



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

24 სექტემბერი 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე): გ-----ი
წარმომადგენელი: მ-----ი

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე): შპს „-----
წარმომადგენლები: ნ-----ი
ა-----ე (დირექტორი)

დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება, ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული თანხის დაკისრება

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი: წინარე ხელშეკრულების პუნქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს „-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს
მიყენებული ზიანის სანაცვლოდ 30000 ლარის გადახდა;

1.2. მოპასუხე შპს „-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 2016
წლის მარტის ჩათვლით 4200 ლარის, ხოლო ამ დროიდან საცხოვრებელი
სახლის მშენებლობის დასრულებამდე ყოველთვიურად 600 ლარის გადახდა;

(ზიანის ანაზღაურების ნაწილში მოსარჩელემ მოთხოვნა დააზუსტა 08.12.2016
წლის შუამდგომლობის საფუძველზე).

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე, ოჯახთან ერთად, 1970 წლიდან ცხოვრობს თბილისში, ა----- II ჩინი N3-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში.

საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავედ მოპასუხე კომპანიამ შეისყიდა მეზობელი მიწის ნაკვეთები, მასზე არსებული ძველი ორსართულიანი სახლებით და აწარმოებს ექვს სართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას. მეზობლის სახლის ნაწილი, რომლის დემონტაჟიც მოპასუხეს უნდა მოეხდინა, მოსარჩელის სახლთან ერთად ერთი მთლიანი ნაგებობა იყო და მოპასუხის ძალადობრივი ქმედებით მოხდა საზიარო კედლისა და სახურავის ნგრევა. აღნიშნულის გამო საცხოვრებელ სახლში ცხოვრება აუტანელი გახდა, დაქვეითდა საექსპლოატაციო მედეგობა და შენობის შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაცია საჭიროებს სპეციალურად დამუშავებული პროექტით აღდგენა-გამაგრების სამუშაოებს. მშენებლობის პერიოდში მოხდა საზიარო კედლების, ხის გადახურვის კონსტრუქციებისა და სახურავის ჩატრა, ქვაბულის ამოღებისას სახლის კედლებს გაუჩნდა გამჭოლი ბზარები, ხოლო სახლის სახურავი დაზიანდა მშენებარე სახლიდან ჩამოცვნილი სამშენებლო მასალის შედეგად.

მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე მოპასუხის სასარგებლოდ გაცემული მშენებლობის ნებართვაზე ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის განხილვისას მოპასუხემ გ-----თან დაიწყო მოლაპარაკებები. 2014 წლის 22 ივლისს გ-----სა და შპს „-----ს შორის დაიდო ნარდობისა და უძრავი ქონების წინარე ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ახალი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის შეესრულებინა სამშენებლო პროექტი და მიეღო მშენებლობის ნებართვა, რის სანაცვლოდაც მოსარჩელეს შპს „-----ისთვის საკუთრებაში უნდა გადაეცა მიწის ნაკვეთი და შენობა ნაგებობა. ამასთან. ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების ვალდებულება მოპასუხემ იკისრა იმ პირობით, რომ მერიიდან მიიღებდა არანაკლებ 1500 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის აშენების ნებართვას. მოპასუხემ ასევე იკისრა ვალდებულება მეზობელი სახლების დემონტაჟიდან ახალი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე (რაც გულისხმობს კომუნიკაციების ჩართვას და ფასადის დასრულებას) მოსარჩელისთვის ყოველთვიურად გადაეხადა 600 ლარი.

მოპასუხემ ფაქტობრივად დაასრულა მშენებლობა, თუმცა წინარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია: არც მშენებლობის ნებართვის მიღებისთვის მიუმართავს მერიისთვის და ყოველთვიური თანხის გადახდაც შეწყვიტა.

2. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა

2.1. 2014 წლის 4 აგვისტოს წინარე ხელშეკრულების 2.5. პუნქტის, როგორც

იძულებით დადებული პირობის, ბათილად ცნობა;

2.2. თანხის 7800 ლარის უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე დაბრუნება;

შეგებებული სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით შპს „-----“ იღებს ვალდებულებას მიწის ნაკვეთზე ძველი საცხოვრებელი სახლის დემონტირებიდან ახალი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე, რაც მდგომარეობს ფასადების დასრულებაში და კომუნიკაციების ჩართვაში, მესაკუთრეს ყოველთვიურად გადაუხადოს 600 ლარი. აღნიშნული პუნქტი გ-----მა, როგორც მომიჯნავე მესაკუთრე მეზობლის ძალაუფლების ბოროტად გამოყენებით, იძულებით და მუქარით, ჩააწერინა ხელშეკრულებაში, რაც გამოიხატა ხელშეკრულების დადებამდე მის მიერ რეგულარულად საჩივრების წერაში, ხოლო თანხის გადახდის შემდგომ საჩივრების უკან გამოტანაში. გ-----ის კატეგორიული მოთხოვნა იყო ამ პირობის გათვალისწინება, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი მშენებლობის დასრულებაში ხელისშეშლით იმუქრებოდა.

გ-----ი 2014 წლის 22 ივლისიდან 600 ლარს ყოველთვიურად იღებდა არა რაიმე ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, ან როგორც კომპენსაციას სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულებისთვის, არამედ სრულიად უსაფუძვლოდ. კომპენსაციის შემთხვევაში იგი, ორი წლის განმავლობაში შეგნებულად აღარ განახორციელებდა მშენებლობისთვის ხელშეშლას, რაც გამოიხატებოდა სამუშაოების მიმდინარეობისას ფიზიკური შეხლა-შემოხლით, სამშენებლო მასალების დაზიანებით თუ სხვა ქმედებებით, აღნიშნული საპატრულო პოლიციის ჩარევის გარეშე არ მთავრდებოდა. მოპასუხის ქმედების გამო, შენობის მოპასუხის მხარეს არსებული ფასადის ლესვა დღემდე არ დასრულებულა, რათა უსაფუძვლოდ, ყოველთვიურად, განუსაზღვრელი ვადით მიიღოს 600 ლარი.

2014 წლის 5 აგვისტოდან 2015 წლის 17 აგვისტოს ჩათვლით გ-----მა ჯამში მიიღო 7800 ლარი, რაც უნდა დააბრუნოს.

3. მოპასუხის პოზიცია (პირვანდელ სარჩელზე)

3.1. მოპასუხე შპს „-----“ მა წარმოდგენილი შესაგებლითა და **სხდომაზე მიცემული განმარტებით** სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ გ-----ი ოჯახთან ერთად დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში. მოსარჩელის კუთვნილი, ასევე მეზობლად მდგარი შენობა-ნაგებობები მოქცეული იყო ცალ-ცალკე სახურავის ქვეშ და წარმოადგენდა ცალკე უფლების ობიექტს. მეზობელი შენობა-ნაგებობების კედლების დემონტაჟის

დროს მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელ სახლის კედლებს და სახურავს საერთოდ არ შეხებიან. დემონტაჟის პროცესი ხელით მიმდინარეობდა და ტექნიკის გამოყენება არ მომხდარა.

აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელის სახლის მოპირდაპირედ 2000-2003 წლებში აქსისი ჯგუფის მიერ განხორციელდა 9 სართულიანი სახლის მშენებლობა, რაზეც მოსარჩელე თავად მიუთითებს მერიაში წარდგენილ საჩივარში და აღნიშნავს, რომ მშენებლობის გამო ზიანი მიადგათ. აღნიშნული ფაქტის გათვალისწინება ექსპერტიზის ჩატარებისას არ მომხდარა. გ-----ის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ შპს „-----ის მხრიდან მოხდა სამშენებლო ტექნიკის - ე.წ. კოდალას გამოყენება, რაც არაა სწორი, ვინაიდან მისი გამოყენების საჭიროება არ არსებობდა, ხოლო შენობას თუ რაიმე სახის ბზარები აქვს, ხანდაზმულობა ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი არ არის. ასევე არ არის გამოკვლეული, ბზარები 2000-2003 წლებში წარმოებული მშენებლობით ან/და 2002 წლის მიწისძვრით ხომ არაა გამოწვეული. გარდა ამისა, გ-----ის სახლი გასული საუკუნის 40-იან წლებშია აშენებული და არაა გამორიცხული შენობას, მისი სიძველის გამო, ჰქონდეს ბზარები და ესაჭიროებოდეს აღდგენა-გამაგრება. ამდენად, დასადგენი გარემოებაა, შენობის აღდგენა-გამაგრების საჭიროება წარმოშობილია თუ არა მოპასუხის მიერ წარმოებული სამუშაოების შედეგად.

აღსანიშნავია, რომ გ-----ის განცხადების საფუძველზე, 2016 წელს თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა გასცა საცხოვრებელი სახლის მიშენება ან მიშენება/დაშენების ნებართვა. ბრძანების გაცემა კი დაუშვებელია ისეთი შენობის მიმართ, რომლის საძირკველიც არამდგრადი იქნებოდა. აღნიშნული კიდეც ერთხელ ადასტურებს, რომ მოსარჩელის სახლი ვარგისია საცხოვრებლად და შპს „-----ის მხრიდან ზიანი გამორიცხულია.

4. მოპასუხის პოზიცია (შეგებებულ სარჩელზე)

4.1. მოპასუხე გ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით და **სხდომაზე მიცემული განმარტებით** შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ წინარე ხელშეკრულება დაიდო ორივე მხარის თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგად და რაიმე სახის იძულებას (ძალადობას, მუქარას) მისი მხრიდან ადგილი არ ჰქონია. იგი, როგორც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ყოველთვის შეეცდება კანონით გათვალისწინებული საშუალებებითა და გზებით უფლებების დაცვას, რაც იძულებად არ უნდა ჩაითვალოს.

ხელშეკრულების დადების შემდგომ, როდესაც შპს „-----მა დაასრულა მშენებლობა, მან დაარღვია წინა ხელშეკრულება: არც მშენებლობის ნებართვის მიღებისთვის მიუმართავს მერიისთვის და ყოველთვის თანხის გადახდაც შეწყვიტა.

გარდა ამისა, ბათილობის მოთხოვნა ხანდაზმული იყო.

5. ფაქტობრივი გარემოებები

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.1.1. თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N1-3-5-ში მდებარე, დაზუსტებული ფართობით 416 კვ.მ. უძრავი ქონების მესაკუთრეა შპს „-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N0-----. ხოლო ამავე მისამართზე, დაზუსტებული ფართობით 186 კვ.მ. უძრავი ქონება რეგისტრირებულია გ-----ის სახელზე. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია N0-----, სადაც გასული საუკუნის 40-იანი წლებში, აშენებულია ორსართულიანი, აგურის საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 28.12.2015 წლის ექსპერტის დასკვნა.

5.1.2. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 21.05.2014 წლის N1----- ბრძანებით, შპს „-----ს თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N1-3-5-ში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნება დაერთო და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. საცხოვრებელი სახლი უნდა ყოფილიყო 6 სართულიანი და მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 19 ივნისის ჩათვლით. მშენებლობა ფაქტობრივად 2016 წელს დასრულდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- არქიტექტურის სამსახურის 21.05.2014 წლის ბრძანება;
- ძირითადი მოპასუხის ახსნა-განმარტება.

5.1.3. გ-----სა და შპს „-----ს შორის 2014 წლის 22 ივლისს, წინარე ხელშეკრულების სახელწოდებით, გაფორმდა შეთანხმება, შემდეგი პირობით: შპს „----- კისრულობს ვალდებულებას, გ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების ადგილას მრავალბინიანი სახლის აშენების მიზნით, შეადგინოს საპროექტო დოკუმენტაცია, შეათანხმოს იგი მერიის შესაბამის სამსახურთან და მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა. რის სანაცვლოდაც პროექტის დამტკიცებიდან ერთ თვეში, გ-----ს მოპასუხესთან უნდა დაედო ძირითადი ხელშეკრულება უძრავი ქონების მენარდისთვის (შპს „-----) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ (1.1. და 1.2. პუნქტები). ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, შპს „----- მესაკუთრეს გადასცემს საცხოვრებელ ფართს საერთო ოდენობით 400

კვ.მ. ფართს, აქედან 120 კვ.მ. ფართს საკადასტრო კოდით 0-----ზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალბინიან სახლში (1.3. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 22.07.2014 წლის შეთანხმება.

5.1.4. შეთანხმების თანახმად, ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებისა და მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 400 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება შპს „-----ს წარმოეშობა იმ პირობით, თუკი მერიის შესაბამისი სამსახურიდან მიიღებს აღნიშნულ მისამართზე არანაკლებ 1500 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის აშენების ნებართვას (1.4 პუნქტი). აღნიშნული პუნქტის შეუსრულებლობის შემთხვევაში შპს „----- იღებს ვალდებულებას, კომპენსაციის სახით გაუმაგროს და აუშენოს კედელი, გადაუხუროს ეზოს თავისუფალი ფართი მეორე სართულის დონეზე, მერიის შესაბამისი სამსახურისგან გ-----ის მიერ მიღებული ნებართვის შესაბამისად (2.4. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 22.07.2014 წლის შეთანხმება.

5.1.5. შეთანხმების 2.5 პუნქტში მითითებულია, რომ შპს „----- იღებს ვალდებულებას, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) ძველი საცხოვრებელი სახლის დემონტირებიდან ახალი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე, რაც მდგომარეობს ფასადების დასრულებასა და კომუნიკაციების ჩართვაში, მესაკუთრეს ყოველთვიურად გადაუხადოს 600 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 22.07.2014 წლის შეთანხმება.

5.1.6. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის ოქმით მოხდა თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N3-ში მდებარე შენობის ფოტო და ვიდეო დაფიქსირება. ოქმში დაფიქსირებულია შემდეგი: სახლის ეზოს გვერდით არის მრავალსართულიანი მშენებარე კორპუსი. თავად საცხოვრებელი სახლის ჭერზე შეინიშნება ლაქები და დეფორმაცია, კუთხეში ბზარი, ხოლო სახურავზე - სამშენებლო მასალების ნარჩენები. ოქმები ასახავს 2015 წლის 22 სექტემბრის დროისთვის საცხოვრებელი სახლის მდგომარეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ფაქტების კონსტატაციის შესახებ 22.09.2015 წლის ოქმი.

5.1.7. მოსარჩელის განაცხადის საფუძველზე, სსიპ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 28 დეკემბერს გაცემულ დასკვნის თანახმად,

თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N3-ში მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ მდგომარეობაზე უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა მასთან მიჯნით (ს/კ 0-----) მიმდინარე 6 სართულიანი შენობის მშენებლობამ. შენობა, აგურის შენობების დაზიანებათა ინტენსიურობის შეფასების კლასიფიკაციით, დაზიანებულია II-III ხარისხში. ასეთ ხარისხში დაზიანებულ შენობაში მნიშვნელოვნად დაქვეითებულია საექსპლუატაციო მედეგობა და შენობის შემდგომი უსაფრთხო ექსპლუატაცია საჭიროებს სპეციალურად დამუშავებული პროექტით აღდგენა-გამაგრების სამუშაოების შესრულებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.12.2015 წლის დასკვნა.

5.1.8. შპს „-----ის მოთხოვნით, 2014 წლის 20 მაისს შპს „მონოლითის მიერ გაიცა წერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N1-3-5-ში მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსი არ გამოიწვევს უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას ამავე მისამართზე N3-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე.

იმავე კომპანიის მიერ 2018 წლის 9 თებერვალს გაიცა დასკვნა, სადაც აღნიშნულია, რომ ჩატარებული გაანგარიშებით, ახლად აშენებული შენობა (თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N1-3-5-ში ს/კ 0-----), რომელიც დაფუძნებულია მაღალი მზიდუნარიანობის გრუნტზე (ძირითად ქანზე) Z ლერძის მიმართულებით გადაადგილებას არ განიცდის, რაც ნიშნავს, რომ საძირკვლის პრაქტიკული დაჯდომის სიდიდე ნულის ტოლია. ე.ი. არსებული ძველი საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) საძირკველზე მისგან უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას ადგილი არ აქვს. რაც ნიშნავს, რომ ნებისმიერი დეფორმაცია, რომელიც შესაძლოა არსებობდეს ძველ საცხოვრებელ სახლში, არ არის გამოწვეული ახალი შენობის მშენებლობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „----- 20.05.2014 წლის N40--- წერილი და 09.02.2018 N0--- დასკვნა;

5.1.9. შპს „-----ის განაცხადის საფუძველზე, სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 29 მაისს გაცემულ დასკვნაში აღნიშნულია, რომ თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N1-3-5-ში (ს/კ 0-----) მშენებარე შენობას, პროექტის მიხედვით, ექსპლოატაციის დროს მეზობელ ნაკვეთზე ზეგავლენა არ ექნება. მიუხედავად ამისა, რეკომენდებულია მეზობელ შენობაზე დაკვირვება. დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ მშენებლობა დასრულებულია და მშენებლობის პროცესის ზეგავლენის შეფასება ამჟამად შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 29.05.2018 წლის დასკვნა.

5.1.10. შპს „-----ის მიერ წარმოებული მშენებლობის პერიოდში მოსარჩელის და მისი ოჯახის წევრების მხრიდან რამოდენიმეჯერ გამოძახებული იქნა საპატრულო პოლიციის თანამშრომლები, გამოძახების საფუძველს წარმოადგენდა განმცხადებელთა პრეტენზია მშენებლობის მიმდინარეობისას მათი ქონების დაზიანების შესახებ. ერთ-ერთ რეაგირების ოქმში, რომელიც 17.09.2015 წელს არის შედგენილ, აღნიშნულია შემდეგი: გ-----ის განცხადებით კორპუსის მშენებლობისას დაზიანდა საცხოვრებელი სახლის კედელი. ადგილზე გამოცხადებულმა მშენებარე კორპუსის საქმის მწარმოებელმა მამუკა ქარქუსაშვილმა თანხმობა განაცხადა კედლის გამაგრებისთვის ჩაეტარებინა შესაბამისი სამუშაოები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- პატრულის რეაგირების ოქმები.

5.1.11. მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობის პროცესში გ-----ის მიერ 2014 წლის 8 ივლისს ქ. თბილისის მერიაში წარდგენილი იქნა საჩივარი, მოპასუხის სასარგებლოდ პროექტის გაცემის კანონიერებასთან დაკავშირებით, რაც საჩივრის ავტორის მიერ ადმინისტრაციულ საჩივარზე უარის თქმის საფუძველით, მერიის 24.07.2014 წლის განკარგულებით განუხილველად დარჩა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 08.07.2014 წლის განცხადება;
- ახსნა-განმარტება;
- 24.07.2014 წლის განკარგულება.

5.1.12. 2016 წლის 30 აგვისტოს სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გ-----ის სასარგებლოდ გაიცა ბრძანება ინდივიდუალური ერთ ბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის (მიშენება/დაშენების მშენებლობის) ნებართვის შესახებ. მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2017 წლის 11 ოქტომბრის ჩათვლით. ნებართვის ვადა ისე გავიდა, რომ გ-----ის მიერ მშენებლობა არ განხორციელებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 30.08.2016 წლის N2884748 ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.13. 2014 წლის აგვისტოდან 2015 წლის აგვისტოს ჩათვლით გ-----ილს შპს „-----სგან ყოველთვიურად მიღებული აქვს 600 ლარი, ჯამში 7800 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი ანაგრიშიდან.

5.1.14. აუდიტორული კომპანია „კომპაუდის“ მიერ ჩატარდა გ-----ის კუთვნილი ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების გაფასება, რაც 2016 წლის 18 ნოემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა 30000 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.11.2016 წლის აუდიტორული დასკვნა.

6.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

6.2.1. მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავედ შპს „-----ის მიერ წარმოებული 6 სართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის პროცესში დაზიანდა გ-----ის საცხოვრებელი სახლი.

სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.12.2015 წლის დასკვნაში აღნიშნულია, რომ მშენებლობა მიმდინარეობს გ-----ის კუთვნილი შენობის მიჯნით. ა----- II ჩიხი, N3-ში მდებარე შენობის დემონტირებული ნაწილი ამავე მისამართზე არსებულ შენობასთან ერთად ერთ მთლიან ნაგებობას წარმოადგენდა. N3 შენობის ნაწილის დემონტაჟის დროს განხორციელდა საზიარო კაპიტალური კედლის, ხის გადახურვის კონსტრუქციების და სახურავის ჩაჭრა და შენობას აღარ გააჩნია გრძივი კედლების შემკრავი კაპიტალური ტორსული და სახურავის წვეტურა კედლები. დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ დამკვეთის (გ-----ის) ინფორმაციით, მშენებარე სახლის მიწის ზედაპირიდან 3მ-მდე სიღრმის კლდოვან ქანებზე ქვაბული გაითხარა სამცხრევი მექანიზმის ე.წ. კოდალას გამოყენებით, რომლის მუშაობის დროს აღძრულმა ბიძგებმა ქვაბულის გასწვრივ მდებარე N3 სახლის კედლებში და კედლის ჭერთან შეუღლების ზონაში გააჩინა გამჭოლი ბზარები. გარდა აღნიშნულისა, შენობის სახურავზე მშენებარე სახლიდან ჩამოვარდნილმა სამშენებლო მასალის ნარჩენებმა (არმატურის ღეროები, ბეტონის ბლოკის ნამსხვრევები და სხვა. აღნიშნულს ადასტურებს აღსრულების ბიუროს 22.09.2015 წლის ფაქტების კონსტატაციის ოქმი), დააზიანა სახლის სახურავის ბურული, საიდანაც გაჟონილი ატმოსფერული ნალექი იწვევს მე-2 სართულის ოთახების ჭერის ბათქაშის დანესტიანებას და მის საგრძნობ დაზიანებას. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით ექსპერტი მიდის დასკვნამდე რომ გ-----ის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ მდგომარეობაზე უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა მასთან მიჯნით მიმდინარე 6 სართულიანი შენობის მშენებლობამ და შენობის ტექნიკური მდგომარეობა მთლიანობაში არადამაკმაყოფილებელია. შენობა აგურის შენობების დაზიანებათა ინტენსიურობის შეფასების კლასიფიკაციით დაზიანებულია II- III ხარისხში. ხოლო ასეთ ხარისხში

დაზიანებულ შენობაში მნიშვნელოვნად დაქვეითებულია საექსპლუატაციო მედეგობა და შენობის შემდგომი უსაფრთხო ექსპლუატაცია საჭიროებს სპეციალურად დამუშავებული პროექტით აღდგენა-გამაგრების სამუშაოების შესრულებას. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული დასკვნა გაიცა მშენებლობის დროს და მასში ასახულია მშენებლობის პროცესში არსებული ვითარება.

აღნიშნული დასკვნის საპირისპიროდ შპს „-----მა წარმოადგინა შპს „----- დასკვნები, ასევე სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 29.05.2018 წლის დასკვნა. დასახელებული მტკიცებულებების გამოკვლევით დგინდება, რომ მათში საუბარია ახალაშენებული შენობის ექსპლუატაციის პირობებში მოსარჩელის კუთვნილ შენობაზე შესაძლო ზიანზე. შპს „----- 20.05.2014 წლის წერილში აღნიშნულია, რომ თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N1-3-5-ში მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსი არ გამოიწვევს უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას ამავე მისამართზე N3-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე. ხოლო 2018 წლის 9 თებერვლის დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ჩატარებული გაანგარიშებით, ახლად აშენებული შენობა (თბილისში, ა-----ი II ჩიხი, N1-3-5-ში ს/კ 0-----) გადაადგილებას არ განიცდის, რაც ნიშნავს, რომ საძირკვლის პრაქტიკული დაჯდომის სიდიდე ნულის ტოლია. ე.ი. არსებული ძველი საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) საძირკველზე მისგან უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას ადგილი არ აქვს. რაც ნიშნავს, რომ ნებისმიერი დეფორმაცია, რომელიც შესაძლოა არსებობდეს ძველ საცხოვრებელ სახლში, არ არის გამოწვეული ახალი შენობის მშენებლობით. სსიპ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 29.05.2018 წლის დასკვნაში კი პირდაპირ არის აღნიშნული, რომ მშენებარე შენობას, პროექტის მიხედვით, ექსპლუატაციის დროს მეზობელ ნაკვეთზე ზეგავლენა არ ექნება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „-----ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ გამორიცხავენ მის მიერ მშენებლობის წარმოებისას მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტს. მშენებლობის დასრულების შემდგომ გაცემულ მტკიცებულებები არ ასახავენ მშენებლობის პროცესში ზიანის მიყენების ფაქტს, გარდა ამისა, მათში საუბარია უკვე აშენებული საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციის პირობებში შესაძლო ზეგავლენაზე. რაც შეეხება შპს „----- 20.05.2014 წლის წერილს, იგი გაცემულია მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, და ეხება დაგეგმილი ახალი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისას მომდინარე შესაძლო უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას. შესაბამისად, იგი არ ადასტურებს მშენებლობის პროცესში მოხდა თუ არა კომპანიის მხრიდან გ-----ილის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის დაზიანება.

გარდა ამისა, თავად შეთანხმების შინაარსი ადასტურებს მოსარჩელის სახლის დაზიანების ფაქტს. შეთანხმების 2.4. პუნქტით შპს „----- იღებს

ვალდებულებას კონკრეტული პირობის შეუსრულებლობის შემთხვევაში გ-----
-----ს გაუმაგროს და აუშენოს კედელი, გადაუხუროს ეზოს
თავისუფალი ფართი მეორე სართულის დონეზე. ეს პირობა მოპასუხის მიერ
სადავოდ არ გამხდარა.

ამდენად, შპს „-----ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ
აბათილებენ ზიანის მიყენების შესახებ მოსარჩელის მიერ მითითებულ
გარემოებას, რაც გამყარებულია 28.12.2015 წლის ექსპერტიზის დასკვნით,
ფაქტების კონსტატაციის ოქმით და ასევე რეაგირების ოქმით. საქმეში
წარმოდგენილია მტკიცებულება (საპატრულო პოლიციის 17.09.2015 წლის
რეაგირების ოქმი, სადაც მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის საქმის
მწარმოებელი, მამუკა ქარქუსაშვილი აცხადებს თანხმობას, გაამაგროს
მშენებლობის დროს დაზიანებული მოსარჩელის სახლის კედელი. ამდენად,
მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობით
სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ გ-----ის სახლზე
არსებული დაზიანებები გამოწვეულია სახლის მომიჯნავედ მოპასუხის მიერ
წარმოებული 6 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის
შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს,
თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი
მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,
თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი
ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება
შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით,
წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.
ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ
მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს
მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ
ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს
დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან
არარსებობის შესახებ.

საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობის
პრინციპის შესაბამისად, თითოეულ მხარეს ეკისრება მის მიერ მითითებული
ფაქტობრივი გარემოების დადასტურების ვალდებულება. სასამართლო
მიიჩნევს, რომ შპს „-----მა ვერ მოახდინა მოწინააღმდეგის
არგუმენტების გაბათილება.

6.2.2. სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს, რომ წინარე ხელშეკრულების
დადებისას მასში 2.5. პუნქტის გათვალისწინება გ-----ის მხრიდან

იძულების საფუძველზე მოხდა. შპს „-----“ განმარტავს, რომ ამ პირობაზე იძულებული იყო დათანხმებოდა, ვინაიდან მოსარჩელე ემუქრებოდათ მშენებლობაში ხელშეშლით. აღნიშნულის საწინააღმდეგო გ-----მა მიუთითა, რომ იგი, როგორც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ყოველთვის შეეცდება კანონით გათვალისწინებული საშუალებებითა და გზებით უფლებების დაცვას, რაც იძულებად არ უნდა ჩაითვალოს. თავად შეთანხმება კი ორივე მხარის თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგად დაიდო.

შეთანხმების 2.4. პუნქტით შპს „-----“ გ-----ის სასარგებლოდ კისრულობს ყოველთვიურად 600 ლარის გადახდას ახალი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე.

შპს „-----“ მიუთითებს, რომ გ-----ის მხრიდან ადგილი ჰქონდა მშენებლობის პროცესში უსაფუძვლო საჩივრების წარდგენას, ასევე საპატრულო პოლიციის თანამშრობლების გამოძახებას, რაც თავის მხრივ აფერხებდა მშენებლობის პროცესს და იძულებული იყო დასთანხმებოდა ხელშეკრულებაში მის გათვალისწინებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ იძულებად ჩაითვლება ისეთი მოქმედებები, რომლებიც ხორციელდება მართლსაწინააღმდეგო მიზნით მართლსაწინააღმდეგო საშუალებათა გამოყენებით. შესაბამისად, თუ გარიგების დადებისას საშუალება და მიზანი შეუსაბამოა, ეს გარემოება გარიგების ბათილობის საფუძველს წარმოადგენს. საქმის გარემოებებით კი არ დგინდება, რომ ხელშეკრულების პირობებზე შეთანხმება გ-----ის მხრიდან მოპასუხის მიმართ რაიმე სახით გამოვლენილი ზეგავლენით იქნა მიღწეული

სამოტივაციო ნაწილი

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილ გარემოებათა გათვალისწინებით, გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე შპს „-----“ ს უარი უნდა ეთქვას.

8. სამართლებრივი შეფასება

8.1. გ-----ის მოთხოვნა მიყენებული ზიანის სანაცვლოდ 30000 ლარის ანაზღაურების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების

ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს, რომლებიც უნდა არსებობდეს დელიქტური ურთიერთობის წარმოშობისათვის, კერძოდ, უნდა არსებობდეს ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო, ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა, რომ ზიანის ფაქტი-დაზიანდა გ-----ის კუთვნილის საცხოვრებელი სახლი, რაც დადგა შპს „-----ის მიერ წარმოებული მშენებლობის პროცესში. რომ არა მოპასუხის ქმედება, ზიანის ფაქტიც არ დადგებოდა. ამდენად, შპს „-----ის მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს, რაც მოსარჩელეს უფლებას ანიჭებს ზიანის მიმყენებლისგან ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს.

ზიანის ოდენობას, აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე, გ-----ი განსაზღვრავს 30000 ლარით. ამ ოდენობით არის შეფასებული დაზიანებული საცხოვრებელი სახლის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების გაფასება. ზიანის ოდენობის საწინააღმდეგოდ რაიმე შედავება კი შპს „-----ს არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, გ-----ის მოთხოვნა სრულად სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

8.2. გ-----ის მოთხოვნა შპს „-----ისთვის 2016 წლის მარტის ჩათვლით 4200 ლარის, ხოლო ამ დროიდან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე ყოველთვიურად 600 ლარის გადახდის დაკისრების შესახებ;

ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით შპს „-----მა იკისრა ვალდებულება მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0----- - რაზეც მიმდინარეობდა მშენებლობა) ძველი საცხოვრებელი სახლის დემონტირებიდან ახალი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე გ-----ს ყოველთვიურად გადაუხადოს 600 ლარი. მშენებლობის დასრულებად მიჩნეული იქნა კომუნიკაციების ჩართვა და ფასადების დასრულება. დადგენილია, რომ აღნიშნულ თანხას გ-----ი 1 წლის განმავლობაში იღებდა და მშენებლობა 2016 წელს დასრულდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება კანონს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შეთანხმების მიზანი იყო, რომ მოსარჩელე იღებდა ამ კომპენსაციას იმ დისკომფორტისთვის, რაც უკავშირდებოდა მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის უძრავი ქონების სიახლოვეს ინტენსიური მშენებლობის განხორციელების ფაქტს. მართალია, შეთანხმებით, მშენებლობის დასრულება მხარეებმა დაუკავშირეს კომუნიკაციების ჩართვასა და ფასადების დასრულებას, მაგრამ „ექსპლუატაციაში მიღებამდე შეთანხმება“ არ უნდა გავიგოთ შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას. შესაძლოა, შენობა აშენდეს, ხოლო ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა შესაძლოა მოპასუხის ქმედებისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო მოხდეს დროში მოგვიანებით, რაც ამ შემთხვევაში მოსარჩელის სასარგებლოდ დროში ხანგრძლივად კომპენსაციის მიღებას არ უნდა დაუკავშირდეს. მოპასუხემ გ-----ს კომპენსაციის სახით 1 წლის განმავლობაში გადაუხადა ჯამში 7800 ლარი. მაღალი ალბათობით, ეს პერიოდი გონივრულია ინტენსიური სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად და უკვე მიღებული თანხა საკმარისად უნდა ჩაითვალოს.

8.3. შპს „-----ის მოთხოვნა წინარე ხელშეკრულების 2.5. პუნქტის ბათილად ცნობის და თანხის 7800 ლარის უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე გადახდის დაკისრების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 85-ე მუხლის თანახმად, გარიგების დადების მიზნით იმ პირის იძულება (ძალადობა ან მუქარა), რომელმაც დადო გარიგება, ანიჭებს ამ პირს გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლებას, მაშინაც, როცა იძულება მომდინარეობს მესამე პირისგან. ამავე კოდექსის 86-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგების ბათილობას იწვევს ისეთი იძულება, რომელსაც თავისი ხასიათით შეუძლია გავლენა მოახდინოს პირზე და აფიქრებინოს, რომ მის პიროვნებას ან ქონებას რეალური საფრთხე ემუქრება.

განსახილველ შემთხვევაში მსჯელობისას სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილებას (სუსგ #ას-664-635-2016; 02.03.2017წ) კერძოდ: დიდი პალატა განმარტავს, რომ იძულება არა ფაქტის, არამედ სამართლებრივი შეფასების საკითხია. ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ დაასკვნა: „სამოქალაქო კოდექსის 85-89-ე

ნორმით გათვალისწინებული განსაზღვრული გარიგების იძულებით დადება სამართლებრივი კატეგორიაა და სასამართლო ნორმით გათვალისწინებული შედეგის განსაზღვრისას ხელმძღვანელობს მხარის მიერ მითითებული ფაქტებითა და ამ ფაქტების დადასტურების მიზნით წარდგენილი მტკიცებულებებით, რომლებიც ნორმით გათვალისწინებულ შემადგენლობას უნდა ქმნიდეს (იხ.სუსგ #ას-89-83-2015, 23.10.2015 წელი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლის თანახმად, ის, რაც ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეუძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვნილი, ამავე კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

შპს „-----მა ვერ დაადასტურა „წინარე ხელშეკრულებაში“ 2.5. პუნქტის გათვალისწინება გ-----ის მხრიდან იძულების (ძალადობის თუ მუქარის) განხორციელების შედეგია. შესაბამისად, ამ პუნქტის საფუძველზე გადახდილი თანხებით 976-ე მუხლით დაბრუნების ვალდებულებაც არ არსებობს და უარი უნდა ეთქვას შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

9. საპროცესო 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.

გ-----ის მიერ ძირითად სარჩელზე გადახდილია 900,37 (751,37+149) ლარი, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე 50 ლარი, საჩივარზე 50 ლარი. მოსარჩელე ასევე ითხოვს იურიდიული მომსახურების ხარჯის - 1000

ლარის, აუდიტორული მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის - 350 ლარის, ფაქტების კონსტატაციისთვის გადახდილი ხარჯის - 100 ლარის და ექსპერტიზის ჩატარებისთვის გაწეული ხარჯის - 500 ლარის შპს „-----ისთვის დაკისრებას. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების (მოთხოვნის 87,7 %) გათვალისწინებით შპს „-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ პროპორციულად 877,32 ლარის გადახდა. ხოლო პროცესის სხვა ხარჯების ანაზღაურება სრულად უნდა დაეკისროს მოპასუხეს გ-----ის სასარგებლოდ.

შპს „-----ს შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი აქვს 234 ლარი, რაც შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველით რჩება ბიუჯეტში გადახდილად.

მოპასუხეს ასევე გაწეული აქვს წარმომადგენლის მომსახურების ხარჯი 1000 ლარი. ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სარჩელი სრულად მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს წარმომადგებლის მომსახურების ხარჯის სახით 168 ლარი;

10. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 04.07.2016 წლის განჩინებით, გ-----ის საჩივრის საფუძველზე, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 17.03.2016 წლის განჩინება და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო შპს „-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას: ქ. თბილისი, ა----- მე-2 ჩიხი 1-3-5, მე-2 სართული, ბინა N3.

ვინაიდან გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ (შპს „-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 30000 ლარის გადახდა), გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 268-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შპს „-----ს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის სანაცვლოდ 30000 ლარის გადახდა;
3. გ-----ს უარი ეთქვას შპს „-----სთვის 2016 წლის მარტის ჩათვლით 4200 ლარის, ხოლო ამ დროიდან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე ყოველთვიურად 600 ლარის გადახდის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე;
4. შპს „-----ს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 877,32 ლარის ანაზღაურება, ასევე იურიდიული მომსახურების სანაცვლოდ 1000 ლარის, ექსპერტიზის მომსახურების სანაცვლოდ 500 ლარის, აუდიტორული მომსახურების სანაცვლოდ 350 ლარის და ფაქტების კონსტატაციის მომსახურების სანაცვლოდ 100 ლარის გადახდა;
5. გ-----ს შპს „-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელის დაუკმაყოფილებელი მოთხოვნის ნაწილში წარმომადგებლის მომსახურების ხარჯის სახით 168 ლარის ანაზღაურება;
6. შპს „-----ს უარი ეთქვას შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-8 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.
8. 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ელისო ტუკვაძე