



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე №28/440-18

28 ივნისი, 2019 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე თამარ ზამბახიძე

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - მ----- ფ----- (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ე----- გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ვ----- ფ----- (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ზ----- დ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2017 წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მ----- ფ-----ის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – ზიანის ანაზღაურება, ხელშეშლის აღკვეთა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. დ----- ვ-----ს და მ----- ფ-----ს სოლიდარულად დაეკისროთ გასაწევი სარემონტო სამუშაოების ღირებულების 4547.69 ლარის, დაზიანებული საყოფაცხოვრებო ნივთების ღირებულების 635 ლარის და შუშების ჩასმისათვის გაწეული ხარჯის 131 ლარის ანაზღაურება.

1.2. ვ----- ფ-----ს ნება დაერთოს თანამესაკუთრების ა-----ს და მ---- ფ----
---ის თანხმობის გარეშე განახორციელოს ქ.თბილისში, ლ----- ქ----ში მდებარე
მის საკუთრებაში და სარგებლობაში არსებულ ფართში კიბის უჯრედის
მოწყობა, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამხარეულოს რეკონსტრუქცია
და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამხარეულო) დაშენება.

1.3. ა-----ს და მ---- ფ-----ს დაევალოთ აზომვითი სამუშაოების
ჩატარებისათვის ხელშეშლის აღკვეთა, რომელიც სავალდებულოა ვ----- ფ----
---ის საკუთრებასა და სარგებლობაში არსებულ ფართზე ჩასატარებელი
სამშენებლო სამუშაოების პროექტის დამტკიცებისათვის (ტ.1, ს.ფ. 176-190).

2. სარჩელის საფუძვლები:

2.1. ხანძრით მიყენებული დაზიანების აღმოსაფხვრელად საჭირო
ჩასატარებელი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულება
საორიენტაციოდ შეადგენს 4547.69 ლარს, განადგურებული ნივთების
ღირებულება შეადგენს 635 ლარს. გარდა დასკვნაში მითითებული ნივთებისა,
ხანძრის შედეგად დაიწვა ჭალი, ფარდები, ჭურჭელი, მაგიდა და სკამები.

2.2. იმისათვის, რომ ჩატარდეს აღდგენითი სამუშაოები, საჭიროა ახალი
აზომვითი ნახაზი, თუმცა მოპასუხეები უარს აცხადებენ თანხმობის მიცემაზე.
როგორც 1976 წლის 6 მაისის სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან ირკვევა,
მხარეებს გამოყოფილი აქვთ როგორც საცხოვრებელი, ისე არასაცხოვრებელი
ფართები დამხმარე სათავსოები და მიწის ნაკვეთი, რასაც ფაქტობრივად
თითოეული მხარე განკარგავს. რაც შეეხება კიბის უჯრედის მოწყობას და
დაშენებაზე თანხობას, მოპასუხეები თავდაპირველად აცხადებდნენ
თანხმობას, რის გამოც მოსარჩელემ გაწია გარკვეული სამშენებლო
სამუშაოები, მოაწყო რკინის კიბე, თუმცა მ---- ფ-----მ შემდგომ უარი
განაცხადა ნებართვის გაცემაზე და მოსარჩელემ მოახდინა კიბის დემონტაჟი.
მოპასუხეები ბოროტად სარგებლობენ თანასაკუთრების უფლებით, რითაც
ილახება მისი კონსტიტუციით გარანტირებული უფლება ისარგებლოს
საკუთრებით ისე, რომ მას და მის ოჯახის წევრებს საფრთხე არ დაემუქროს.
მოსარჩელეს ბინაში შესასვლელად მოწყობილი აქვს სამშენებლო „ბლოკების“
გამოყენებით კიბე, რაც საფრთხეს უქმნის მის ჯანმრთელობას.

3. მოპასუხის პოზიცია:

3.1. მოპასუხე მ---- ფ-----მ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი
ფაქტობრივად ცხოვრობს სხვა მისამართზე, ხოლო მოსარჩელესთან
თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება დატვრითული აქვს იპოთეკით
და მასში ცხოვრობს მოპასუხე დ----- კ-----ს. სადავო საკითხთან მიმართებაში
მისთვის ცნობილი არ იყო, ვინაიდან წყლის გამათბობლის მონტაჟის თაობაზე
მისთვის ვ----- ფ-----ს არ უცნობებია. მოპასუხის განმარტებით,
დაზარალებულად ცნობის შესახებ დადგენილებაში და ლევან სამხარაულის

სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაში მითითებული თანხები არ შეესაბამება ერთმანეთს. შესაბამისად, სასამართლოს მიერ არ უნდა იქნეს გაზიარებული ისინი.

მოპასუხემ სასარჩელო მოთხოვნა არ ცნო მშენებლობის ნებართვის ნაწილშიც და განმარტა, რომ მოსარჩელის ქმედებით ზიანი ადგება საერთო საკუთრებას. ამასთან, მისი თანხმობა არ არის მხოლოდ საკმარისი, ვინაიდან მოსარჩელის წარდგენილი დოკუმენტაცია არის ხარვეზიანი.

3.2. მოპასუხე ა-----მ საქმის განხილვისას სასარჩელო მოთხოვნა ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში ცნო. (22.09.2017წ, სხდომის ოქმი 15:15:20წთ).

3.3. მოპასუხე დ----- კ-----მ სარჩელი არ ცნო.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1. ვ----- ფ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

2. დ----- კ-----ს და მ----- ფ-----ს სოლიდარულად დაეკისრათ გასაწევი სარემონტო სამუშაოების ღირებულების 2421.13 ლარის, დაზიანებული საყოფაცხოვრებო ნივთების ღირებულების 635 ლარის და შუშების ჩასმისათვის გაწეული ხარჯის 131 ლარის ანაზღაურება;

3. ვ----- ფ-----ს ნება დაერთო თანამესაკუთრების ა-----ს და მ----- ფ-----ის თანხმობის გარეშე განახორციელოს ქ.თბილისში, ლ----- ქ----ში მდებარე მის საკუთრებაში და სარგებლობაში არსებულ ფართში კიბის უჯრედის მოწყობა, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქცია და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება;

4. ა-----ს და მ----- ფ-----ს დაევაღათ აზომვითი სამუშაოების ჩატარებისათვის ხელშეშლის აღკვეთა, რომელიც სავალდებულოა ვ----- ფ-----ის საკუთრებასა და სარგებლობაში არსებულ ფართზე ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების პროექტის დამტკიცებისათვის;

5. დ----- კ-----ს და მ----- ფ-----ს ვ----- ფ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 95.61 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი 50 ლარის, საექსპერტო დასკვნის მომზადებისათვის 161 ლარის, საადვოკატო მოსახურებისათვის გაწეული ხარჯის 500 ლარისა და საჯარო რეესტრში ამონაწერის განახლებისათვის 16 ლარის ანაზღაურება;

6. მ----- ფ-----ს ვ----- ფ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.

4.1. უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ლ----- ქ----- ს/კ 0----- თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის 1/2 ნაწილი მ----- ფ-----ს, 1/4 ნაწილი ვ----- ფ-----ს და 1/4 ნაწილი ა-----ს.

4.2. 2----- მ----- ფ-----ს (მსესხებელი) და დ----- ვ-----ს (გამსესხებელი) შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იპოთეკით დაიცვრიტა მსესხებლის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი.

4.3. უდავოა, რომ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე დ----- ვ-----ს ხანძრის გაჩენის დროს ფაქტობრივად დაკავებული ჰქონდა მ----- ფ-----ის საკუთრებაში არსებული 1/2 ნაწილი.

4.4. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს 2----- გაცემული ცნობის შესაბამისად, 2----- ხანძარი გაჩნდა ქ. თბილისში, ლ----- ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაში. დადგენილია, რომ ხანძრის შედეგად, დაზიანდა მეორე სართულის ერთი ოთახი და სახურავი. ხანძრის (წაკიდების) გავრცელების ხელშემწყობი პირობას წარმოადგენდა წვადი მასალა.

4.5. ვ----- ფ-----ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ საცხოვრებელი სახლის რეაბილიტაციისათვის მატერიალური დახმარების სახით მიღებული აქვს 500 ლარი.

4.6. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონული პროკურატურის 2----- -ს დადგენილებით, 2----- ქ.თბილისში, ლ----- ქ-----ში არსებულ უძრავ ქონებაში გაჩენილი ხანძრის შედეგად წარმოშობილი ქონებრივი ზიანის გამო ვ----- ფ----- ცნობილ იქნა დაზარალებულად.

4.7. მოპასუხეებს მ----- ფ-----ს და დ----- ვ-----ს სოლიდარულად ეკისრებათ ხანძრის შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო კრიმინალისტიკური დეპარტამენტის 2----- ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, შემთხვევის ადგილზე არსებული თერმული დაზიანებების ანალიზის საფუძველზე, ხანძრის გაჩენის კერა დაფიქსირდა მ----- ფ-----ის საცხოვრებელი სახლის აივანზე ხის კარადაში დამონტაჟებულ აირზე მომუშავე წყლის გამაცხელებლის განთავსების ზონაში ზედა ნაწილზე. ქ. თბილისში, ლ----- ქუჩა N--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ხანძრის გამომწვევი მიზეზია აირზე მომუშავე წყლის გამაცხელებლის ცხელი ზედაპირის კონტაქტი წვად მასალასთან.

2016 წლის 6 მარტის დაზარალებულის/მოწმის გამოკითხვის ოქმში დ----- ვ----- მიუთითებს შემდეგს: 2013 წელს თარიღის დაკონკრეტების გარეშე, ე.წ ელიავას ბაზრობაზე დაახლოებით 200 ლარის ფარგლებში ერთ-ერთ

მაღაზიაში შეიძინა ბუნებრივ აირზე მომუშავე წყლის გამათბობელი და ამავე მაღაზიიდან წაიყვანა ხელოსანი და ხის კედელზე დაამონტაჟებინა წყლის გამათბობელი, რომლის იქით განთავსებულია ვ----- ფ-----ის საცხოვრებელი ფართი. აღნიშნულის შემდგომ, ბუნებრივი აირის მრიცხველიდან რეზინის მილით პირადად მიაერთა აირის წყაროსთან წყლის გამათბობელი, რომელიც ხანძრის გაჩენამდე მუშაობდა გამართულ მდგომარეობაში. 2----- წყლის გამათბობელს გაუჩნდა ხანძარი, რომლის შედეგადაც განადგურდა წყლის გამათბობელი, მის ზემოთ სახურავი, ვ----- ფ-----ის ლოჯი, სამზარეულო და მათ ზემოთ სახურავი. ვინაიდან ხანძარი გავრცელდა მისი საცხოვრებელი ფართის მხრიდან, დ---- კ-----მ იკისრა ვალდებულება მიყენებული ზარალის ანაზღაურებაზე.

შპს ყ-----ს საავარიო სადისპეჩერო განყოფილების მიერ 2----- ----ს შედგენილი იქნა საავარიო განაცხადი, რომლის მიხედვით, ქ. თბილისში, ლ----- ქუჩა N--ში 2----- აივანზე ხანძრისგან დამწვარი იყო ჩინური ტიპის ტექნიკური პირობების დარღვევით დამონტაჟებული გაზის წყალგამაცხელებელი, რომელიც ჩაიხსნა და შეუწყდა გაზის მიწოდება. ასევე უსაფრთხოების მიზნით გადაიკეტა ონკანი მრიცხველზე, ვინაიდან იგი დამონტაჟებულია ტექნიკური ნორმების დარღვევით.

მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას წარმოადგინა ყველა ის ფაქტი და შესაბამისი მტკიცებულებები, რომელმაც დაადასტურა პირდაპირი მიზეზობრივი კავშირის არსებობა დამდგარ ზარალსა და მოპასუხეთა ქმედებას შორის, ხოლო მოპასუხეებმა ვერ უზრუნველყვეს მტკიცების ტვირთის იმგვარად რეალიზება, რაც გააბათილებდა ასეთი ფაქტის არ არსებობას.

4.8. სასამართლომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო კრიმინალისტიკური დეპარტამენტის 2-----ის ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ----- ფ-----ის მიმართ მიყენებული მატერიალური ზიანის ოდენობა შეადგენს 2421.13 ლარს.

საყოფაცხოვრებო ნივთების დაზიანების შედეგად წარმოშობილი ზიანის ოდენობის დადგენის ნაწილში სასამართლო იზიარებს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაში დასახელებულ თანხას 635 ლარის ოდენობით და მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის დანაწესზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

4.9. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ---- ფ-----ის და ა-----ს მხრიდან ადგილი აქვს ქ. თბილისში, ლ----- ქუჩა N--ში მოსარჩელის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 0----- კიბის უჯრედის მოწყობის, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქციის და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენების წარმოებაზე ხელშეშლას. ასევე აზომვითი სამუშაოების ჩატარებისათვის

ხელშეშლას, რომელიც რომელიც სავალდებულოა ვ----- ფ-----ის საკუთრებასა და სარგებლობაში არსებულ ფართზე ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების პროექტის დამტკიცებისათვის; ტექნიკური თალსაზრისით ერთსართულიან დამხმარე ნაგებობაზე მე-2 სართულის დაშენება დასაშვებია.

4.10. ქ.თბილისში, ლ----- ქ.N--ში 2/2 სახლის პირველი სართულის შესასვლელთან კიბის ბაქნისათვის მოწყობილი მონოლითური რკინა-ბეტონის ფილის დემონტაჟი და მისი შემადგენელი მზიდი ელემენტების დემონტაჟი გამოიწვევს 2/2 სახლის მდგრადობის პირობების შესუსტებას და მცირე სეისმური ბიძგების შემთხვევაში ჩამონგრევას.

4.11. კიბის ნაცვლად მოსარჩელეს დალაგებული აქვს სამშენებლო ბლოკები, მას არ გააჩნია უსაფრთხოების მოაჯირი, ირხევა ასვლა-ჩასვლის დროს და ქმნის საშიშ საექსპლოატაციო პირობებს.

4.12. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე, 998-ე, ასევე სამოქალაქო კოდექსის მე-1000 მუხლზე და განმარტა, რომ მე-1000 მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების დაკისრებისას ნაგებობის მფლობელის (ამ შემთხვევაში მესაკუთრის) პასუხისმგებლობა უნდა გამოირიცხოს, თუ ზიანი გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი დასკვნით ცალსახად დგინდება, რომ შემთხვევის ადგილზე არსებული თერმული დაზიანებების ანალიზის საფუძველზე, ხანძრის გაჩენის კერა დაფიქსირდა მ----- ფ-----ის საცხოვრებელი სახლის აივანზე ხის კარადაში დამონტაჟებულ აირზე მომუშავე წყლის გამაცხელებლის განთავსების ზონაში ზედა ნაწილზე. ქ. თბილისში, ლ----- ქუჩა N--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ხანძრის გამომწვევი მიზეზია აირზე მომუშავე წყლის გამაცხელებლის ცხელი ზედაპირის კონტაქტი წვად მასალასთან. ასევე დადგენილია, რომ ბ/ აირზე მომუშავე წყლის გამაცხელებლის ტექნიკური პირობების დარღვევით დამონტაჟებული იქნა დ----- კ-----ის მიერ, რასაც შედეგად მოჰყვა მოსარჩელის კუთვნილი ქონების განადგურება.

მ----- ფ-----, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვალდებული იყო იმდაგვარად გამოეყენებინა ინდივიდუალური საკუთრება, რომ ზიანი არ მისდგომოდა სხვა მესაკუთრეს. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით (მოწმის ჩვენება) სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ----- ფ----- ისათვის ცნობილი იყო დ----- კ-----ის მიერ წყლის გამაცხელებლის დამონტაჟების ფაქტი. სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ დ----- კ-----ის მიერ წყლის გამაცხელებელი დამონტაჟდა 2013 წელს, ხანძარი გაჩნდა 2-----ს, შესაბამისად დროის ფაქტორის გათვალისწინებით ასევე არსებობს პრეზუმფცია იმისა, რომ მ----- ფ-----ისათვის, როგორც ბინის მესაკუთრისათვის ცნობილი იყო მისი დამქირავებლის, მიერ წყლის გამაცხელებლის დამონტაჟების ფაქტი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე, 464-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ უძრავი ქონების მოსარგებლეს მესაკუთრესთან

ერთად უნდა დაეკისროს პასუხისმგებლობა.

4.13. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, ასევე 172-ე მუხლზე და განმარტა, რომ სასამართლოს შეფასების საგანია ხდება თუ არა მოპასუხე მ----- ფ-----ის მიერ მოსარჩელის, როგორც უძრავი ქონების თანამესაკუთრის უფლების ხელყოფა. ამ მიზნით და მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს საქმეში წარმოდგენილ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის არაერთ წერილზე, რომლის თანახმად, იმისთვის, რომ ვ----- ფ-----მ მის საკუთრებაში და სარგებლობაში არსებულ ფართში მოაწყოს კიბის უჯრედი, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქცია და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება საჭიროა უძრავი ქონების თანამესაკუთრეთა თანხმობა. ამასთან, სარჩელზე წარმოდგენილი ფოტოსურათებიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელეს ბინაში შესასვლელად მოწყობილი აქვს სამშენებლო „ბლოკების“ გამოყენებით კიბე.

დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად ირკვევა, რომ მ----- ფ-----ის მხრიდან ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სასამართლო განუმარტავს, რომ მ----- ფ-----, როგორც უძრავი ნივთის თანამესაკუთრე მართალია უფლებამოსილია თავის შეხედულებისამებრ გამოიყენოს კუთვნილი ნივთი, მაგრამ ამავე დროს ვალდებულია არ გასცდეს კანონისმიერი შეზღუდვის იმ ფარგლებს, რა იცავს მესამე პირთა უფლებებს მესაკუთრის მხრიდან თავისი ნივთით სარგებლობიდან გამომდინარე. მაშასადამე, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2017წ. გადაწყვეტილება **სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე მ----- ფ-----მ** და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5.1. გაუგებარია, რას დაეყრდნო სასამართლო როდესაც მ----- ფ-----ს და დ----- კ-----ს ზიანის ანაზღაურების სახით დააკისრა თანხის გადახდა.

5.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ნება დაერთო თანამესაკუთრეების თანხმობის გარეშე განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ ფართში კიბის უჯრედის მოწყობა, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქცია და მეორე სართულის დაშენება. გაუმიჯნავ ქონებაზე ასეთი თანხმობის გაცემა არღვევს ქონების თანამესაკუთრის უფლებებსა და ინტერესს. გადაწყვეტილება არ ასახავს, თუ რომელი ფართია ვ----- ფ-----ის საკუთრებასა და სარგებლობაში, სად უნდა გაკეთდეს კიბე და

რომელ შენობაზე უნდა დაშენდეს მეორე სართული. თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე რომელიმე საზიარო ფართის ერთ-ერთი თანამესაკუთრის საკუთრებად მიჩნევა და ამ საფუძვლით მასზე მშენებლობის განხორციელება, ეწინააღმდეგება კანონს. გადაწყვეტილებით მ----- ფ-----ს უფლება ერთმევა თავად მიიღოს გადაწყვეტილება საზიარო საკუთრებასთან მიმართებაში და თავად განსაჯოს, რამდენად მისაღებია მის მეზობლად, თუმცა გადაწყვეტილებიდან არ ირკვევა სად, მეორე სართულის აშენება. სასამართლო გადაწყვეტილებით მ----- ფ-----ს და ა-----ს დაევაღათ აზომვითი სამუშაოების ჩატარებისთვის ხელშეშლის აღკვეთა, რომელიც სავალდებულოა ვ----- ფ-----ის საკუთრებასა და სარგებლობაში არსებულ ფართზე ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების პროექტის დამტკიცებისთვის. საკადასტრო კოდზე საზიარო უფლება გაუქმებული არ არის, მიწა და შენობა ნაგებობებიც საზიაროა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის “ე” პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

7. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ლ----- ქ----- ს/კ 0----- (შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5, N6), საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თანამესაკუთრეთა სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შემდეგი წილობრივი მონაცემებით:

- მ----- ფ----- (შემდგომში „მოპასუხე“) : 1/2 ნაწილი ლიტ „ა“ -დან წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად;
- ვ----- ფ----- (შემდგომში „მოსარჩელე“): 1/4 ნაწილი ლიტ „ა“ -დან ; ლიტ „დ“ -ს განაშენიანების ფართიდან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან 84.20 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; შენობა N3 და N6 თანასაკუთრებაში ა-----სთან ერთად.
- ა-----: 1/4 ნაწილი ლიტ „ა“ -დან მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად (ტ.1, ს.ფ.91,92).

8. 0-----წ. ხანძარი გაჩნდა ქ. თბილისში, ლ----- ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაში, რომლის შედეგად დაზიანდა მეორე სართულის ერთი ოთახი და სახურავი. ხანძრის (წაკიდების) გავრცელების ხელშემწყობ პირობას წარმოადგენდა წვადი მასალა (ტ.1, ს.ფ. 37,38).

თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონული პროკურატურის 1-----წ. დადგენილებით, 0-----წ. ქ. თბილისში, ლ----- ქ-----ში არსებულ უძრავ ქონებაში გაჩენილი ხანძრის შედეგად წარმოშობილი ქონებრივი ზიანის გამო მოსარჩელე ცნობილ იქნა დაზარალებულად (ტ.1, ს.ფ. 39,40).

9. მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ ხანძრის გაჩენის დროს, კერძოდ 0-----წ., მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონება 1-----წ. სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იმყოფებოდა დ----- კ-----ის პირდაპირ მფლობელობაში (ტ.1, ს.ფ. 21-24, 620, ტ.2, ს.ფ. 3-13).

10. შსს საექსპერტო კრიმინალისტიკური დეპარტამენტის 1-----წ. ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, შემთხვევის ადგილზე არსებული თერმული დაზიანებების ანალიზის საფუძველზე, ხანძრის გაჩენის კერა დაფიქსირდა მოპასუხის საცხოვრებელი სახლის აივანზე ხის კარადაში დამონტაჟებულ აირზე მომუშავე წყლის გამაცხელებლის განთავსების ზონაში ზედა ნაწილზე. ქ. თბილისში, ლ----- ქუჩა N--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ხანძრის გამომწვევი მიზეზია აირზე მომუშავე წყლის გამაცხელებლის ცხელი ზედაპირის კონტაქტი წვად მასალასთან (იხ.: საქმეზე დართული სისხლის სამართლის საქმის მასალები, ს.ფ. 57-60).

შპს „ყ-----ს“ საავარიო სადისპეჩერო განყოფილების მიერ 0-----წ.

შედგენილი იქნა საავარიო განაცხადი, რომლის მიხედვით, ქ. თბილისში, ლ-----
-- ქუჩა N--ში 2----- აივანზე ხანძრისგან დამწვარი იყო ჩინური ტიპის
ტექნიკური პირობების დარღვევით დამონტაჟებული გაზის
წყალგამაცხელებელი, რომელიც ჩაიხსნა და შეუწყდა გაზის მიწოდება. ასევე
უსაფრთხოების მიზნით გადაიკეტა ონკანი მრიცხველზე, ვინაიდან იგი
დამონტაჟებულია ტექნიკური ნორმების დარღვევით (იხ.: სისხლის სამართლის
საქმის მასალები, ს.ფ.51).

**სისხლის სამართლის საქმის მასალებში წარმოდგენილი 0-----წ.
დაზარალებულის/მოწმის გამოკითხვის ოქმში დ----- კ----- მიუთითებს
შემდეგს:**

... 2013 წელს, თარიღის დაკონკრეტების გარეშე, ე.წ ელიავას
ბაზრობაზე დაახლოებით 200 ლარის ფარგლებში ერთ-ერთ
მაღაზიაში შეიძინა ბუნებრივ აირზე მომუშავე წყლის
გამათბობელი, ამავე მაღაზიიდან წაიყვანა ხელოსანი და ხის
კედელზე დაამონტაჟებინა, რომლის იქით განთავსებულია
მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართი. აღნიშნულის შემდგომ,
ბუნებრივი აირის მრიცხველიდან რეზინის მილით პირადად
მიაერთა აირის წყაროსთან წყლის გამათბობელი, რომელიც
ხანძრის გაჩენამდე მუშაობდა გამართულ მდგომარეობაში. 2-----
----- წყლის გამათბობელს გაუჩნდა ხანძარი, რომლის შედეგადაც
განადგურდა წყლის გამათბობელი, მის ზემოთ სახურავი,
მოსარჩელის ლოჯი, სამზარეულო და მათ ზემოთ სახურავი.
ვინაიდან ხანძარი გავრცელდა მისი საცხოვრებელი ფართის
მხრიდან, დ----- კ-----მ იკისრა ვალდებულება მიყენებული ზარალის
ანაზღაურებაზე (იხ.: სისხლის სამართლის საქმის მასალები, ს.ფ. 40,41).

ამდენად, დგინდება, რომ 0-----წ. მომხდარი ხანძარი გამოწვეულ იქნა
მოპასუხის კუთნილი უძრავი ქონების პირდაპირი მფლობელის - დ-----
კ-----ის მიერ ტექნიკური პირობების დარღვევით დამონტაჟებული
გაზის წყლის გამაცხელებელის გამო.

11. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების
ვალდებულება სოლიდარულად დაეკისრათ მოპასუხეს და დ----- კ-----ს,
კერძოდ, გასაწევი სარემონტო სამუშაოების ღირებულება 2421.13 ლარის,
დაზიანებული საყოფაცხოვრებო ნივთების ღირებულება 635 ლარის და
შუშების ჩასმისათვის გაწეული ხარჯი 131 ლარის - ოდენობით (ტ.1, ს.ფ. 617-
633).

გადაწყვეტილება დ----- კ-----ის მიერ არ გასაჩივრებულა. გადაწყვეტილებაზე
სააპელაციო საჩივარი წარადგინა მხოლოდ მოპასუხე მ----- ფ-----მ.

ამდენად, სააპელაციო პალატის მსჯელობის საგანია, მოცემულ

კონკრეტულ შემთხვევაში, რამდენად წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრე ხანძრით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირს.

12. მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებაზე გამომდინარეებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-1000 მუხლიდან, რომელიც დელიქტური პასუხისმგებლობის განმსაზღვრელ სპეციალური ნორმას წარმოადგენს.

აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **თუ ამა თუ იმ ნაგებობიდან გამომდინარეობს მომეტებული საფრთხე ამ ნაგებობაში წარმოებული, მოთავსებული ან მიწოდებული ენერგიისაგან, ანდა ხანძარსაშიში ან აფეთქებასაშიში, შხამიანი ანდა მომწამვლელი ნივთიერებისაგან, მაშინ ამ ნაგებობის მფლობელი ვალდებულია**, თუკი ამ საფრთხის პრაქტიკულ განხორციელებას მოჰყვა ადამიანის სიკვდილი, სხეულის ან ჯანმრთელობის დაზიანება **ანდა ნივთის დაზიანება, აუნაზღაუროს დაზარალებულს აქედან წარმოშობილი ზიანი**. იგივე პასუხისმგებლობა გამოიყენება ხანძარსაშიში ან აფეთქებასაშიში, შხამიანი ან მომწამვლელი ნივთიერების მფლობელების მიმართ, როცა ამ ნივთიერებებიდან მომეტებული საფრთხე გამომდინარეობს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, **თუ ამა თუ იმ ნაგებობიდან ან ნივთიდან გამომდინარეობს მომეტებული საფრთხე სხვაგვარი საფუძვლით, ვიდრე ამ მუხლის პირველ ნაწილშია აღნიშნული, ნაგებობის ან ნივთის მფლობელი ვალდებულია ანალოგიურად აანაზღაუროს საფრთხის განხორციელების შედეგად წარმოშობილი ზიანი**.

სამოქალაქო კოდექსის მე-1000 მუხლი მომეტებული საფრთხის წყაროს მფლობელის პასუხისმგებლობის წესს ადგენს და, განსხვავებით დელიქტური ვალდებულების ზოგადი დანაწესისაგან, **ნივთის მფლობელს**, ბრალის მიუხედავად, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას უდგენს, თუკი მომეტებული საფრთხის წყაროს განხორციელებამ ადამიანის სხეულისა და ჯანმრთელობის, ასევე, ნივთის დაზიანება გამოიწვია. პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული მუხლის მეორე ნაწილი გულისხმობს ნებისმიერ ისეთ ნივთს, რომელიც თავისი თვისებებით მომეტებული საფრთხის შემცველია. საფრთხე მომეტებულად უნდა ჩაითვალოს, თუ ის ქმნის ზიანის მიყენების მომეტებულ ალბათობას ადამიანის მიერ მასზე სრული კონტროლის შეუძლებლობის გამო **(სუსგ. № ას-1350-2018, 22.02.2019წ. № ას-40-37-2015, 24.12.2015)**.

სამოქალაქო კოდექსის მე-1000 მუხლის როგორც პირველი, ისე მეორე ნაწილი **ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებულ პირად მიიჩნევს მომეტებული საფრთხის წყაროს (ნაგებობის ან ნივთის) მფლობელს**, განსხვავებით, მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 1004-ე მუხლის პირველი ნაწილისაგან,

რომლითაც შენობის მესაკუთრე ვალდებულია აანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც წარმოიშვა შენობის ჩამოქცევის ან მისი ცალკეული ნაწილების ჩამონგრევის შედეგად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ზიანი არ არის გამოწვეული შენობის არასათანადო მოვლით ან შენობის ნაკლით. მითითებული ნორმების სისტემური ანალიზით დგინდება, რომ 1004-ე მუხლით შენობის მესაკუთრის პასუხისმგებლობის განსაზღვრა უკავშირდება მესაკუთრის მიერ შენობის არასათანადო მოვლას ან საკუთრების ობიექტის ნაკლს, რაც მჭიდრო კავშირშია არა უშუალოდ ნივთის ფლობასთან და სარგებლობასთან, არამედ მესაკუთრის ვალდებულებებთან, იხმაროს ყველა ზომა არასათანადო მოვლის ან შენობის ნაკლის გამო საკუთრებიდან მომდინარე საფრთხეების თავიდან ასაცილებლად. რაც შეეხება მე-1000 მუხლით განსაზღვრულ პასუხისმგებელ პირს, ასეთ სუბიექტად ნაგებობის ან ნივთის მფლობელის მითითება შემთხვევითი არ არის და გამოკვეთილია კანონმდებლის ნება - მიყენებული ზიანის წარმოშობის საფუძვლების გათვალისწინებით პასუხისმგებლობა დააკისროს პირდაპირ მფლობელს, რომელიც უშუალოდ სარგებლობს უძრავი ქონებით.

შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-1000 მუხლი არ წარმოადგენს ისეთი მესაკუთრისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველს, რომელიც არ წარმოადგენს უძრავი ნივთის პირდაპირ მფლობელს, უძრავი ნივთი სარგებლობის უფლებით გადაცემული აქვს მესამე პირისთვის, რომელის ქმედებებმაც გამოიწვია ზიანი.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ ხანძრის გაჩენის დროს, 0-----წ., მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთით ფაქტობრივად სარგებლობდა დ----- კ-----. დადგენილია, რომ ხანძარი, რომლითაც დაზიანდა მოსარჩელის უძრავი ნივთი, გამოწვეული იქნა მოსარგებლის - დ----- კ-----ის მიერ ტექნიკური პირობების დარღვევით დამონტაჟებული გაზის წყლის გამაცხელებელის გამო. დ----- კ-----ის მიერ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება ზიანის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე გასაჩივრებული არ ყოფილა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს უძრავი ქონების მესაკუთრისთვის ზიანის ანაზღაურების სოლიდარულად დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი და გადაწყვეტილება ამ ნაწილში უნდა გაუქმდეს.

ვინაიდან ზიანის სოლიდარულად ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი მოპასუხის მიმართ არ კმაყოფილდება, უნდა გაუქმდეს ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2017წ. გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი მისთვის სოლიდარულად

სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 95.61 ლარის დაკისრების ნაწილში.

13. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით:

- მოსარჩელეს ნება დაერთო თანამესაკუთრების ა-----ს და მოპასუხის თანხმობის გარეშე განახორციელოს ქ.თბილისში, ლ----- ქ----ში მდებარე მის საკუთრებაში და სარგებლობაში არსებულ ფართში კიბის უჯრედის მოწყობა, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქცია და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება;

- ა-----ს და მოპასუხეს დაევაღათ აზომვითი სამუშაოების ჩატარებისათვის ხელშეშლის აღკვეთა, რომელიც სავალდებულოა მოსარჩელის საკუთრებასა და სარგებლობაში არსებულ ფართზე ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების პროექტის დამტკიცებისათვის (ტ.1, ს.ფ. 617-633).

საქმის მასალებით დგინდება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას მოპასუხე ა-----მ სარჩელი ცნო (იხ.: გადაწყვეტილება, ტ.1, ს.ფ. 619, 629; 22.09.2017წ, სხდომის ოქმი 15:15:20), რაც საფუძვლად დაედო მის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილებას. ა-----ს მიერ გასაჩივრებული არ არის პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი წარდგენილია, მხოლოდ მოპასუხე მ---- ფ-----ის მიერ.

14. სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხის მხრიდან ადგილი აქვს მოსარჩელის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე კიბის უჯრედის მოწყობის, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქციის და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენების წარმოებაზე ხელშეშლას. ასევე აზომვითი სამუშაოების ჩატარებისათვის ხელშეშლას, რომელიც სავალდებულოა მოსარჩელის საკუთრებასა და სარგებლობაში არსებულ ფართზე ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების პროექტის დამტკიცებისათვის:

- საქმეში წარმოდგენილია სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 1-----წ. წერილი და 2-----წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც დგინდება, რომ მოსარჩელის 2-----წ. განცხადება დარჩა განუხილველი ხარვეზის შეუსვებლობის გამო და განმცხადებელს განემარტა, რომ ვინაიდან საპროექტო კიბე ეწყობა თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული სამუშაოების განხორციელება საჭიროებდა ყველა მესაკუთრის თანხმობას (ტ.1, ს.ფ. 236-238).

- საქმეში ასევე წარმოდგენილია ხელშეკრულება მოსარჩელესა და საპროექტო კომპანიას შორის მომსახურების გაწევაზე. ხელშეკრულების

საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ლ----- ქ---ში მდებარე უძრავ ქონებაში ლოჯის სარეკონსტრუქციო პროექტის შედგენა (ტ.1, ს.ფ. 54-56). საქმის მასალებით დგინდება, რომ შემსრულებელმა განახორციელა საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადება (ტ.1, ს.ფ.57), რაც შეეხება არქიტექტურის სამსახურის მიერ მოთხოვნილ 1/2, 3/1, და 6/1 შენობების გეგმებს, ჭრილებს და ფასადს, შენობა 2/2-ის სარდაფის მესაკუთრე ა-----მ არქიტექტორი არ შეუშვა ასაზომად. ასევე არ შეუშვა შენობა 1/2 -ის იპოთეკარმა დ----- კ-----მ, რომელმაც არქიტექტორს განუცხადა, რომ მესაკუთრე მ----- ფ-----მ დაურეკა და გააფრთხილა, რომ ასაზომად არ შეეშვა არქიტექტორი, რის გამოც მოსარჩელესთან დადებული ხელშეკრულება ვერ შესრულდა (ტ.1, ს.ფ.57).

- მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მართალია, მოსარჩელის თანასაკუთრებაში არსებულ ლიტერ “ა“-ს არ ეხება რეკონსტრუქცია, მაგრამ ვინაიდან უძრავი ქონებას აქვს ერთი საკადასტრო კოდი, არქიტექტურის სამსახურმა მოითხოვა აზომვითი ნახაზის შედგენა მთლიანი ქონების სრულ ფართზე (19.03.2019წ. სხდომის ოქმი, 13:25:46-13:26:55).

15. სსიპ კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკისა და სეისმომდეგობის ინსტიტუტის 0-----წ. დასკვნის თანახმად, მოსარჩელე ცხოვრობს ქ. თბილისში, ლ----- ქ. N--ში მდებარე სახლის მე-2 სართულზე, საცხოვრებელ ბინაში ასვლა ხორციელდება შიდა ეზოში განთავსებული ღია კიბის უჯრედით, რომელსაც უშუალოდ ერწყმის ერთსართულიანი დამხმარე ნაგებობა, სადაც განთავსებულია სამზარეულო და საქვაბე. მესაკუთრეს განზრახული აქვს ერთსართულიან დამხმარე ნაგებობაზე დააშენოს მე-2 სართული. ვიზუალური ტექნიკური შემოწმებით დადგინდა, რომ სათავსო გეგმაში სწორკუთხა მოხაზულობისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით 10,20X2,20მ. მისი საძირკვლები ლენტურია ბეტონის. გრძივ კედლებში მოწყობილი აქვს მონოლითური სვეტების ჩანართები, შემავსებლად გამოყენებულია როგორც აგურის, ასევე მცირე სამშენებლო ბლოკის წყობა ცემენტ-ქვიშის ხსნარზე. გადახურვა მონოლითური რკინაბეტონისაა. სათავსოს ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია, მის კონსტრუქციებში არ შეინიშნება დეფორმაციების ნიშნები. **ტექნიკური თვალსაზრისით ცალკემდგომ სათავსოზე მეორე სართულის დაშენება დასაშვებად არის მიჩნეული, დაშენება უნდა განხორციელდეს სპეციალურად ამ მიზნით დამუშავებული პროექტის მიხედვით, რომელიც შეთანხმებული იქნება ქ. თბილისის მერიის სათანადო სამსახურებთან** (ტ.1, ს.ფ. 209-210).

16. საქმეში წარმოდგენილი 2-----წ. შპს „ს--- -ის ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, მე-2 სართულზე ასასვლელი

დემონტირებული კიბის ნაცვლად დალაგებულია სამშენებლო ბლოკის წყობა და მას არ გააჩნია უსაფრთხოების მოაჯირი (ტ.1, ს.ფ. 304; იხ.: ფოტო: ტ.1, ს.ფ.322).

17. როგორც უკვე აღინიშნა, მოსარჩელეს და მოპასუხეს თანასაკუთრებაშია ლიტ „ა“. კერძოდ, ლიტ „ა“-დან 1/2 ნაწილი ეკუთვნის მოპასუხეს, ხოლო 1/4 ნაწილი - მოსარჩელეს. ლიტ „ა“- დან 1/4 წილის მესაკუთრეა ასევე ა-----, თუმცა გათვალისწინებით იმისა, რომ მას გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია, მის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების მართლზომიერებას სააპელაციო პალატა არ იკვლევს.

ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის ფაქტობრივად შეთანხმებულია უძრავ ქონებაზე არსებულ შენობა-ნაგებობების სარგებლობის წესი, მხარეთა შორის სადავო არ არის.

19.03.2019წ. სასამართლო სხდომაზე მხარეებმა დაადასტურეს, რომ საილუსტრაციოდ აღებული, ტ.1, ს.ფ.320-ზე წარმოდგენილი საპროექტო გეგმის მიხედვით:

- **მოპასუხე ფაქტობრივად ფლობს ლიტერ „ა“-ში როგორც პირველი, ისე მეორე სართულის ნაწილს, რაც გეგმაზე დატანილია როგორც 1/2 ;**
- **მოსარჩელე ფლობს ლიტერ „ა“-დან მეორე სართულის ნაწილს, რაც გეგმაზე დატანილია როგორც 2/2,**
- **ა----- ფლობს ლიტერ „ა“-დან პირველი სართულის ნაწილს (იხ.: 19.03.2019წ. სხდომის ოქმი, 13:19:47, 13:20:40).**

გათვალისწინებით იმისა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ნება დაერთო თანამესაკუთრების თანხმობის გარეშე განახორციელოს მის სარგებლობაში არსებულ ფართში კიბის უჯრედის მოწყობა, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქცია და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება, უნდა დადგინდეს, რამდენად არის შემხებლობაში ეს სამუშაოები საერთო საკუთრებიდან უშუალოდ აპელანტის/მოპასუხის ფართებთან.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება, ლიტერ „ა“-ს საერთოდ არ ეხება და დაშენება ხორციელდება იმ შენობაზე, რომელიც ა-----სთან არის საერთო საკუთრებაში. ლიტერ „ა“-ს თან შემხებლობაში არ არის არც მოსაწყობი კიბის უჯრედი (19.03.2019წ. ოქმი, 13:09:45 – 13:10:16). წარმომადგენლის მითითებით, მოსარჩელე ითხოვს დაშენებას საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ N3 და

N6 შენობაზე, რომელიც ა-----სთან არის თანასაკუთრებაში, კიბეც გაკეთდება ამ შენობა-ნაგებობებზე და არა ლიტერ “ა“-ზე, რომელზეც თანასაკუთრება გააჩნია მოპასუხე მ-----ფ-----ს (19.03.2019წ. ოქმი, 13:33:06-13:33:51).

მოპასუხემ/აპელანტმა დაადასტურა, რომ მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება, ხორციელდება ლიტერ “ბ“-ზე (19.03.2019წ. ოქმი, 13:14:57) , რაც შეეხება კიბეს, მოპასუხე განმარტავს, რომ მოსარჩელე აწყობს კიბეს ლიტერ “ა“-ზე, თუმცა აქვე მიუთითებს, რომ მოსარჩელემ გააკეთა კორიდორი, რითაც დააკავშირა „ლიტერ ა“ და ლიტერ „ბ“ ერთმანეთს, მოშალა ლიტერ “ა“-ს კიბე, გადმოწია და ისევ „ლიტერ ა“-ში უნდა შევიდეს ამ კიბით (19.03.2019წ. ოქმი, 13:14:57 – 13:15:50).

სასამართლოს კითხვაზე, მორიგების ფარგლებში, თუ კიბე მიდგმული იქნებოდა ლიტერ „ბ“-ზე, იქნებოდა თუ არა თანახმა, მოპასუხე მ-----ფ-----მ განმარტა, რომ როგორც უნდა ისე ააშენონ, სადაც უნდა იქ მიაბან ის კიბე, ოღონდ მას დაუბრუნონ თავისი ნახევარი, რომელიც სიცრუით დაირეგისტრირეს, იუსტიციის სახლში შეცვალეს საბუთები **(იხ.:19.03.2019წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე 13:15:50 – 13:15:59).**

უშუალოდ კიბის კონფიგურაციასთან დაკავშირებით სასამართლოს კითხვაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ტ.1, ს.ფ. 320-ზე განთავსებული საპროექტო გეგმაზე მოცემული საპროექტო კიბე ამჟამად მოშლილია და მხარის მოთხოვნაა ამ პროექტის მიხედვით კიბის მოწყობა (19.03.2019წ. 13:21:06-13:21:29). აღნიშნული საპროექტო გეგმის მიხედვით, საპროექტო კიბე გათვალისწინებულია 6/1, 3/1 და 2/2/ შენობებს შორის შუა ადგილზე (ტ.1, ს.ფ. 320).

მ-----ფ----- ვერ მიუთითებს, იმ შემთხვევაში, თუ დაშენება განხორციელდება N3 და N6 შენობა-ნაგებობებზე, და კიბე მოეწყობა მოსარჩელის სარგებლობაში არსებულ ფართთან დასაკავშირებლად, რომელებიც უშუალოდ შემხებლობაში არ არის მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ ფართებთან, რითი შეეხლუდება მას უფლება. მოპასუხე შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ იგი არ არის თანახმა, ვიდრე არ დაუბრუნებენ თავის მიწის ნაკვეთს (19.03.2019წ. ოქმი, 14:18:17- 14:18:58). აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ წინამდებარე დავის ფარგლებში სასამართლოს მსჯელობის საგანს არ წარმოადგენს სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლობიერება. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას დადგენილად მიაჩნია,

რომ არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრე მ----- ფ-----ის ინტერესის უპირატესობა, რაც გაამართლებდა მოსარჩელისათვის მითითებულ მოქმედებათა განხორციელებაში ხელშეშლას.

18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 955-ე მუხლის მეორე ნაწილით, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 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.

აღნიშნული ნორმით რეგლამენტირებულია საკუთრების უფლების უმნიშვნელოვანესი ელემენტები: ფლობა; სარგებლობა და განკარგვა, თუმცა, მსგავსად სხვა სამოქალაქო უფლებებისა, იგი არ არის აბსოლუტური და შესაძლოა დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს. თავის მხრივ, უდავოა, რომ **უფლების შეზღუდვის პროპორციულობა მოწმდება შეპირისპირებულ სიკეთეთა სამართლიანი ბალანსის დადგენის გზით, როდესაც თანაბარი უფლების მქონე სუბიექტებს შორის უნდა მოხდეს ამ სიკეთით (უფლებით) სარგებლობის მართლზომიერად განსაზღვრა.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

ამდენად, საკუთრებით ბოროტად სარგებლობად განიხილება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

პალატა განმარტავს, რომ, მართალია, თანასაკუთრებით სარგებლობის ლეგიტიმური ინტერესი არ შეიძლება მხოლოდ ინდივიდუალური საკუთრებით სარგებლობას უკავშირდებოდეს, თუმცა საზიარო საგანზე თანასაკუთრებაში

წილის პროპორციულად შეუზღუდავი უფლების არსებობა, არ უნდა იქცეს სხვა თანამესაკუთრისთვის საკუთრებით სარგებლობის შემზღუდველ ან/და საერთოდ გამომრიცხავ გარემოებად. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც:

სადავო სამუშაოებს: ფართში კიბის უჯრედის მოწყობა, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქცია და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება, - უშუალო სივრცობრივი შემხებლობა არ გააჩნია აპელანტის სარგებლობაში არსებულ ნაგებობასთან; სადავო სამუშაოები უკავშირდება აპელანტის კუთვნილი უძრავი ქონების მოსარგებლის მიზეზით გაჩენილი ხანძრის შედეგად დაზიანებული ფართების რეკონსტრუქციას და უსაფრთხოების წესების დარღვევით ზემო სართულზე ასასვლელად გამოყენებული სამშენებლო ბლოკების ნაცვლად კიბის მოწყობას; დგინდება ხელშეშლის ფაქტი, თუმცა არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, - დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ მოპასუხე ბოროტად იყენებს თანასაკუთრებიდან წარმოშობილ უფლებებს. აღნიშნული ქმედება წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლთან, რომლის თანახმადაც სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღწეს სხვას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელი მართებულად დაკმაყოფილდა და მოსარჩელეს მართებულად დაერთო ნება თანამესაკუთრების თანხმობის გარეშე განხორციელოს მის საკუთრებაში და სარგებლობაში არსებულ ფართში კიბის უჯრედის მოწყობა, ხანძრის შედეგად დაზიანებული სამზარეულოს რეკონსტრუქცია და მეორე სართულის (სააბაზანო, ტუალეტი და სამზარეულო) დაშენება, მოპასუხეებს დაევაღათ აზომვითი სამუშაოების ჩატარებისათვის ხელშეშლის აღკვეთა.

არ არსებობს ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

19. 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.

ზიანის ანაზღაურების მიზნით თანხის დაკისრების ნაწილში წარდგენილ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 127.48 ლარის ოდენობით. ვინაიდან წინამდებარე გადაწყვეტილებით ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივარი კმაყოფილდება, მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 127.48 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

1. მ----- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2017წ. გადაწყვეტილება მ----- ფ-----ისთვის სოლიდარულად გასაწევი სარემონტო სამუშაოების ღირებულების - 2421.13 ლარის, დაზიანებული საყოფაცხოვრებო ნივთების ღირებულების - 635 ლარის და შუშების ჩასმისათვის გაწეული ხარჯის - 131 ლარის ანაზღაურების დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ვ----- ფ-----ის სარჩელი მ----- ფ-----ის მიმართ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2017წ. გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი მ----- ფ-----ისთვის სოლიდარულად სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 95.61 ლარის დაკისრების ნაწილში.
5. დანარჩენ ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2017წ. გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
6. ვ----- ფ-----ს მ----- ფ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების მიზნით თანხის დაკისრების ნაწილში წარდგენილ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 127.48 ლარის ოდენობით.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 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 სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

თამარ ზამბახიძე