვლელ კარებს, იმის სანაცვლოდ, რომ საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ამოქოლილი იქნებოდა ფანჯრები. 23.12.2011 წელს მოსარჩელებსა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის გაფორმდა და სანოტარო წესით დამოწმდა შეთანხმება 29.10.2008წ. შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლითაც შპს „ოქ-----ი+“-მა იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელებს 2012 წლის 30 აგვისტოს გადასცემდა 12.000 აშშ დოლარს, ხოლო 7000 აშშ დოლარს-არაუგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბერს, ე.ი. სულ 19.000 აშშ დოლარს, აგრეთვე, მოსარჩელების კუთვნილ ფართში შუშაბანდის ფასადს შეცვლიდა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელ კარებს მოაწყობდა 31.12.2013 წლამდე.

მოპასაუხეები - ქ. ქუთაისის მუ-----ა და შპს „ოქ-----ი+“, არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, უარს ამბობენ, ნებაყოფლობით, სოლიდარულად აუნაზღაურონ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, მესამე სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინის თანამესაკუთრებს-ლ-----ა დ-----ს, ლიანა და ნინო ზვ-----ებს, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, შეთანხმებული ერთჯერადი ფულადი კომპენსაცია 19.000 აშშ დოლარი, რომელიც მათ უნდა გადაეხადათ 2013 წლის ბოლომდე და რაც მათ რეალურად არ გადაუხდიათ. შედეგად

კი მოსარჩელები ყოველწლიურად განიცდიან ზიანს მიუღებელი შემოსავლის სახით 760 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით (19.000 აშშ დოლარის 4%). იგივე მოპასუხეები არ ასრულებენ თავიანთ ვალდებულებას, ლ-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ების საცხოვრებელ ბინაში შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლისა და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობის შესახებ.

ნაცვლად ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებისა, მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+“-მა, მოპასუხე ქ. ქუთაისის მუ-----ის ხელშეწყობით, 30.06.2017წ. შპს „იბ-----თან“ (ორთავე ეს კომპანია რეალურად წამოადგენს ერთი და იგივე ოჯახის წევრთა საკუთრებას) გააფორმა აღნაგობის და ინვესტირების კანონსაწინააღმდეგო და მოჩვენებითი ხელშეკრულება, რათა თავი აარიდოს მოსალოდნელ სამოქალაქო სამართლებრივ პასუხისმგებლობას. ეს მაშინ, როცა მოსარჩელეთა უფლებები დაუშვებლად არის ხელყოფილი მათ მეზობლად უკანონოდ და თვითნებურად აშენებული ნაგებობის გამო, რომელიც ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ქმნის ჩამონგრევის რეალურ საფრთხეს. მოსარჩელების განმარტებით, მათ რაიმე თანხა არ მიუღიათ, არც შუშაბანდის ფასადი შეცვლილა ახალი მასალით და არც აივანზე გამოსასვლელი კარები მოუწყვია ვინმეს.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1. მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+“-ს დირექტორმა დ-----ე ფხ-----ემ სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ ქუთაისის მერიასა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნები არ შეასრულა ქუთაისის მერიამ, რის გამოც მოაღნაგეს მისგან დამოუკიდებელ მიზეზთა გამო არ მიეცა შესაძლებლობა შეესრულებინა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება.

კერძოდ: ქუთაისში ცისფერყანწელთა 7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობების გამოყოფილი ნაწილი (189.53 კვ.მ.) და ცისფერყანწელთა 5/წმ. ნინოს 15-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ფართობი (76 კვ.მ), მოაღნაგისათვის დღემდე არ გადმოუცია.

რაც შეეხება სადავო თანხას, მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება ითვალისწინებდა კომპენსაციის სახით მხოლოდ 12.000 აშშ დოლარის გადახდას.

მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+“-ს დირექტორის დ-----ე ფხ-----ის განმარტებით, შპს-ს უნებართვო სამუშაოები არ ჩაუტარებია.

2.2. მოპასუხე შპს „იბ-----ი“-ს წარმომადგენელმა მ-----ა ს-----მ სარჩელი არ ცნო და განმარტა რომ მოთხოვნა, ბათილად იქნას ცნობილი შპს „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ, უსაფუძვლოა, რადგან ხელშეკრულება არ არის მოჩვენებითი და თვალთმაქცური.

მისივე განმარტებით, შპს „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეებს წარმოეშვათ უფლება - მოვალეობები და პირნათლად

ასრულებენ ნაკისრ ვალდებულებას, ხოლო მოსარჩელები არ არიან ამ ურთიერთობის მონაწილენი და მათ არ ადგებათ არავითარი ზიანი.

2.3. მოპასუხე - ქ. ქუთაისის მუ-----ის წარმომადგენელმა - ირ----ი გ-----
ემ სარჩელი არ სცნო და სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ ქ. ქუთაისის მუ-----
-----ას არანაირი ვალდებულება არ აუღია მოსარჩელების მიმართ და მას არ
უნდა დაეკისროს კომპენსაციის გადახდა, ასევე უსაფუძვლოა მოთხოვნა ქალაქ
ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის ახალი
მასალით შეცვლის და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობის თაობაზე, რადგან
ქ. ქუთაისის მუ-----ას აღნიშნული ვალდებულება არ აუღია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქუჩის №7-ში, მე-3
სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა, ფართით 250,79 კვ.მ., საჯარო რეესტრში
საკუთრების უფლებით ირიცხება ლ-----ა დ-----ის (1/2 ნაწილი), ნინო და ლიანა ზვ-----
-ეების (1/2 ნაწილი) სახელზე (უძრავი ქონების ს/კ №03.03.21.299.01.504).

ლ-----ა დ-----ის, ნინო და ლიანა ზვ-----ეების თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინას
ჩრდილოეთის მხარეს წლების მანძილზე გააჩნდა მიშენებული ღია აივანი, სიგრძით
12 მეტრი და განით 1,50 მეტრი, ანუ ფართით 18 კვ.მ.

მტკიცებულება:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

გეგმა-ნახაზი. (ტ.1.იხ. ს.ფ.23-24);

3.1.2. დადგენილია, რომ შპს „ოქ-----ი“ (ს/კ №212904623) რეგისტრირებულია
21.11.2007 წელს, მისი იურიდიული მისამართია ქუთაისი, მჭედლიძის ქ. №16,
დირექტორი-ქ-ნი ნინო კოსტავა.

მტკიცებულება:

ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების
რეესტრიდან. (ტ.1.იხ.ს.ფ.25-26);

3.1.3. დადგენილია, რომ შპს „იბ-----ი“ (ს/ნ 4122701697), რეგისტრირებულია
13.08.2014 წელს, მისი მისამართია: ქ. ქუთაისი, მჭედლიძის ქ. №14, დირექტორი-ელენა
ანდრიაძე-ლომსიანიძე, ხოლო წილის 100%-ის მესაკუთრე-ოთარ კოსტავა (პ/ნ
60001134517), შპს „ოქ-----ი“-ის დირექტორის-ნინო კოსტავას და და წილის 70%-ის
მესაკუთრის-ნანა გოგინაშვილის შვილი.

მტკიცებულება: ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული)
იურიდიული პირების რეესტრიდან (ტ.1.იხ.ს.ფ.255-256);

მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.4. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების
აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოსა

და თვითმმართველი ქ. ქუთაისის წარმომადგენლობით ორგანოს-საკრებულოს შორის დადებული 2007 წლის ხელშეკრულებისა და ამავე ხელშეკრულებაზე თანდართული 29.10.2007წ. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ქ. ქუთაისის წარმომადგენლობით ორგანოს-საკრებულოს საკუთრებაში გადაეცა სხვადასხვა ძირითადი და დამატებითი ქონებები, სულ 58 ქონება, მათ შორის, ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე კინო-ფოტო-ტელე მემატიანეს მუზეუმის არასაცხოვრებელი ფართი, რეგისტრაციის №030301174 (მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრულ სიაში რიგითი №6). მუზეუმი აღარ არსებობს და ეს ფართი ამჟამად ღია სივრცეა.

2007წ. ხელშეკრულება თვითმმართველი ქ. ქუთაისის საკუთრებაში ძირითადი და დამატებითი ქონების გადაცემის შესახებ და 29.10.2007წ. მიღება-ჩაბარების აქტი-6ფ.

მტკიცებულება:

ხელშეკრულება. მიღება-ჩაბარების აქტი. (ტ.1.იხ.ს.ფ.27-32);

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ 21.07.2008წ. ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის გაფორმდა და 30.07.2008წ. სანოტარო წესით დამოწმდა №257 ხელშეკრულება ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ.

ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ქუთაისის მერის 30.06.2008წ. №1460 ბრძანების საფუძველზე მეაღნაგემ (ქ. ქუთაისის მერიამ) მოაღნაგეს (შპს „ოქ-----ი+“-სს) გადასცა თვითმმართველი ერთეულის, ქ. ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონება: ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე სკვერის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი 184,0 კვ.მ., ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №0303301588, ცისფერყანწელთა ქ. №5-ის სამხრეთით მდებარე ტროტუარი, ფართობი-105,0 კვ.მ., ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №030301770 (იხ. მუხლი 3.1.). ქონების სარგებლობაში გადაცემა მოხდა 50 წლის ვადით (იხ. მუხლი 5.1.). მოაღნაგემ (ე.ი. შპს „ოქ-----ი+“-მა) იკისრა ვალდებულება, შეესრულებინა შემდეგი პირობები:

ა) სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე შენობის აშენება ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროექტთან შესაბამისობაში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით;

ბ) ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის 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;

ე) შენობის გარე ფასადის მოწყობა 2008 წლის 15 სექტემბრამდე;

ვ) მიღება ამ ხელშეკრულებით სარგებლობაში გადაცემული ქონებისა და მისი გამოყენება ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთარი მიზნების განსახორციელებლად (6.5. მუხლი).

აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მკალნაგემ მოაღნაგეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურებად არ ჩაითვლება თანხა, რომელიც არ შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც (10.1. მუხლი).

აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები (10.3. მუხლი).

მტკიცებულება:

ხელშეკრულება. (ტ.1.იხ.ს.ფ.33-41);

3.2.2. დადგენილია, რომ 21.07.2008წ. №257 ხელშეკრულებაში მხარეებმა მოგვიანებით შეიტანეს ცვლილებები.

კერძოდ, 26.08.2008წ. დადებული და 23.09.2008წ. სანოტარო წესით დამოწმებული №266 ხელშეკრულებით, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ქონებას დაემატა ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი 189,53 კვ.მ., ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №0303301174 (მუხლი 3.1.). პირობების ნუსხას, რომელთა შესრულება ივალდებულა მოაღნაგემ (ე.ი. შპს „ოქ-----ი+“-მა), დაემატა სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე, მშენებლობის დროს, მესამე პირთათვის საკომპენსაციოდ 12 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარებში ანაზღაურება და სარგებლობაში გადაცემული ქონების, კერძოდ, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის ფანჯრების ჩასმა და აივნის კეთილმოწყობა (მუხლი 3.3.).

ასევე დადგენილია- 21.11.2008წ. დადებული და სანოტარო წესით დამოწმებული №311 ხელშეკრულებით, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ქონებას დაემატა ცისფერყანწელთა ქ. №5/წმ. ნინოს ქ. №15-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი 76 კვ.მ., ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №030301773. აგრეთვე, შეიცვალა №257 აღნაგობის ხელშეკრულების მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი და იგი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „6.5. მოაღნაგე ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი პირობები: სარგებლობაში გადაცემული ქონების, კერძოდ, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის კუთვნილი შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა“ (მუხლი 3.3.).

ასევე დადგენილია - 06.01.2009წ. დადებული და ამავე დღეს სანოტარო წესით დამოწმებული №355 ხელშეკრულებით, შეიცვალა №257 აღნაგობის ხელშეკრულების 6.6. მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი და იგი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „6.6.„ე“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს აღნაგობის უფლების მიმღები პირის საკუთრებას და მას უფლება აქვს განკარგოს

აღნიშნული ქონება კანონმდებლობით დადგენილი წესით“.

07.08.2013წ. №19 ხელშეკრულებით, აღნაგობის უფლების მიმღებ პირს აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაეცა ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში მდებარე სკვერი, ფართობი-615 კვ.მ., საჯარო რეესტრის ამონაწერის №03.03.21.411 და ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი-189,53 კვ.მ., საჯარო რეესტრის ამონაწერი №03.03.01.174.01.502 (მუხლი 3.1.).

07.08.2013წ. №13 ხელშეკრულება, მიღება-ჩაბარების აქტი და ქ. ქუთაისის საკრებულოს თავმჯდომარის 06.08.2013წ. №949 ბრძანება-5ფ.

მტკიცებულება:

ხელშეკრულება. (ტ.1.იხ.ს.ფ.42-65);

3.2.3. დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე, დაზუსტებული ფართობის 1004,0 კვ.მ. თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართი 189,53 კვ.მ. (უძრავი ქონების ს/კ №03.03.21.299.01.502, ნაკვეთის წინა №03.03.01.174) და ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში მდებარე, დაზუსტებული ფართობის 615,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების ს/კ №03.03.21.411, ნაკვეთის წინა №03.03.01.773; 03.03.01.770; 03.03.21.336; 03.03.21.363; 03.03.21.364) წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას.

მტკიცებულება:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1.იხ.ს.ფ.67-72);

3.2.4. დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისის მუ------ს, ბ-ნ შოთა მურღულიას 13.02.2015წ. №223 ბრძანებით, აღნაგობის ქირის გადაუხდელობის გამო, 2015 წლის 16 თებერვლიდან ცალმხრივად გაუქმდა ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „ოქ------ი“-ს შორის 21.07.2008წ. დადებული „ქალაქ ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ №257 ხელშეკრულება, რამაც გამოიწვია უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში, 2008 წლიდან რეგისტრირებული აღნაგობის №257 ხელშეკრულებისა და მასში შემდეგში ცვლილება-დამატებათა შეტანის შესახებ შესაბამის ხელშეკრულებათა მონაცემების ამოშლა.

მტკიცებულება:

ქ. ქუთაისის მუ------ს, ბ-ნ შოთა მურღულიას 13.02.2015წ. №223 ბრძანება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1.იხ.ს.ფ.73-79);

3.2.5. დადგენილია, რომ მოსარჩელებსა და შპს „ოქ------ი“-ს შორის 29.10.2008 წელს დაიდო და სანოტარო წესით დამოწმდა შეთანხმება იმის შესახებ, რომ 26.08.2008წ. №266 ხელშეკრულებისა და ქ. ქუთაისის მერის 23.10.2008წ. №2311 ბრძანების საფუძველზე, შპს „ოქ------ი“-ს 31.12.2008 წლამდე კომპენსაციის სახით გადასცემდა მოსარჩელებს 12.000 აშშ დოლარს, ხოლო 30.05.2009 წლამდე შეცვლიდა მათი სახლის შუშაბანდის ფასადს ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გამოსასვლელ კარებს, იმის სანაცვლოდ, რომ მოსარჩელების საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს დაიხურებოდა (ამოიქოლებოდა)ფანჯრები.

დადგენილია, რომ 23.12.2011 წელს მოსარჩელებსა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის გაფორმდა და სანოტარო წესით დამოწმდა შეთანხმება 29.10.2008წ. შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლითაც შპს „ოქ-----ი+“-მა იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელებს გადასცემდა 12.000 აშშ დოლარს არაუგვიანეს 2012 წლის 30 აგვისტოს, ხოლო 7000 აშშ დოლარს-არაუგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბერს, ე.ი. სულ 19.000 აშშ დოლარს, ასევე კუთვნილ ფართში შუშაბანდის ფასადს შეცვლიდა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელ კარებს მოაწყობდა 31.12.2013 წლამდე.

მტკიცებულება:

ქ. ქუთაისის მერის 23.10.2008წ. №2311 ბრძანება, 29.10.2008წ. და 23.12.2011წ. სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება. (ტ.1.იხ.ს.ფ.82-85);

3.2.6. შპს „აუდიტ-ექსპერტი 96-ის“ მიერ გაცემული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 10.06.2015წ. №27 დასკვნით დადგენილია, რომ - ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე, ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----ის თანასაკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის მეზობლად, ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში და №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, 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. ქუთაისის მუ-----ის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის წერილში №დ-702 04.05.2015წ. ვკითხულობთ, რომ აღნიშნული სახლის მშენებლობა-რეკონსტრუქციის პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო პირობების დადგენისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ქუთაისის მერიის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესახებ ინფორმაცია ქ. ქუთაისის მუ-----ის 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 „ოქ-----ი+“-ს, როგორც მოაღნაგეს და ქ. ქუთაისის მერიას, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკურეს და მეაღნაგეს.

ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქუჩის №5ა-ში და №9-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. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, მესამე სართულზე მცხოვრები თანამესაკუთრე მეზობლების-ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----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 ამჟამად ჩამდგარია, წვიმის წყალი, რაც უარყოფითად მოქმედებს მეზობელი შენობების საძირკველზე. ასეთი მდგომარეობა საფრთხეს უქმნის მეზობელი თანამესაკუთრეების, მათ შორის, ლ-----ა დ-----ის, ნინო და ლიანა ზვ-----ეების უძრავ ქონებას.

ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----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.

მტკიცებულება: ექსპერტიზის 10.06.2015წ. №27 დასკვნა; ქალაქ ქუთაისის მუ-----ის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის 23.04.2015წ. №დ-642 და 04.05.2015წ. №დ-702 პასუხი, შპს „არქიტექტორები ჯი“-ს 27.09.2015წ. პასუხი, ექსპერტიზის 12.11.2010წ. №01/046 დასკვნა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ, ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის I ეტაპის პროექტის არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი-25ფ. (ტ.1.იხ.ს.ფ.86-109);

3.2.7. დადგენილია, რომ შპს „იბ-----ი“ (ს/ნ 4122701697), რეგისტრირებულია 13.08.2014 წელს, მისი მისამართია: ქ. ქუთაისი, მჭედლიძის ქ. №14, დირექტორი-ელენა ანდრიაძე-ლომსიანიძე, ხოლო წილის 100%-ის მესაკუთრე-ოთარ კოსტავა (პ/ნ 60001134517), შპს „ოქ-----ი“-ის დირექტორის-ნინო კოსტავას და და წილის 70%-ის მესაკუთრის-ნანა გოგინაშვილის შვილი.

დადგენილია, რომ ორივე კომპანია რეგისტრირებულია ერთსა და იმავე მისამართზე, საკუთარ საცხოვრებელ სახლში.

მტკიცებულება: ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ტ.1.იხ.ს.ფ.255-256); მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.8. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ს/კ №03.03.21.411 უძრავ ქონებაზე, 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე უნებართვოდ აშენებულ

ნაგებობაზე რეგისტრირებულია შეზღუდული სარგებლობა, ნაცვლად შპს „ოქ-----
----ი+“-ისა, შპს „იბ-----ის“ (მოაღნაგე) მიმართ. საფუძველი: 30.06.2017წ.
ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ, 09.03.2017წ. საოქმო
განჩინება მხარეთა მორიგების დამტკიცებისა და საქმის წარმოების შეწყვეტის
შესახებ.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ტ.1.იხ.ს.ფ.257-258);

3.2.9. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, დადგენილია, რომ ს/კ
№03.03.21.299.01.502 უძრავ ქონებაზე, 189,53 კვ.მ. ფართზე, რომელიც განთავსებულია
თანასაკუთრების 1009 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებულია შეზღუდული
სარგებლობა, ნაცვლად შპს „ოქ-----ი+“-ისა, შპს „იბ-----ის“ (მოაღნაგე)
მიმართ. საფუძველი: 30.06.2017წ. ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების
შესახებ.

189,53 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (ყოფილი მუზეუმი) აღარ არსებობს და იგი
თავისუფალი სივრცეა.

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1.იხ.ს.ფ.259-260);

3.2.10. კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 09.03.2017წ.
საოქმო განჩინების (მხარეთა მორიგების დამტკიცებისა და საქმის წარმოების
შეწყვეტის შესახებ), დადგენილია, რომ შპს „ოქ-----ი+“ და ქ. ქუთაისის მუ-----
-----ა მათ შორის ადმინისტრაციული დავის საქმეზე მორიგდნენ.
ძალადაკარგულად გამოცხადდა „ქალაქ ქუთაისის მერიასა და შპს „ოქ-----ი+“-
სს შორის 2008 წლის 21 ივლისს დადებული „ქალაქ ქუთაისის საკუთრებაში
არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის უფლებით
სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ №857 ხელშეკრულების ცალმხრივად გაუქმების
შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუ-----ს 2015 წლის 13 თებერვლის №223
ბრძანება (პუნქტი 1). აღდგა 2008 წლის 21 ივლისს დადებული „ქალაქ ქუთაისის
საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის
უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ №257 ხელშეკრულება (პუნქტი 2). ქ.
ქუთაისის მუ-----ამ თანხმობა განაცხადა, აღნაგობის უფლების მიმღებმა
(შპს „ოქ-----ი+“) მესამე პირს გადასცეს ქონებაზე აღნაგობის უფლება. ამასთან,
აღნაგობის უფლების შემძენი იკავებს აღნაგობის უფლების მიმღების (შპს „ოქ-----
-----ი+“) ადგილს და მასზე გადადის აღნაგობის ურთიერთობიდან გამომდინარე
უფლებები და მოვალეობები (პუნქტი 7). თავის მხრივ, შპს „ოქ-----ი+“-მა
ივალდებულა, უზრუნველყოს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოდან ქალაქ
ქუთაისის მერიის წინააღმდეგ არსებული ყველა სარჩელის გამოხმობა (პუნქტი 9).

მტკიცებულება: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 09.03.2017წ. საოქმო განჩინება-
5ფ. (ტ.1.იხ.ს.ფ.261-265);

3.2.11. შპს „ოქ-----ი+“-ის დამფუძნებელ პარტნიორთა კრების 29.06.2017წ. ოქმის
თანახმად, დადგენილია, რომ კრებამ დაადგინა გადაეცა, ხოლო შპს „იბ-----
ის“ დამფუძნებელ პარტნიორთა კრების 30.06.2017წ. ოქმის თანახმად, კრებამ

დაადგინა მიელო აღნაგობის უფლება შპს „ოქ-----ი+“-ისაგან შპს „იბ-----
-ს“ უძრავ ქონებებზე ს/კ №03.03.21.411 და ს/კ №03.03.21.299.01.502.

მტკიცებულება: შპს „იბ-----ის“ დამფუძნებელ პარტნიორთა კრების
30.06.2017წ. ოქმი. (ტ.1.იხ.ს.ფ.264-275);

3.2.12. ფაქტობრივად, სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით, მხარეები იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 244-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს, განსაზღვრავს, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელი გარემოებებია დადგენილი და რომელი – დაუდგენელი, რომელი კანონი უნდა იქნეს გამოყენებული ამ საქმეზე“. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249.4 მუხლის თანახმად, „გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სამართლებრივი შეფასება“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. თითოეულ მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ვალდებულება სრულად აქვს შესრულებული.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა

უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მის დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. ამიტომ მათ მიერ წარმოდგენილი და სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები, უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს მტკიცებულებები და გადაწყვიტოს მხარეთა მიერ მითითებული მტკიცებულება, არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც მოსარჩელე ან მოპასუხე უტყუარად დაადასტურებს თავის არგუმენტებს.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მიერ სარჩელში და საქმის განხილვისას მითითებულ გარემოებებს და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს.

სამოქალაქო სამართალწარმოებისას მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების გასაქარწყლებლად აუცილებელია მტკიცებულებით დადგენილი ფაქტების საწინააღმდეგო, გამაბათილებელი ან სულ მცირე, განსხვავებული ფაქტების დამადასტურებელი ალტერნატიული მტკიცებულების წარმოდგენა.

„მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.“ იხ. სუსგ ას-233-221-17.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით - სასამართლოსათვის 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 საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

4.1. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით,

სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, მოპასუხეების-ქ. ქუთაისის მუ-
-----ის და შპს „ოქ-----ი“ სოლიდარულ ვალდებულებას, მოსარჩელების-ლ-
-ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----ის და ნინო ზვ-----ის სასარგებლოდ, სამეზობლო
ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის
სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადასახდელად დაკისრების
ნაწილში.

ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი შპს „ოქ-----ი“-სა და შპს „იბ-----
-ს“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების
შესახებ, რადგან იგი დადებულია მოჩვენებით, ნაკისრი ვალდებულებისგან თავის
არიდების მოტივით.

მოპასუხეებს-ქ. ქუთაისის მუ-
-----ას, შპს „ოქ-----ი“-ს და შპს „იბ-----
-----ს“ ასევე უნდა აეკრძალოთ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №5-ში ს/კ
№03.03.21.411-ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქუთაისის
თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას) და ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში ს/კ
№03.03.21.299.01.502-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.

ასევე მოპასუხეებს - ქ.ქუთაისის მუ-
-----ასა და შპს „ოქ-----ი“-ს-ს
სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელების: ლ-
-ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----ის
და ნინო ზვ-----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ. ქუთაისი,
ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი
მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 91-ე,
316-ე, 317-ე, 175-ე, 319-ე, 361-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება:

**სასამართლოს დასკვნა სამეზობლო ურთიერთობათა თმენისათვის
მოსარჩელების სასარგებლოდ, მოპასუხე შპს „ოქ-----ი“-სა და
ქ.ქუთაისის მუ-
-----ზე სოლიდარულად თანხის დაკისრებასთან
დაკავშირებით.**

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად,
სამართალურთიერთობის სუბიექტები თავისუფალნი არიან ხელშეკრულების
დადებისას, ისინი ირჩევენ კონტრაჰენტს, ხელშეკრულების შინაარსს და
განსაზღვრავენ შედეგს, რომლის მიღებაც მათ სურთ. ეს ნიშნავს, რომ
ხელშეკრულების მხარეები გარიგების დადებისას თავისუფალნი არიან, თუმცა

თავისუფლება არ ნიშნავს შეუზღუდავ უფლებას.

კერძოდ, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა უფლება-მოვალეობების განხორციელებისას არ უნდა დაარღვიონ ხელშეკრულების პირობები და მესამე პირის უფლებები.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილით - სამეზობლო ზემოქმედებათა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით - იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

ხოლო იმავე მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულებისათვის ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებას. კერძოდ - თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული სამართლის ნორმა საგნობრივ კავშირშია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლთან, რომელის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი“. ამასთანავე ნორმა ადგენს მესაკუთრის უფლებამოსილებების შეზღუდვებს, რომლებიც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ მოქმედებს.

6.3. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეებმა საკუთარი ნებით შეიზღუდეს მესაკუთრის უფლება და დადეს შეთანხმება მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის და მოსარგებლის სასარგებლოდ, კომპენსაციის 12 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, იკისრეს ვალდებულება მათი საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ამოექოლათ ფანჯრები, რაც მათივე ახსნა - განმარტებით განახორციელეს. ამის შემდეგ მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+“-მა ქუთაისის მუ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გარეშე განახორციელა მშენებლობა.

6.4. საქმეში წარმოდგენილი შპს „აუდიტ-ექსპერტი 96-ის“ მიერ გაცემული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 10.06.2015წ. №27 დასკვნით დადგენილია, რომ - ქ.

ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე, ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----ის თანასაკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის მეზობლად, ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში და №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს.

იმავე დასკვნის თანახმად, მშენებლობის ფაქტობრივად განხორციელებით არსებითად შეიზღუდა ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, მესამე სართულზე მცხოვრები თანამესაკუთრე მეზობლების-ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----ის უფლებები, რაც გამოიხატება შემდეგში: შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში აღგილი 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-----ა დ-----ის, ნინო და ლიანა ზვ-----ეების უძრავ ქონებას.

ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქუჩის №5ა-ში და №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა განეკუთვნება მესამე კლასს და ხასიათდება რისკის საშუალო ფაქტორით. შენობაზე არ არსებობს არც დამტკიცებული საპროექტო დოკუმენტაცია და არც მშენებლობის ნებართვა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სკ 175-ე მუხლის მე-2 ნაწილი გამოიყენება იმ შემთხვევებში, თუ პირველი ნაწილით განსაზღვრული ზემოქმედება არსებითია. წინაპირობას წარმოადგენს, რომ ზემოქმედება გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელებმა კომპენსაციის სანაცვლოდ მოახდინეს საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლის ჩრდილოეთ ფასადზე მდებარე ფანჯრების ამოქოლვა. აღნიშნული შეზღუდვა გამომდინარეობს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულებიდან, რაც სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მესამე ნაწილის გამოყენების საფუძველია, კერძოდ - თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი

კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

6.5. სასამართლო იზიარებს მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+“ წარმომადგენელის, მ-----ს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელებსა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის დადებული და სანოტარო წესით დამოწმებული 2008 წლის 29 ოქტომბრის შეთანხმება წარმოადგენს პირობით დადებულ გარიგებას, თუმცა აქვე მიუთითებს, რომ მოსარჩელებმა პირობა შეასრულეს (მათი საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ამოქოლილი იქნა ფანჯრები), ხოლო მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+“ -მა მოსარჩელებისგან დამატებით მოითხოვა ისეთი პირობის შესრულება, რომლის გადაწყვეტა აღემატება მოსარჩელების შესაძლებლობას.

კერძოდ, შპს „ოქ-----ი+“-ს წარმომადგენელის განმარტებით, მოსარჩელები წარმოადგენენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რიონი“-ს წევრებს, ხოლო ნინო ზვ-----ე აღნიშნული ამხანაგობის თავმჯდომარეა. მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების შინაარსიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ნინო ზვ-----ემ უნდა მოიწვიოს ამხანაგობის კრება და გამოყოს მერიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ. 03.03.21.299) და ამის შემდეგ წარმოეშობა შპს „ოქ-----ი+“-ს შეთანხმებით ნაკისრი პირობის შესრულების ვალდებულება.

სასამართლო არ ეთანხმება მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+“-ს წარმომადგენელის ამ მოსაზრებას, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 368-ე მუხლის მიხედვით- თუ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია რაიმე პირობის დადგომაზე, მაშინ ვალდებულება შესასრულებელია იმ დღიდან, როდესაც ეს პირობა დგება.

მოცემული ნორმა არეგულირებს ისეთ სამართლებრივ მდგომარეობას, როდესაც ვალდებულების წარმოშობა „რაიმე პირობის“ დადგომაზეა დამოკიდებული. შესაბამისად, პირობითი გარიგების არსებობისას სახეზეა გარიგება, თუმცა, იგი დადების მომენტიდან არ წარმოადგენს უფლება-მოვალეობათა წარმომშობ ნამდვილ გარიგებას, ვინაიდან გარიგებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების წარმოშობა „სამომაჯლო“ მოვლენაზეა დამოკიდებული. ამ დროს გარიგებით გათვალისწინებული შედეგი დგება მხოლოდ პირობის შესრულებით, ე.ი. გარიგების შესრულების გადადება ხდება პირობის დადგომამდე.

წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ 29.10.2008 წელს მოსარჩელებსა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის დაიდო და სანოტარო წესით დამოწმდა შეთანხმება იმის შესახებ, რომ 26.08.2008წ. №266 ხელშეკრულებისა და ქ. ქუთაისის მერის 23.10.2008წ. №2311 ბრძანების საფუძველზე, შპს „ოქ-----ი+“ 31.12.2008 წლამდე კომპენსაციის სახით გადაეცემდა 12.000 აშშ დოლარი, ხოლო 30.05.2009 წლამდე შეცვლიდა შუშაბანდის ფასადს ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გამოსასვლელ კარებს, იმის სანაცვლოდ, რომ მოსარჩელების საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ამოქოლილი იქნებოდა ფანჯრები. 23.12.2011 წელს მოსარჩელებსა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის გაფორმდა და სანოტარო

წესით დამოწმდა შეთანხმება 29.10.2008წ. შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლითაც შპს „ოქ-----ი+-“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 შუშბანდის ფასადს შეცვლიდა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელ კარებს მოაწყობდა 31.12.2013 წლამდე.

მითითებული მტკიცებულების სამართლებრივი ანალიზით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელები ვერ შეასრულებდნენ იმ პირობას, რის შესახებაც უთითებს შპს „ოქ-----ი+-“-ს წარმომადგენელი, რადგან მხართა შორის დადებული შეთანხმება ასეთ ჩანაწერს არ ითვალისწინებს.

გარდა ამისა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეები გარიგების შესრულებას ან შეწყვეტას ისეთ მოვლენას ვერ დაუკავშირებენ, 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 „ოქ-----ი+-“-ის წარმომადგენლის მოსაზრება მოსარჩელე ნინო ზვ-----ის მიერ ამხანაგობის კრების მოწვევის და ამხანაგობის სარგებლობაში (მერიის საკუთრება ს/კ. 03.03.21.299) არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ, რომც ჩავთვალოთ საფუძვლიანად, აღნიშნული შეთანხმება ბათილი გარიგებაა, რადგან წინასწარ შეუძლებელია იმის გარკვევა, რას გადაწყვეტს ამხანაგობის კრება, სადაც ამხანაგობის თავმჯდომარე მხოლოდ ერთი ხმის უფლებით სარგებლობს.

6...ამდენად, სამეზობლო თემის ვალდებულებებისათვის კომპენსაციის მოთხოვნის ნაწილში, სარჩელი ნაწილობრივ საფუძვლიანია. ამასთან, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ 2011 წლის 23 დეკემბრის „შეთანხმებით“ (შპს „ოქ-----ი+-“-ს, ლ-----ს, ნინო ზვ-----ეს და ლიანა ზვ-----ეს შორის 2008 წლის 29 ოქტომბერს დადებულ შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ) მოპასუხე შპს „ოქ-----ი+-“-მა სამეზობლო თემის ვალდებულებებისათვის, მოსარჩელების სასარგებლოდ 19 000 აშშ დოლარის გადახდა იკისრა, რადგან სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმავე შეთანხმებით, მხოლოდ დაზუსტდა უკვე შეთანხმებული 12 000 აშშ დოლარის გადახდის ვადა და წესი - კერძოდ: შპს „ოქ-----ი+-“ (დირექტორი ნინო კოსტავა) ვალდებულებას იღებს ლ-----ს, ნინო ზვ-----ეს და ლიანა ზვ-----ეს შეთანხმებული 12000 აშშ დოლარიდან 5000 აშშ დოლარი გადასცეს 2012 წლის 30 აგვისტოს, ხოლო 7000 აშშ დოლარი არაუგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბრამდე (გ.1. ს.ფ.84);

ამდენად, სარჩელი სამეზობლო თემის ვალდებულებისათვის კომპენსაციის მოთხოვნის ნაწილში ნაწილობრივ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს 12000 აშშ დოლარის ნაწილში, რადგან მხარეებმა სწორედ 12.000 აშშ დოლარით განსაზღვრეს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულებისათვის მისაღები ფულადი კომპენსაცია. (იხ. ბრძანება N223; 13.02. 2015 წელი. ტ.1. ს.ფ.73-77; შეთანხმება - ტ.1. ს.ფ.82);

6.7. სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ „თემის ვალდებულება“ წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭკის სამართლებრივ მექანიზმს, რაც განსხვავდება ზიანის ინტიტუტისაგან. ზიანის ანაზღაურება ემსახურება იმ მდგომარეობის აღდგენას, რომელიც იარსებებდა, ამ ქმედებას, რომ არ გამოეწვია პირის ინტერესების დაუშვებელი ხელყოფა. ამასთან ერთად, როგორც წესი, ამ ხელყოფის გამომწვევია მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ხოლო, აუცილებელი გზით სარგებლობის თემის ვალდებულება უკავშირდება მართლზომიერ ქმედებას, რაც კანონით არის დადგენილი და მესაკუთრეს საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეზობლის მიერ მისი ქონებით სარგებლობისათვის აკისრებს „თემის ვალდებულებას“.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა სამეზობლო თემის ვალდებულებისათვის გადასახდელი თანხის, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, წლიური 5% დაკისრების ნაწილში უსაფუძვლოა, რადგან კომპენსაციას ექვემდებარება ისეთი ქონებრივი დანაკლისი, რომლის მიზეზიც არის საკუთრების უფლების ან მფლობელობის შეზღუდვა, რაც განპირობებულია ობიექტური აუცილებლობით. შესაბამისად, კომპენსაციის ოდენობის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია, გაირკვეს ამ შეზღუდვის ფარგლები და ის ინტერესი, რაც მესაკუთრეს ან მფლობელს ექნებოდა ამ შეზღუდვის არარსებობის შემთხვევაში. ანუ, მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის მიღწეული „შეთანხმება“ არ ითვალისწინებს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას. საქართველოს საკასაციო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლთან მიმართებით განმარტა, რომ „ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ამდენად, კანონმდებელი დაზარალებულს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ იმ ანაცდენი სარგებლისათვის, რომელსაც დაზარალებული მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. მთავარი წინაპირობა მოცემული მუხლის გამოყენებისათვის არის სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფა, რასაც შედეგად მოჰყვა ზიანის დადგომა. სასამართლო პრაქტიკაში დამკვიდრებული მოსაზრების თანახმად, „მიუღებელი შემოსავალი“ არის სარგებელი, ანაცდური მოგება, რომლის ანაზღაურებაც მოსარჩელის განსაკუთრებულ კომერციულ ინტერესში შედის, ვინაიდან კომერციულ ბრუნვაში მისი ინტერესი შემოსავლის

მიღებისკენაა მიმართული, თუმცა თავად მოგება არ გულისხმობს ერთობლივ შემოსავალს, ყოველგვარი ხარჯების გამოქვითვების გარეშე რომელსაც დაზარალებული ობიექტურად მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად“.

წინამდებარე შემთხვევაში მხარეები არ იმყოფებიან ერთმანეთთან კომერციულ ურთიერთობაში და ბუნებრივია მოპასუხისათვის წინასწარ სავარაუდო ვერ იქნებოდა ზიანის მიყენების ფაქტი.

6.8. სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ არ იზიარებს ქუთაისის მუ------ის წარმომადგენლის მოსაზრებას ქუთაისის მუ------ის არასათანადო მხარედ ცნობის შესახებ და მიაჩნია, რომ იგი სათანადო მოპასუხე და ვალდებული პირია წინამდებარე საქმეში შემდეგ გარემოებათა გამო.

უდავოდ დადგენილი ფაქტია, რომ 21.07.2008წ. ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „ოქ-----ი“-ს შორის გაფორმდა და 30.07.2008წ. სანოტარო წესით დამოწმდა №257 ხელშეკრულება ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნაგობის უფლება სხვისი საკუთრებით, კერძოდ მიწის ნაკვეთით შეზღუდული სარგებლობის ერთ ერთი საწინააღმდეგო უფლებაა. აღნაგობის უფლების მქონე პირი თითქმის იგივე უფლებით სარგებლობს რითიც მესაკუთრე. მას აქვს ნივთის გასხვისების, თხოვების გაქირავების, მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. თუმცა აღნაგობის უფლება საკუთრებისგან განსხვავებით ვადიანია და აგრეთვე მას გააჩნია გარკვეული მიზანი. ეს მიზანია გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის აშენება.

ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ქუთაისის მერის 30.06.2008წ. №1460 ბრძანების საფუძველზე მეაღნაგემ (ქ. ქუთაისის მერიამ) მოაღნაგეს (შპს „ოქ-----ი“-ს) გადასცა თვითმმართველი ერთეულის, ქ. ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონება: ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე სკვერის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი 184,0 კვ.მ. ცისფერყანწელთა ქ. №5-ის სამხრეთით მდებარე ტროტუარი, ფართობი-105,0 კვ.მ., ქონების სარგებლობაში გადაცემა მოხდა 50 წლის ვადით. მოაღნაგემ (ე.ი. შპს „ოქ-----ი“-მა) იკისრა ვალდებულება, შეესრულებინა შემდეგი პირობები:

ა)სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე შენობის აშენება ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროექტთან შესაბამისობაში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით;

ბ)ქ.ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის 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;

ე)შენობის გარე ფასადის მოწყობა 2008 წლის 15 სექტემბრამდე;

ვ)მიღება ამ ხელშეკრულებით სარგებლობაში გადაცემული ქონებისა და მისი გამოყენება ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთარი მიზნების განსახორციელებლად (6.5. მუხლი).

აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მუდმივად მოაღნაგეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურებად არ ჩაითვლება თანხა, რომელიც არ შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც (10.1. მუხლი).

აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები (ტ.1.იხ.ს.ფ.33-41);

დადგენილია, რომ 21.07.2008წ. №257 ხელშეკრულებაში მხარეებმა მოგვიანებით შეიტანეს ცვლილებები.

კერძოდ, 26.08.2008წ. დადებული და 23.09.2008წ. სანოტარო წესით დამოწმებული №266 ხელშეკრულებით, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ქონებას დაემატა ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი 189,53 კვ.მ., ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №0303301174 (მუხლი 3.1.). პირობების ნუსხას, რომელთა შესრულება ივალდებულა მოაღნაგემ (ე.ი. შპს „ოქ-----ი“-მა), დაემატა სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე, მშენებლობის დროს, მესამე პირთათვის საკომპენსაციოდ 12 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარებში ანაზღაურება და სარგებლობაში გადაცემული ქონების, კერძოდ, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის ფანჯრების ჩასმა და აივნის კეთილმოწყობა (მუხლი 3.3.).

ასევე დადგენილია- 21.11.2008წ. დადებული და სანოტარო წესით დამოწმებული №311 ხელშეკრულებით, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ქონებას დაემატა ცისფერყანწელთა ქ. №5/წმ. ნინოს ქ. №15-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი 76 კვ.მ., ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №030301773. აგრეთვე, შეიცვალა №257 აღნაგობის ხელშეკრულების მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი და იგი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „6.5. მოაღნაგე ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი პირობები: სარგებლობაში გადაცემული ქონების, კერძოდ, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის კუთვნილი შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა“ (მუხლი 3.3.).

ასევე დადგენილია - 06.01.2009წ. დადებული და ამავე დღეს სანოტარო წესით დამოწმებული №355 ხელშეკრულებით, შეიცვალა №257 აღნაგობის ხელშეკრულების

6.6. მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი და იგი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „6.6.,„ე“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს აღნაგობის უფლების მიმღები პირის საკუთრებას და მას უფლება აქვს განკარგოს აღნიშნული ქონება კანონმდებლობით დადგენილი წესით“.

07.08.2013წ. №19 ხელშეკრულებით, აღნაგობის უფლების მიმღებ პირს აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაეცა ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში მდებარე სკვერი, ფართობი-615 კვ.მ., საჯარო რეესტრის ამონაწერის №03.03.21.411 და ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი-189,53 კვ.მ., საჯარო რეესტრის ამონაწერი №03.03.01.174.01.502 (მუხლი 3.1.).07.08.2013წ. №13 ხელშეკრულება, მიღება-ჩაბარების აქტი და ქ. ქუთაისის საკრებულოს თავმჯდომარის 06.08.2013წ. №949 ბრძანება-5ფ (ტ.1.იხ.ს.ფ.42-65);

დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე, დაზუსტებული ფართობის 1004,0 კვ.მ. თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართი 189,53 კვ.მ. (უძრავი ქონების ს/კ №03.03.21.299.01.502, ნაკვეთის წინა №03.03.01.174) და ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში მდებარე, დაზუსტებული ფართობის 615,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების ს/კ №03.03.21.411, ნაკვეთის წინა №03.03.01.773; 03.03.01.770; 03.03.21.336; 03.03.21.363; 03.03.21.364) წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას.

დადგენილია, რომ ქალაქ ქუთაისის მუ------ს 2015 წლის 13 თებერვლის ბრძანებით ცალმხრივად გაუქმდა ქალაქ ქუთაისის მუ------ას და შპს „ოქ- -----ი“-ს შორის 2018 წლის 21 ივლისს დადებული „ქალაქ ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ N257 ხელშეკრულება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სწორედ 2018 წლის 21 ივლისის N257 ხელშეკრულების (შემდგომი ცვლილებებითა და დამატებებით) საფუძველზე დაეკისრა შპს „ოქ- -----ი“-ს მესამე პირების საკომპენსაციოდ 12.000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში ანაზღაურება და მოსარჩელების: ლ- ----ა დ- ----ის, ლიანა ზვ- ----ის და ნინო ზვ- ----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ. ქუთაისი, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა (ტ.1. ს.ფ. 73-77).

დადგენილია, რომ თანამესაკუთრებთან მოლაპარაკებაში მონაწილეობდნენ და შესაბამისი პასუხისმგებლობა იკისრეს, როგორც შპს „ოქ- -----ი“-ის, ისე ქალაქ ქუთაისის მუ- -----ის ხელმძღვანელებმა, ვინაიდან შენობა-ნაგებობა უნდა აშენებულიყო ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა დაემტკიცებინა (შეთანხმებინა) ქ. ქუთაისის მერიას, რომელსაც ასევე ევალებოდა უნებართვო მშენებლობის აღკვეთა.

დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისის მერიამ შპს „ოქ-----ი+“-თან ურთიერთშეთანხმებით, ორმხრივი აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სათანადო სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე, მოახდინა ადგილობრივი თვითმმართველობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებულ ძველ ნაგებობათა დემონტაჟი და მათ ნაცვლად ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელიც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეთა უფლებებსა და კანონით დაცულ ინტერესებს.

ამდენად, ორივე მოპასუხემ დაარღვია სამოქალაქო კოდექსით მოწესრიგებული სამეზობლო ურთიერთობათა ნორმები და შესაბამისად ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოპასუხეებს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულებებისათვის 12.000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ანაზღაურების ნაწილში.

**6.9. სარჩელი საფუძვლიანია მოპასუხეებზე-ქ.ქუთაისის მუ-----
ასა და შპს „ოქ-----ი+“-სზე მოსარჩელების: ლ-----ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----
ის და ნინო ზვ-----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ.
ქუთაისი, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის
შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობის
ნაწილში.**

კერძოდ - დადგენილი ფაქტია, რომ შპს „ოქ-----ი+“-მა და ადმინისტრაციულმა ორგანომ-ქალაქ ქუთაისის მუ-----ის სახით, მოსარჩელების-ლ-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ეების საცხოვრებელი ბინის, მდებარე ქ. ქუთაისი, ცისფერყანწელთა ქ. №7, მეზობლად, 2008-2010 წლებში, ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პირველი ეტაპის ფარგლებში, შეთანხმებული (დამტკიცებული) სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ანუ თვითნებურად, ადგილობრივ თვითმმართველობის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე, ურთიერთშეთანხმებით ააშენეს შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს 557,28 კვ.მ. სარდაფის, 319,74 კვ.მ. თაღვანი არკის (8 ცალი) და ამავე თაღებზე დაშენებული 236,52 კვ.მ. ფართის ზედა სართულისაგან შემდგარ ნაგებობათა ერთობლიობას.

ასევე უტყუარად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა ისიც, რომ აღნიშნული შენობა-ნაგებობა, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს. მისი მშენებლობით არსებითად შეიზღუდა თანამესაკუთრე მეზობლების-ლ-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ეების უფლებები, რადგან ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში მოიშალა ხსენებულ პირთა საცხოვრებელი ბინის ჩრდილოეთის მხარეს არსებული ღია აივნის ნაწილი, სიგრძით 7 მეტრზე, განით 1,5 მეტრი, ხოლო აივნის დანარჩენი ნაწილი, სიგრძით 5 მეტრზე, განით 1,5 მეტრი, დარჩა უფუნქციო. პრაქტიკულად ამოიქოლა ამავე აივანზე გამომავალი 1

ორფრთიანი კარები და 2 ორფრთიანი ფანჯარა, რამაც გამოიწვია საცხოვრებელი ოთახების დაბნელება. თვითნებურად ჩადგმული (მიშენებული) შენობა-ნაგებობა არის დაუსრულებელი და ექსპლუატაციაში მიუღებელი, მისი მხრიდან დარჩა ღია სივრცე ლ-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ეების საცხოვრებელ ბინაში გარეშე პირთა მხრიდან დაუბრკოლებლად შესაღწევად.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ვინაიდან ქალაქ ქუთაისის მუ-----ს 2015 წლის 13 თებერვლის ბრძანებით, ცალმხრივად გაუქმდა ქალაქ ქუთაისის მუ-----ას და შპს „ოქ-----ი“-ს შორის 2018 წლის 21 ივლისს დადებული „ქალაქ ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ N257 ხელშეკრულება, მოპასუხე ქალაქ ქუთაისის მუ-----ას ასევე ეკისრება სოლიდარული ვალდებულება, შპს „ოქ-----ი“-სთან ერთად მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ბინის ეზოს მხარეს შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლასა და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობაზე.

6.10. მოსარჩელე ითხოვს, ქ. ქუთაისის მუ-----ას, შპს „ოქ-----ი“-ს და შპს „იბ-----ს“ აეკრძალოს, ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში ს/კ №03.03.21.411-ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას) და ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში ს/კ №03.03.21.299.01.502-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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა საფუძვლიანია შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს

მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღდეს სხვას.

„ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში ღYშOVშKYY ვ. UKღAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (ღYშOVშKYY ვ. UKღAINE, 2012)

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი). სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII). (იხ. საქართველოს საკასაციო სასამართლოს №ას-475-475-2018 გადაწყვეტილება).

6.11. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ოქ-----ი+“-მა და ადმინისტრაციულმა ორგანომ-ქალაქ ქუთაისის მუ-----ამ, მოსარჩელების-ლ-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ეების საცხოვრებელი ბინის, მდებარე ქ. ქუთაისი, ცისფერყანწელთა ქ. №7, მეზობლად, 2008-2010 წლებში,

ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პირველი ეტაპის ფარგლებში, შეთანხმებული (დამტკიცებული) სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ანუ თვითნებურად, ადგილობრივ 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.

როგორც აღინიშნა, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა ისიც, რომ აღნიშნული შენობა-ნაგებობა, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს. მისი მშენებლობით არსებითად შეიზღუდა თანამესაკუთრე მეზობლების-ლ-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ეების უფლებები, რადგან ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში მოიშალა ხსენებულ პირთა საცხოვრებელი ბინის ჩრდილოეთის მხარეს არსებული ღია აივნის ნაწილი, სიგრძით 7 მეტრზე, განით 1,5 მეტრი, ხოლო აივნის დანარჩენი ნაწილი, სიგრძით 5 მეტრზე, განით 1,5 მეტრი, დარჩა უფუნქციო. პრაქტიკულად ამოიჭოლა ამავე აივანზე გამომავალი 1 ორფრთიანი კარები და 2 ორფრთიანი ფანჯარა, რამაც გამოიწვია საცხოვრებელი ოთახების დაბნელება. თვითნებურად ჩადგმული (მიშენებული) შენობა-ნაგებობა არის დაუსრულებელი და ექსპლუატაციაში მიუღებელი, მისი მხრიდან დარჩა ღია სივრცე ლ-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ეების საცხოვრებელ ბინაში გარეშე პირთა მხრიდან დაუბრკოლებლად შესაღწევად. 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-----ა დ-----ის, ლიანა და ნინო ზვ-----ეების საცხოვრებელი ბინის ფუნდამენტს და ბინას უქმნის ჩამოქცევის საფრთხეს.

სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს, მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი, ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

6.12. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ მტკიცებულებებით (ექსპერტიზის დასკვნა) შეძლო დაემტკიცებინა სადავო შენობის ტექნიკური ხარვეზი. კერძოდ - შპს „აუდიტ-ექსპერტი 96-ის“ მიერ გაცემული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 10.06.2015წ. №27 დასკვნით დადგენილია, რომ - ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე, ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----ის თანასაკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის მეზობლად, ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში და №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, 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. ქუთაისის მუ------ის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის №დ-702 04.05.2015წ. წერილით დადგენილია, რომ, აღნიშნული სახლის მშენებლობა-რეკონსტრუქციის პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო პირობების დადგენისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ქუთაისის მერიის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესახებ ინფორმაცია ქ. ქუთაისის მუ------ის 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 „ოქ-----ი“-ს, როგორც მოაღნაგეს და ქ. ქუთაისის მერიას, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და მეაღნაგეს.

ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქუჩის №5ა-ში და №9-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. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, მესამე სართულზე მცხოვრები თანამესაკუთრე მეზობლების-ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----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-----ა დ-----ის, ნინო და ლიანა ზვ-----ეების უძრავ ქონებას.

ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----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.

სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლი უფლებას ანიჭებს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა. ს.კ 177-ე მუხლით, თუ მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობას ჩამოქცევის საფრთხე ემუქრება, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოითხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

წინამდებარე შემთხვევაში, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 10.06.2015წ. №27 დასკვნით უტყუარად დადგინდა, რომ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში მდებარე, ლ-----ა დ-----ის, ნინო ზვ-----ის და ლიანა ზვ-----ის თანასაკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის მეზობლად, ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში და №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს, რაც ამ ნაწილში სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების საფუძველია.

6.13. სარჩელი ასევე საფუძვლიანია შპს „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, რადგან დადგენილია, რომ შპს „იბ-----ი“ (ს/ნ 4122701697), რეგისტრირებულია 13.08.2014 წელს, მისი მისამართია: ქ. ქუთაისი, მჭედლიძის ქ. №14, დირექტორი-ელენა ანდრიაძე-ლომსიანიძე, ხოლო წილის 100%-ის მესაკუთრე-ოთარ კოსტავა (პ/ნ 60001134517), შპს „ოქ-----ი+“-ის დირექტორის-ნინო კოსტავას და და წილის 70%-ის მესაკუთრის-ნანა გოგინაშვილის შვილი. (აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება სადავოდ არ გაუხდიათ შპს „იბ-----ი“-ს და შპს „ოქ-----ი+“-ის წარმომადგენლებს) (ტ.1.იხ.ს.ფ.255-256);

დადგენილია, რომ შპს „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ შორის - 30.06.2017 წელს გაფორმდა ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ, რომლითაც ქონების აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ქ. ქუთაისის მუ-----ასა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის გაფორმებული 21.07.2008წ. №257 ხელშეკრულებით (მასში ცვლილება-დამატებათა შეტანის შესახებ №266, №311 და №355 ხელშეკრულებების გათვალისწინებით) შპს „ოქ-----ი+“-ის მიერ ცისფერყანწელთა ქუჩის №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის (ე.ი. მოსარჩელებებისათვის) კომპენსაციის გადახდის და მათი კუთვნილი შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლის, აგრეთვე, აივანზე

გამოსასვლელი კარების მოწყობის ვალდებულება, სასამართლოს განჩინების მიხედვით, ეკისრება უკვე შპს „იბ-----ს“, როგორც აღნაგობის უფლების ახალ მიმღებს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

6.15. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს როგორც კანონი, ასევე მორალური ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, კანონსაწინააღმდეგო გარიგებად მიიჩნევა და შესაბამისად, ბათილად ითვლება.

6.16. მოცემულ ნაწილში განსახილველი დავის გადაწყვეტისას, სასამართლოს კვლევის საგანს წარმოადგენს, შპს „იბ-----ი“-ს და შპს „ოქ-----ი“-ის დამფუძნებლების ურთიერთდამოკიდებულება, რაც პირდაპირ კავშირშია მათ შორის 30.06.2017 წ. დადებული გარიგების - აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ ხელშეკრულების კეთილსინდისიერების საკითხის გარკვევისათვის.

-საქართველოს საკასაციო სასამართლომ, სსკ-ის 56-ე მუხლთან მიმართებით, განჩინებაში, №ას-571-879-09 საქმეზე განმარტა შემდეგი: „მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ამრიგად, განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე, მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებითი გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებითი ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივე მხარეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი.

სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება

დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა. შ.)“.

ამრიგად, იმისათვის რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოების არსებობა, რომელიც მიუთითებს ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას“.

6.17. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 09.03.2017წ. საოქმო განჩინებით (მხარეთა მორიგების დამტკიცებისა და საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ), შპს „ოქ-----ი+“ და ქ. ქუთაისის მუ-----ა მათ შორის ადმინისტრაციული დავის საქმეზე მორიგდნენ. ძალადაკარგულად გამოცხადდა „ქალაქ ქუთაისის მერიასა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის 2008 წლის 21 ივლისს დადებული „ქალაქ ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ №857 ხელშეკრულების ცალმხრივად გაუქმების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუ-----ს 2015 წლის 13 თებერვლის №223 ბრძანება (პუნქტი 1). აღდგა 2008 წლის 21 ივლისს დადებული „ქალაქ ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ №257 ხელშეკრულება (პუნქტი 2). ქ. ქუთაისის მუ-----ამ თანხმობა განაცხადა, აღნაგობის უფლების მიმღებმა (შპს „ოქ-----ი+“) მესამე პირს გადასცეს ქონებაზე აღნაგობის უფლება. ამასთან, აღნაგობის უფლების შემძენი იკავებს აღნაგობის უფლების მიმღების (შპს „ოქ-----ი+“) ადგილს და მასზე გადადის აღნაგობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები (პუნქტი 7). თავის მხრივ, შპს „ოქ-----ი+“-მა ივალდებულა, უზრუნველყოს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოდან ქალაქ ქუთაისის მერიის წინააღმდეგ არსებული ყველა სარჩელის გამოხმობა (პუნქტი 9). (ტ.1.იხ.ს.ფ.261-265);

დადგენილია, რომ შპს „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ შორის 30.06.2017 წელს გაფორმდა ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ.

ხელშეკრულების 2.6. მუხლის 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, ისე ნებისმიერი სხვა მესამე პირის წინაშე. მხოლოდ აღნაგობის უფლების გამცემი პირი რჩება ვალდებულ პირად, აღნაგობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ვალდებულებებისათვის, რომლებიც წარმოშობილია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე.

სასამართლო ეთანხმება მოსარჩელის წარმომადგენლის მოსაზრებას და აღნიშნავს, რომ მიაჩნია, რომ ხელშეკრულების 2.6. მუხლი წინააღმდეგობაშია კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 09.03.2017წ. საოქმო განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტთან, რადგან განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტის თანახმად, თუკი აღნაგობის უფლების მიმღები შპს „ოქ-----ი+“ მესამე პირს გადასცემს ქონებაზე აღნაგობის უფლებას, რაზედაც ქ. ქუთაისის მუ-----ა თანახმაა, ასეთ შემთხვევაში, აღნაგობის უფლების შემძენი იკავებს აღნაგობის უფლების მიმღების, ე.ი. შპს „ოქ-----ი+“-ის ადგილს და მასზე გადადის აღნაგობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები. ანუ ქონების აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ქ. ქუთაისის მუ-----ასა და შპს „ოქ-----ი+“-ს შორის გაფორმებული 21.07.2008წ. №257 ხელშეკრულებით (მასში ცვლილება-დამატებათა შეტანის შესახებ №266, №311 და №355 ხელშეკრულებების გათვალისწინებით) შპს „ოქ-----ი+“-ის მიერ ცისფერყანწელთა ქუჩის №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის 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 „იბ-----ს“, როგორც აღნაგობის უფლების ახალ მიმღებს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მითითებული ჩანაწერის და შპს „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ 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 „ოქ-----ი+“-სა და შპს „იბ-----ს“ შორის აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების გაფორმებაში მოსარჩელები არ მონაწილეობდნენ, ისინი მხარეს არ წარმოადგენენ და მათ თავიანთი ნება არ გამოუხატავთ.

აღნაგობისა და ინვესტირების 30.06.2017წ. ხელშეკრულება მთლიანად და, მათ შორის, მისი 5.1. მუხლი ერთნიშვნელოვნად კანოსაწინააღმდეგოა, ვინაიდან ამ მუხლის თანახმად, ნებისმიერი შენობა-ნაგებობა ან სხვა უძრავი ნივთი, რომელიც შეიქმნება, აღიმართება ან წარმოიქმნება ნებისმიერი ფორმით აღნაგობის უფლების საფუძველზე ან მისგან გამომდინარე (შემდგომში „აღნაგობის არსებითი შემადგენელი ნაწილები“) მიიჩნევა აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად. ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში აღნაგობის არსებითი შემადგენელი ნაწილები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება აღნაგობის მიმღები პირის საკუთრებად, ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით. ამავე ხელშეკრულების 2.7. მუხლით, აღნაგობის უფლების მიმღები პირი ადასტურებს, რომ ქონების მდგომარეობა მისთვის სრულადაა ცნობილი და იგი უარს ამბობს რაიმე პრეტენზია წაუყენოს მესაკუთრეს ქონების მდგომარეობასთან ან/და ნაკლთან დაკავშირებით, გარდა ამ ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

დადგენილია, რომ აღნაგობის უფლებით ქ. ქუთაისის მუ------ის მიერ გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე შპს „ოქ-----ი+-“მა 2008-2010 წლებში უნებართვოდ და უპროექტოდ, საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების აშკარად უხეში დარღვევით, ააშენა შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას. ეს შენობა-ნაგებობა დაუშვებლად ხელყოფს მეზობელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეთა, მათ შორის, მოსარჩელეთა უფლებებს და ამასთან, იგი ქმნის ჩამოქცევის საფრთხეს.

შესაბამისად, მიწის ნაკვეთებზე ს/კ №03.03.21.411 და ს/კ №03.03.21.299.01.502, თვითნებურად და უკანონოდ უკვე აღმართულია შპს „ოქ-----ი+-“ის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობები, რომლებზეც საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ არის და არც შეიძლება იყოს რეგისტრირებული მშენებლობის უკანონობის და თვითნებური ხასიათის გამო.

სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად.

ვინაიდან მიწის ნაკვეთებზე თვითნებურად და უკანონოდ აშენებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ადრინდელი მოაღნაგის, შპს „ოქ-----ი+-“ის სახელზე, ბუნებრივია, ამავე შენობა-ნაგებობებზე სასყიდლიან აღნაგობის უფლებას ახალი მოაღნაგე შპს „იბ-----ი“ ვერ მიიღებს შპს „ოქ-----ი+-“ისაგან, როგორც ამას ითვალისწინებს აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების 2.1. და 2.2. მუხლები. როგორც აღინიშნა, აღნაგობის უფლების ცნება ვადიან სარგებლობაში მიწის ნაკვეთის გადაცემას გულისხმობს (სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი) და არა ამავე მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობაში გადაცემას, მით უფრო, რომ აღნაგობის უფლების წარმოშობისათვის და შემძენის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენის წესები (სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

6.18. როგორც აღინიშნა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეებმა - შპს „იბ-----ი“ და შპს „ოქ-----ი+-“ის წარმომადგენლებმა, როგორც ოჯახის წევრებმა გადაწყვიტეს თავი აარიდონ შპს „ოქ-----ი+-“ის მიერ (მოპასუხე ქუთაისის მერიასთან ერთად) მოსარჩელების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და 30.06.2017 წელს გააფორმეს ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ, რომლის მიხედვით გაურკვეველი და ბუნდოვანია მოსარჩელების წინაშე ნაკისრ ვალდებულების შესრულებაზე პასუხისმგებელი პირი. ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „იბ-----ი“-ს და შპს „ოქ-----ი+-“-ს შორის

30.06.2017 წლის ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ აშკარად მოჩვენებითი გარიგებაა და მისი მიზანია პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება. გარიგება მიუთითებს ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას“. როგორც აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში ეს „მიზანია“ მოსარჩელების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებისაგან თავის არიდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

-მოცემული ნორმა შეიცავს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის (მოვალეობების) განაწილების ზოგად წესს. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ - გარემოებები, რომელზეც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს. მტკიცების ვალდებულება (ტვირთი) მხარეთა შორის ნაწილდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი ზოგადი წესისა და მატერიალური კოდექსის ნორმებში არსებული კერძო (სპეციალური) წესების საფუძველზე.

-აღნიშნულიდან გამომდინარე მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ნაწილობრივ შეძლო დაემტკიცებინა სარჩელში მითითებული გარემოებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს რომ არ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 37-ე მუხლით - პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები.

სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით.

სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

7.2. სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. კერძოდ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულების გამო მოპასუხეებს: შპს „ოქ-----ი+-ს და ქუთაისის მუ-----ას მოსარჩელების სასარგებლოდ გადასახდელად სოლიდარულად დაეკისრათ 12.000.00 აშშ დოლარი, რომლის 3% ექვივალენტი (კურსი 2.2431) - 807.51 ლარი, მოპასუხეებს: შპს „ოქ-----ი+-ს და ქუთაისის მუ-----ას სოლიდარულად უნდა გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ.

მოპასუხეებს: შპს „ოქ-----ი+-ს, შპს „იბ-----ს“ და ქუთაისის მუ-----ას სოლიდარულად უნდა გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ, გადახდილი სახ. ბაჟი 120 ლარი.

მოპასუხეებს: შპს „ოქ-----ი+-ს და შპს „იბ-----ს“ სოლიდარულად უნდა გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ, გადახდილი სახ. ბაჟი 100 ლარი.

სარჩელზე უარის ნაწილში (ზიანის ანაზღაურება) გადახდილი სახ.ბაჟი ჩაირიცხოს სახ. ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1991 მუხლის თანახმად,

სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას.

8.2. მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ ლ-----ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----ის და ნინო ზვ-----ის სარჩელი.

1.2. მოპასუხეებს-ქ. ქუთაისის მუ-----ას და შპს „ოქ-----ი“-ს, სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელეების-ლ-----ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----ის და ნინო ზვ-----ის სასარგებლოდ, სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულების გამო, ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12.000.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

1.3. მოპასუხეებს-ქ. ქუთაისის მუ-----ას და შპს „ოქ-----ი“-ს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელეების-ლ-----ა დ-----ის, ლიანა ზვ-----ის და ნინო ზვ-----ის თანასაკუთრების საცხოვრებელ ბინაში, მდებარე ქ. ქუთაისი, ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში, ეზოს მხარეს, შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა.

1.4. ბათილად იქნას ცნობილი შპს „ოქ-----ი“-ს და შპს „იბ-----ს“ შორის დადებული 30.06.2017 წ. ხელშეკრულება აღნაგობისა და ინვესტირების შესახებ.

1.5. მოპასუხეებს-ქ. ქუთაისის მუ-----ას, შპს „ოქ-----ი“-ს და შპს „იბ-----ს“ აეკრძალოთ ქ. ქუთაისში, ცისფერყანწელთა ქ. №5ა-ში ს/კ №03.03.21.411-ის 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (რომელიც წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას) და ცისფერყანწელთა ქ. №7-ში ს/კ №03.03.21.299.01.502-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 მოსარჩელეების ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას.

2. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს ქ. ქუთაისის მუ-----ას და შპს „ოქ-----ი“-ს სოლიდარულად, მოსარჩელეების მიმართ ფულადი კომპენსაციის თანხის

ვადაში გადაუხდელობით მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურების წლიური 5%-ის ოდენობით დაკისრების ნაწილში, უსაფუძვლობის გამო.

3. მოსარჩელების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 807.51 ლარი, მოპასუხეებს: შპს „ოქ-----ი+-ს და ქუთაისის მუ-----ას სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ.

მოპასუხეებს: შპს „ოქ-----ი+-ს, შპს „იბ-----ს“ და ქუთაისის მუ-----ას სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ, სახ. ბაჟი 120.00 ლარი.

მოპასუხეებს: შპს „ოქ-----ი+-ს და შპს „იბ-----ს“ სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელების სასარგებლოდ, სახ. ბაჟი 100 ლარი.

4. სარჩელზე უარის ნაწილში გადახდილი სახ. ბაჟი ჩაირიცხოს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

5. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) მეშვეობით.

7. 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 საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მალხაზ ჩუბინიძე

