



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 სექტემბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ქეთევან დიდებაშვილი, ანა დარჩაშვილი, ნათია
ჯანხოთელი

მოსარჩელე ნი-----ზ ბუ-----ი
წარმომადგენლები მა-----ე, ნა-----ა

მოპასუხე შპს „რა-----გა-----ი“
წარმომადგენელი დ-----ე

დავის საგანი ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „რა-----გა-----ს“ , ნი-----ზ ბუ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება - 65 953 აშშ დოლარი.

სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელე ნი-----ზ ბუ-----ი არის მრავალბინიანი სახლის ერთ-ერთი მესაკუთრე. მეზობელ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე მშენებლობის შედეგად მოსარჩელის ბინას შეუმცირდა ბუნებრივი განათება და შესაბამისად ნივთის საბაზრო ღირებულებაც შეიცვალა. მოსარჩელეს მიადგა ქონებრივი ზიანი. მართალია მოპასუხეს არ აქვს პირდაპირი განზრახვა ქონების ღირებულების შემცირების, თუმცა იგი არ ითვალისწინებს მოსარჩელის მდგომარეობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხისთვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „რა----- გა-----ის“ წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე ჩამოყალიბებული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მშენებლობა მიმდინარეობს კანონიერად გაცემული ნებართვის საფუძველზე და ამასთანავე არ დგინდება მოპასუხის ქმედების შედეგად მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისში, ნაფ-----ი არსებულ მრავალბინიან კორპუსში 82.44 კვ.მ ფართობის საცხოვრებელ ბინაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნი-----ზ ბუ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 20-21)

3.1.2. მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის მეზობელ მიწის ნაკვეთზე თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე შპს „რა----- გა-----ი“ აშენებს მრავალსართულიან, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს.

როგორც მოსარჩელე მხარე განმარტავს, ნი-----ზ ბუ-----ს მეზობელ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის მიზნით გაცემული ნებართვა სათანადო წესით არ გაუსაჩივრებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბრძანება (ს.დ 154-157)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასარჩელო განცხადების შესაბამისად, რომელსაც თანდართული აქვს 2017 წლის 31 მაისს შედგენილი აქტი ქონების ღირებულების შეფასების შესახებ, #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენდა 203 952 აშშ დოლარს, ხოლო გარე ფაქტორების ზემოქმედების შედეგად შეადგენს 138 000 აშშ დოლარს. მოსარჩელის მოსაზრებით, გარეშე ფაქტორების, კერძოდ მეზობელ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის შედეგად ნი-----ზ ბუ-----ის ქონების ღირებულება შემცირებულია.

სასამართლოს დასკვნით 2017 წლის 31 მაისის აქტი ქონების შეფასების შესახებ არასრულყოფილია და მისი შინაარსი არ უნდა იქნეს გაზიარებული

შემდეგი მოტივებიდან გამომდინარე:

როგორც დოკუმენტიდან იკვეთება შპს აუდიტორული ფირმა ბაკაშვილი და კომპანია აქტის შედგენისას დაეყრდნო მხოლოდ ერთ მტკიცებულებას - დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერს.

აქტის დასკვნით ნაწილში ვკითხულობთ, რომ „უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე დამკვეთის განმარტებით, მშენებარე მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად“

სასამართლოსთვის აშკარაა, რომ 2017 წლის 31 მაისის აქტის შედგენისას მისი ავტორი ხელმძღვანელობდა მხოლოდ ერთი წერილობითი დოკუმენტით და საკუთრივ დამკვეთის განმარტებით.

კვლევის პროცესში შემფასებლის მხრიდან არ გაანალიზებულა მეზობელ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრავალსართულიანი სახლის საპროექტო დოკუმენტაცია. მეტიც წარმოდგენილი აქტი არ შეიცავს მეზობელ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი სახლის ისეთ ელემენტარულ მონაცემებს როგორიცაა: სიმაღლე, სიგანე, მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლსა და ასაშენებელ შენობას შორის მანძილი და სხვა, რომელთა დეტალური ანალიზის გარეშე სასამართლოს მოსაზრებით კვალიფიციური ხასიათის შეფასებითი აქტის შედგენა შეუძლებელია.

ზემოაღწერილი მსჯელობის გათვალისწინებით სასამართლოს არ მიაჩნია დადასტურებულად, რომ ნი-----ზ ბუ-----ის მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ განხორციელებული მშენებლობის შედეგად რეალურად ადგილი აქვს მოსარჩელის უძრავი ქონების ღირებულების შემცირებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქონების გაუფასურებული ღირებულების შეფასების აქტი #2/23-2017 (ს.ფ 24-43)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. სასამართლომ განიხილა ნი-----ზ ბუ-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 992-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ამავე კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს დელიქტური ვალდებულება. ამგვარი ვალდებულება არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა კატეგორიას მიეკუთვნება და ზიანის მიყენების შედეგად წარმოიშვება.

დელიქტიდან გამომდინარე სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობა – ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, პირს დაეკისრება ერთდროულად რამდენიმე პირობის არსებობის დადასტურებისას, კერძოდ: უნდა არსებობდეს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება; დამდგარი ზიანი; მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ შედეგსა (ზიანს) და მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებას შორის; ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღოდეს ბრალი.

მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტურად განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებულია, დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე, მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

ამდენად, პირს ზიანის ანაზღაურება დაეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების ყველა წინაპირობა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს ამოცანაა დაადგინოს რამდენად არსებობს დელიქტური ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელ კომპონენტთა ერთიანობა.

ამ საკითხთან დაკავშირებით თვალსაზრისით უნდა აღინიშნოს, რომ სასამართლოს არ მიაჩნია დადასტურებულად ნი-----ზ ბუ-----ის მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ განხორციელებული მშენებლობის შედეგად მოსარჩელის უძრავი ქონების ღირებულების შემცირების ფაქტი. ეს გარემოება საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებებით დადასტურებული არ არის.

ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის მეზობელ მიწის ნაკვეთზე თბილისის არქიტექტურული სამსახურის მიერ გაცემული

მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე შპს „რა----- გა-----ი“ აშენებს მრავალსართულიან, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს. წინამდებარე სახლის მშენებლობის განხორციელებას საფუძვლად დაედო თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2016 წლის 11 აპრილს გაცემული #2535827 ბრძანება, რომელიც თავის მხრივ გაცემულია და ეფუძნება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებას.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების პირველი მუხლის თანახმად, ეს დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს.

კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. დასახელებული დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით: ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება; ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა; გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება; დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია; ე) საჯაროობა; ვ) ერთი სარკმლის პრინციპი; ზ) დუმილი თანხმობის ნიშანია; თ) პასუხისმგებლობის პრინციპი.

განსახილველ შემთხვევაში ირკვევა, რომ ის ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც საფუძვლად დაედო საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული არ არის. ამავდროულად, ნი-----ზ ბუ-----ს მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე სათანადო მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება, ზემოაღნიშნული დადგენილების შინაარსის გათვალისწინებით, მეტყველებს მასზე, რომ ნებართვის გაცემის პროცესში გაანალიზებული იქნა მათ შორის მომიჯნავე ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვის საკითხი.

სასამართლოს დასკვნით, მშენებლობის ნებართვის გაცემა თავისთავად გულისხმობს ასაშენებელი ობიექტის მიმდებარე გარემოზე ზემოქმედების შეფასებასაც და ვინაიდან მშენებლობის ნებართვა გაცემულია სასამართლო იზიარებს პრეზუმფციას, რომ კანონიერი მშენებლობა მომიჯნავე ტერიტორიაზე არსებული ნივთის ღირებულებას მნიშვნელოვნად ვერ შეამცირებს.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ შპს რა----- გა-----ი სამშენებლო სამუშაოს აწარმოებს სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ

გაცემული მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე და აქედან გამომდინარე მოპასუხის მოქმედება არ ატარებს მართლსაწინააღმდეგო ხასიათს.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე სასამართლო მიდის დასკვნამდე, რომ შპს რა----- გა-----ის მიმართ ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველები გამოკვეთილი არაა და ნი-----ზ ბუ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის, პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე 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, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე შპს „რა----- გა-----ს“ (-----) აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისში, ბა-----ს ქ. #77-79-ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, ბინა #1, საკადასტრო კოდი:0-----, გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ნი-----ზ ბუ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა შპს რა----- გა-----ის მიმართ

65953 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ.

3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე შპს „რა---- გა-----ს“ (-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისში, ბა-----ს ქ. #77-79-ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, ბინა #1, საკადასტრო კოდი:0-----, გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
კაკაბაძე

ვლადიმერ