



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/6939-1-

10 დეკემბერი, 2019 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე თამარ ზამბახიძე

მოსამართლე თამარ ალანია

ქეთევან მესხიშვილი

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - შპს „ა-----“ (მოპასუხე, შეგებებული სარჩელის ავტორი)

წარმომადგენელი - ნ----- ო-----, ა----- მ----- (დირექტორი)

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- ო----- (მოსარჩელე, მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში)

წარმომადგენელი - მ----- კ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.09.201-წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – სარჩელში: ზიანის ანაზღაურება; **შეგებებულ სარჩელში:** წინარე ხელშეკრულების 2.5 პუნქტის ბათილად ცნობა, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოპასუხეს დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება 30 000 ლარის ოდენობით;

2. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

2.1. 2014 წლის 4 აგვისტოს წინარე ხელშეკრულების 2.5. პუნქტის, როგორც იძულებით დადებული პირობის ბათილად ცნობა;

2.2. უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე 7800 ლარის დაბრუნება;

3. მოპასუხის პოზიცია (პირვანდელ სარჩელზე)

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი და 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 მოპასუხე არ შეხებია, დემონტაჟის პროცესი ხელით მიმდინარეობდა და ტექნიკის გამოყენება არ მომხდარა. ექსპერტიზის ჩატარებისას არ მომხდარა იმ გარემოების გათვალისწინება, რომ მოსარჩელის სახლის მოპირდაპირედ 2000-2003 წლებში ა----- ჯგუფის მიერ განხორციელდა 9 სართულიანი სახლის მშენებლობა, რაზეც მოსარჩელე თავად მიუთითებს მერიაში წარდგენილ საჩივარში და აღნიშნავს, რომ მშენებლობის გამო ზიანი მიადგათ. ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი არ არის ბზარების ხანდაზმულობა, არ არის გამოკვლეული, ბზარები 2000-2003 წლებში წარმოებული მშენებლობით ან/და 2002 წლის მიწისძვრით ხომ არაა გამოწვეული. გარდა ამისა, სახლი აშენებულია გასული საუკუნის 40-იან წლებში და არ არის გამორიცხული შენობას მისი სიძველის გამო ესაჭიროებოდეს აღდგენა-გამაგრება.

4. მოპასუხის პოზიცია (შეგებებულ სარჩელზე)

მოპასუხემ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ წინარე ხელშეკრულება დაიდო მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგად და რაიმე სახის იძულებას მისი მხრიდან ადგილი არ ჰქონია. მოპასუხე, როგორც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ყოველთვის შეეცდება კანონით გათვალისწინებული საშუალებებითა და გზებით უფლებების დაცვას, რაც იძულებად არ უნდა ჩაითვალოს.

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

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.09.201-წ. გადაწყვეტილებით გ--- ო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; შპს „ა-----“-ს გ--- ო-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა ზიანის სანაცვლოდ 30000 ლარის გადახდა. გ--- ო-----ს უარი ეთქვა შპს „ა-----“-სთვის 2016 წლის მარტის ჩათვლით 4200 ლარის, ხოლო ამ დროიდან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე ყოველთვიურად 600 ლარის გადახდის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ამავე გადაწყვეტილებით შპს „ა-----“-ს უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

5.1. თბილისში, ა----- II ჩიხი, N1-3-5-ში მდებარე, დაზუსტებული ფართობით 416 კვ.მ. უძრავი ქონების მესაკუთრეა შპს „ა----- 1-“, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N0-----, ხოლო ამავე მისამართზე, დაზუსტებული ფართობით 1-6 კვ.მ. უძრავი ქონება რეგისტრირებულია გ--- ო-----ს სახელზე. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია N0-----, სადაც გასული საუკუნის 40-იანი წლებში, აშენებულია ორსართულიანი, აგურის საცხოვრებელი სახლი.

5.2. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2----- წლის N1----- ბრძანებით, შპს „ა-----“-ს თბილისში, ა----- 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.

5.3. მხარეთა შორის 2014 წლის 22 ივლისს, წინარე ხელშეკრულების სახელწოდებით, გაფორმდა შეთანხმება, შემდეგი პირობით: შპს „ა-----“ კისრულობს ვალდებულებას, გ--- ო-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების ადგილას მრავალბინიანი სახლის აშენების მიზნით, შეადგინოს საპროექტო დოკუმენტაცია, შეათანხმოს იგი მერიის შესაბამისს სამსახურთან და მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა. რის სანაცვლოდაც პროექტის დამტკიცებიდან ერთ თვეში, გ--- ო-----ს მოპასუხესთან უნდა დაედო ძირითადი ხელშეკრულება უძრავი ქონების მენარდისტის (შპს „ა-----“) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ (1.1. და 1.2. პუნქტები). ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, შპს „ა-----“ 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). ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებისა და მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 400 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება შპს „ა-----“-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 „ა-----“ იღებს ვალდებულებას, კომპენსაციის სახით გაუმაგროს და აუშენოს კედელი, გადაუხუროს ეზოს თავისუფალი ფართი მეორე სართულის დონეზე, მერიის შესაბამისი სამსახურისგან გ--- ო-----ს მიერ მიღებული ნებართვის შესაბამისად (2.4. პუნქტი). შეთანხმების 2.5 პუნქტში მითითებულია, რომ შპს „ა-----“ 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.

5.4. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის ოქმით მოხდა თბილისში, ა----- 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.

5.5. მოსარჩელის განაცხადის საფუძველზე, სსიპ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 28 დეკემბერს გაცემულ დასკვნის თანახმად, თბილისში, ა----- 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.

5.6. შპს „ა-----“-ის განაცხადის საფუძველზე, სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 201- წლის 29 მაისს გაცემულ დასკვნაში აღნიშნულია, რომ თბილისში, ა----- 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.

5.7. შპს „ა-----“-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 17.09.2015წ. არის შედგენილი, აღნიშნულია შემდეგი: გ---- ო-----ს განცხადებით კორპუსის მშენებლობისას დაზიანდა საცხოვრებელი სახლის კედელი. ადგილზე გამოცხადებულმა მშენებარე კორპუსის საქმის მწარმოებელმა მ----- ქ----- თანხმობა განაცხადა კედლის გამაგრებისთვის ჩატარებინა შესაბამისი სამუშაოები.

5.8. მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობის პროცესში გ---- ო-----ს 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.

5.9. 2016 წლის 30 აგვისტოს სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გ---- ო-----ს 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---- ო-----ს მიერ მშენებლობა არ განხორციელებულა.

5.10. 2014 წლის აგვისტოდან 2015 წლის აგვისტოს ჩათვლით გ---- ო-----ს შპს „ა-----“-სგან ყოველთვიურად მიღებული აქვს 600 ლარი, ჯამში 7800 ლარი.

5.11. აუდიტორული კომპანია „კ-----ის“ მიერ ჩატარდა გ---- ო-----ს კუთვნილი ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების გაფასება, რაც 2016 წლის 1- ნოემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა 30 000 ლარით.

5.12. მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავედ შპს „ა-----“-ის მიერ წარმოებული 6 სართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის პროცესში დაზიანდა გ---- ო-----ს საცხოვრებელი სახლი.

5.13. 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 ზიანის ფაქტი - დაზიანდა გ---- ო-----ს კუთვნილის საცხოვრებელი სახლი, რაც დადგა მოპასუხის მიერ წარმოებული მშენებლობის პროცესში. რომ არა მოპასუხის ქმედება, ზიანის ფაქტიც არ დადგებოდა. ამდენად, მოპასუხის მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს, რაც მოსარჩელეს უფლებას ანიჭებს ზიანის მიმყენებლისგან ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს. ზიანის ოდენობას, აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე, მოსარჩელე განსაზღვრავს 30000 ლარით. ზიანის ოდენობის საწინააღმდეგოდ რაიმე შედავება კი მოპასუხეს არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, მოთხოვნა სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

5.14. სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს, რომ წინარე ხელშეკრულების დადებისას მასში 2.5. პუნქტის გათვალისწინება მოხდა იძულების საფუძველზე. შპს „ა-----“ განმარტავს, რომ ამ პირობაზე იძულებული იყო დათანხმებოდა, ვინაიდან მოსარჩელე ემუქრებოდათ მშენებლობაში ხელშეშლით. აღნიშნულის საწინააღმდეგო გ---- ო-----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.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.09.201-წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „ა-----“-მა და მოითხოვა მისი გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

6.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----წ. დასკვნა არ არის ობიექტის კვლევის შედეგად გაცემული და არ არის გამოკვლეული მრავალსართულიანი კორპუსის გავლენა მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლზე. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ჩატარებული საექსპერტო კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ ახლად აშენებული შენობა, რომელიც დაფუძნებულია მაღალი მზიდუნარიანობის გრუნტზე, (ძირითად ქანზე)

ღერძის მიმართულებით გადაადგილებას არ განიცდის. რაც ნიშნავს, რომ საძირკვლის პრაქტიკული დაჯდომის სიდიდე ნულის ტოლია. ე.ი მოსარჩელის სახლის საძირკვლებზე მისგან უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას ადგილი არ აქვს. აღნიშნული დასკვნის გამომრიცხავი მტკიცებულება მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია. 2-----წ. დასკვნით გამოკვლეული არ არის ასევე მოსარჩელის სახლზე არსებული ბზარების ხანდაზმულობა და მათი გამომწვევი მიზეზები.

სასამართლომ არასწორად გაამახვილა ყურადღება მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ 2-----წ. დასკვნა გაცემულია მშენებლობის დროს და მასში ასახულია მშენებლობის პროცესში არსებული ვითარება. დასკვნაში მოცემული არ არის ზეგავლენის ანგარიში, რაც მოცემული დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ ექსპერტიზის ჩატარების დროს მრავალსართულიანი შენობა უკვე აშენებული იყო და მიმდინარეობდა მოსაპირკეთებელი სამუშაოები.

უსწორია სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ გამორიცხავენ მშენებლობის წარმოებისას მოსარჩელის კუთვნილი სახლისთვის ზიანის მიყენების ფაქტს. ზიანის ფაქტის დადგენა მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს. ზიანის მიყენების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ ზეგავლენის ანგარიშით, რაც მოცემულია საპროექტო დოკუმენტაციაში. ზეგავლენის ანგარიშის დასკვნის ავტორის მიერ ადგილზე იქნა შემოწმებული მოსარჩელის სახლის ბზარები, დეტალურად იქნა შესწავლილი მოპასუხის საპროექტო დოკუმენტაცია, არქიტექტურული პროექტი და მხოლოდ ამის შემდეგ გაიცა დასკვნა. მოპასუხეს არ გამოუყენებია ე.წ „კოდალა“ ან სხვა მექანიკური სანგრევი საშუალება საძირკვლის მოწყობისას.

6.2. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნა, რომლითაც სახლის სარეკონსტრუქციო სამუშაოები შეფასებულია 30 000 ლარით, არ ემყარება აღდგენა-გამაგრებითი სამუშაოების შეთანხმებულ პროექტს. აუდიტორულ შეფასებაში მოცემული არ არის არანაირი კვლევა და იგი გაცემულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----წ. დასკვნაზე დაყრდნობით, რომელიც ადგენს, რომ სამუშაოთა მოცულობა უნდა განისაზღვროს სპეციალურად დამუშავებული აღდგენა-გამაგრების პროექტით. განფასება უნდა განხორციელებულიყო ამ პროექტის შესაბამისად და არა ახალი მშენებლობისთვის საჭირო თანხებით.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

8. ქ. თბილისში, ა----- II ჩიხი, N1-3-5-ში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი N0----- (დაზუსტებული ფართობი 416 კვ.მ.) მესაკუთრეა შპს „ა----- 1-“ (შემდგომში „მოპასუხე, „მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში“). ამავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N0-----, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N1 და N2, დაზუსტებული ფართობი 1-6 კვ.მ., რეგისტრირებულია გ----- ო----- ს (შემდგომში „მოსარჩელე“, „მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში“) სახელზე (ტ.1, ს.ფ.19-22).

9. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2-----წ. N1----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ა----- II ჩიხი, N1-3-5-ში, მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. საცხოვრებელი სახლი უნდა ყოფილიყო 6 სართულიანი. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 19 ივნისიდან 2017 წლის 19 ივნისის ჩათვლით (ტ.1, ს.ფ. 23-25). გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით შედავებული არ არის, რომ მშენებლობა ფაქტობრივად დასრულდა 2016 წელს.

10. მხარეთა შორის 22.07.2014წ. გაფორმდა წინარე ხელშეკრულება შემდეგი პირობებით:

- მოპასუხე კისრულობს ვალდებულებას, მოსარჩელის 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, მოსარჩელე მოპასუხესთან დადებს ძირითად ხელშეკრულებას უძრავი ქონების მენარდისთვის (მოპასუხე) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ (1.1. და 1.2. პუნქტები).

- ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების და ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, მოპასუხე მესაკუთრეს გადასცემს საცხოვრებელ ფართს საერთო ოდენობით 400 კვ.მ., აქედან 120 კვ.მ. ფართს საკადასტრო კოდით 0-----ზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალბინიან სახლში (1.3. პუნქტი).
- ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებისა და მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 400 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება მოპასუხეს წარმოეშობა იმ პირობით, თუკი მერიის შესაბამისი სამსახურიდან მიიღებს აღნიშნულ მისამართზე არანაკლებ 1500 კვ.მ.-ს საცხოვრებელი ფართის აშენების ნებართვას (1.4 პუნქტი).
აღნიშნული პუნქტის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოპასუხე იღებს ვალდებულებას, კომპენსაციის სახით გაუმაგროს და აუშენოს კედელი, გადაუხუროს ეზოს თავისუფალი ფართი მეორე სართულის დონეზე, მერიის შესაბამისი სამსახურისგან მოსარჩელის მიერ მიღებული ნებართვის შესაბამისად (2.4. პუნქტი).
- **მოპასუხე 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 (2.5 პუნქტი) (ტ.1, ს.ფ. 26-30).**

11. უდავოა ფაქტი მასზედ, რომ მოსარჩელის სახლის დემონტაჟი არ მომხდარა. 3-----წ. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მოსარჩელის სასარგებლოდ გაიცა ბრძანება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის (მიშენება/დაშენების მშენებლობის) ნებართვის შესახებ. მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2017 წლის 11 ოქტომბრის ჩათვლით. მოსარჩელის მიერ მშენებლობა არ განხორციელებულა (ტ.3, ს.ფ.158-160).

12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

ზემოაღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს,

რომლებიც უნდა არსებობდეს დელიქტური ურთიერთობის წარმოშობისათვის, კერძოდ, უნდა დადგინდეს ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, ანუ მოვალის ქმედება უნდა იყოს არა მარტო ბრალეული და მართლსაწინააღმდეგო, არამედ ზიანი უნდა იყოს ამ ქმედებით გამოწვეული უშუალო შედეგი.

ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას. თუნდაც ერთ-ერთი ელემენტის არარსებობა გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას. შესაბამისად, დელიქტურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით საჩხელის აღძვრისას მოსარჩელეს ევალება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 102-ე მუხლით გათვალისწინებული მტკიცების სტანდარტის დაცვით, სათანადო უტყუარი მტკიცებულებების წარდგენის გზით ამტკიცოს, რომ არსებობს სამივე ზემოაღნიშნული წინაპირობა. მოსარჩელის მიერ თავისი პოზიციის დასადასტურებლად კონკრეტული მტკიცებულებების წარდგენის შემდეგ საწინააღმდეგო გარემოებების მტკიცება მოპასუხის ვალდებულებაა, რისი შეუსრულებლობაც მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს (იხ.: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 15.02.2018წ. განჩინებაში მოცემული მსჯელობა საქმეზე #ას-72-72-2018).

13. სააპელაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია გარემოება მასზედ, რომ მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის დაზიანება გამოიწვია მიჯნით მიმდინარე ექვსსართულიანი შენობის მშენებლობამ, რომელსაც ახორციელებდა მოპასუხე.

13.1. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის ოქმით მოხდა თბილისში, ა----- II ჩიხი, N3-ში მდებარე შენობის ფოტო და ვიდეო დაფიქსირება. ოქმში აღბეჭდილია 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 22.09.2015წ. დროისთვის საცხოვრებელი სახლის მდგომარეობას (ტ.1, ს.ფ. 31-38).**

13.2. მოპასუხის მიერ წარმოებული მშენებლობის პერიოდში მოსარჩელის მხრიდან არაერთხელ გამოძახებული იქნა საპატრულო პოლიცია, გამოძახების საფუძველს წარმოადგენდა განმცხადებლის პრეტენზია მშენებლობის მიმდინარეობისას მისი ქონების დაზიანების შესახებ (ტ.3, 112-11-). 17.09.2015წ. შედგენილი რეაგირების ოქმის თანახმად: მოსარჩელის განცხადებით, კორპუსის მშენებლობისას დაზიანდა საცხოვრებელი სახლის კედელი. **ადგილზე გამოცხადებულმა მშენებარე კორპუსის საქმის მწარმოებელმა მ----- ქ----- თანხმობა განაცხადა კედლის**

გამაგრებისთვის ჩაეტარებინა შესაბამისი სამუშაოები (ტ.3, ს.ფ. 117).

13.3. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2-----წ. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად (იხ.:ტ.1, ს.ფ. 39-49):

- ექსპერტიზის წინაშე დასმული იყო კითხვები მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ მდგომარეობაზე მასთან მიჯნით (ს/კ N0-----) მიმდინარე მშენებლობის ზეგავლენის საკითხზე.
- დასკვნის თანახმად: შემოწმებით დადგინდა, რომ ა-----ს II ჩიხი #3-ში მდებარე შენობის დემონტირებული ნაწილი ა-----ს II ჩიხი #3-ში არსებულ შენობასთან ერთად ერთ მთლიან ნაგებობას წარმოადგენდა. #3 შენობის ნაწილის დემონტაჟის დროს განხორციელდა საზიარო კაპიტალური კედლების (ფოტო 3), ხის გადახურვის კონსტრუქციების და სახურავის ჩაჭრა. #3 შენობის ხედი შესრულებული დემონტაჟის სამუშაოების შემდეგ ნაჩვენებია #4 ფოტოზე. წარმოდგენილი სურათიდან ჩანს, რომ #3 შენობას აღარ გააჩნია გრძივი კედლების შემკრავი კაპიტალური ტორსული და სახურავის წვეტურა კედლები. დემონტაჟის ზონაში #3 შენობის გარე ზედაპირზე დღეისათვის I სართულზე დარჩენილია აგურის და მეორე სართულზე ხის კონსტრუქციაში შესრულებული ტიხარი. ხის ტიხარზე გარედან აიკრა ლითონის ფურცლები და დაიფარა პოლიეთილენის ფარდით (ფოტო 5,6, 7). დამკვეთის ინფორმაციით მშენებარე სახლის მიწის ზედაპირიდან 3 მ-მდე სიღრმის კლდოვან ქანებზე ქვაბული გაითხარა სამტვრევი მექანიზმის ე.წ „კოდალას“ გამოყენებით, რომლის მუშაობის დროს აღძრულმა ბიძგებმა ქვაბულის გასწვრივ მდებარე #3 სახლის კედლებში და კედლის ჭერთან შეუღლების ზონაში გააჩინა გამჭოლი ბზარები (ფოტო 8,9,10,11). გარდა აღნიშნულისა, #3 შენობის სახურავზე მშენებარე სახლიდან ჩამოვარდნილმა სამშენებლო მასალის ნარჩენებმა (არმატურის ლეროები, ბეტონის ბლოკის ნამსხვრევები და სხვა), რაც დასტურდება აღსრულების ბიუროს მიერ 22.09.2015წ. გაცემული ოქმით, დააზიანა #3 სახლის სახურავის ბურული, საიდანაც გაჟონილი ატმოსფერული ნალექი იწვევს II სართულის ოთახების ჭერის ბათქაშის დანესტიანებას და მის საგრძნობ დაზიარვას (ფოტო 12).

ექსპერტმა დაასკვნა, რომ: ქ. თბილისში, ა-----ს II ჩიხი, #3-ში

მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ მდგომარეობაზე უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა მასთან მიჯნით (ს/კ 0-----) მიმდინარე 6 სართულიანი შენობის მშენებლობამ. შენობის ტექნიკური მდგომარეობა მთლიანობაში არადამაკმაყოფილებელია. 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 (ტ.1, ს.ფ. 39-49).

პალატა მიუთითებს, რომ საექსპერტო კვლევა ჩატარებული აქვს ექსპერტ თ----- მ-----ს - კ-----, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრის (დეპარტამენტის) სამშენებლო მექანიკისა და ნაგებობათა სეისმომედეგობის სამმართველოს **ექსპერტს, სპეციალობით მუშაობის 50 წლის სტაჟით** (ტ.1, ს.ფ.41). დასკვნა შედგენილია **მშენებლობის დროს და მასში ასახულია მშენებლობის პროცესში არსებული ვითარება.**

- 13.4. **მხარეთა შორის 22.07.2014წ. გაფორმებული წინარე ხელშეკრულებით მხარეებმა ასევე დააფიქსირეს გარემოება მასზედ, რომ მოპასუხის მიერ დემონტირებული სახლი (რის ნაცვლადაც აშენდა საბოლოოდ 6 სართულიანი სახლი), მოსარჩელის სახლის ნაწილია და დემონტირება საფრთხეს უქმნიდა მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლს** (იხ.: ხელშეკრულების 1.1. პინქტი, ტ.1, ს.ფ.26). გასათვალისწინებელია 22.07.2014წ. 2.4. პუნქტიც, რომლითაც **მოპასუხემ აიღო ვალდებულება კონკრეტული პირობის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოსარჩელეს გაუმაგროს და აუშენოს კედელი, გადაუხუროს ეზოს თავისუფალი ფართი მეორე სართულის დონეზე** (იხ.: ხელშეკრულების 2.4. პუნქტი, ტ.1, ს.ფ.27). **ხელშეკრულების აღნიშნული პუნქტები წინამდებარე დავაში შეგებებული სარჩელით შეცდილებული არ ყოფილა.** ამდენად, დგინდება, რომ მშენებლობის პროცესში თავად მოპასუხე მხარისთვისაც თვალსაჩინო იყო წარმოებული მშენებლობის შედეგად მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი და იგი გამოთქვამდა მზადყოფნას იმ შემთხვევაში, თუ არ მოხერხდებოდა ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება, რაც უკავშირდებოდა არანაკლებ 1500 კვ.მ.-ს საცხოვრებელი ფართის აშენების ნებართვის მიღებას (1.4 პუნქტი), მოსარჩელისთვის შესრულებინა გარკვეული სამუშაოები.

13.5. აღნიშნული დასკვნის საწინააღმდეგოდ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა შემდეგი მტკიცებულებები:

- შპს „მ-----ის“ 20.05.2014წ. წერილი იმის თაობაზე, რომ თბილისში, ა----- II ჩიხი, N1-3-5-ში მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსი არ გამოიწვევს უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას ამავე მისამართზე N3-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე (ტ.3, ს.ფ. 18).

- შპს „მ-----ის“ 09.02.2018წ. დასკვნა მასზედ, რომ ჩატარებული გაანგარიშებით, ახლად აშენებული შენობა (თბილისში, ა----- II ჩიხი, N1-3-5-ში ს/კ 0-----), რომელიც დაფუძნებულია მაღალი მზიდუნარიანობის გრუნტზე (ძირითად ქანზე) Z ღერძის 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 (ტ.3, ს.ფ. 138-141).

- სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 29.05.201-წ. გაცემულ დასკვნა, იმის თაობაზე, რომ ქ. თბილისში, ა----- 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** (ტ.3, ს.ფ. 142-148).

13.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, 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. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურებულია მოსარჩელისთვის მოპასუხის ქმედების შედეგად ზიანის მიყენების ფაქტი, რაც მოპასუხე მხარის მიერ სათანადო მტკიცებულების წარდგენის გზით სარწმუნოდ ვერ იქნა უარყოფილი. კერძოდ, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი შპს „მ-----ის“ და სსიპ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 29.05.201-წ. დასკვნებში

საუბარია ახალაშენებული შენობის ექსპლუატაციის პირობებში მოსარჩელის კუთვნილ შენობაზე შესაძლო ზიანზე. რაც შეეხება შპს „მ-----ის“ 20.05.2014წ. წერილს (ტ.3, ს.ფ.1-), რომ მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსი არ გამოიწვევს უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას ამავე მისამართზე N3-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე, წერილი შედგენილია ჯერ კიდევ მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე და ეხება დაგეგმილი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისას მომდინარე შესაძლო უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას. შესაბამისად, იგი ვერ აბათილებს უშუალოდ მშენებლობის პროცესში გაცემულ ექსპერტიზის დასკვნას მასზედ, რომ კორპუსის მშენებლობამ უარყოფითი ტექნიკური ზეგავლენა მოახდინა მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლზე.

14. რაც შეეხება ასანახაურობელი ზიანის ოდენობას, საქმეში წარმოდგენილი აუდიტორული კომპანია „კ-----ის“ 28.11.2016წ. დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ა----- II ჩიხის N3 -ში მდებარე მოსარჩელის კუთვნილი ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების გაფასება 2016 წლის 28 ნოემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა 30 000 ლარით (ტ. 1, ს.ფ. 116-122). დასკვნაში აღნიშნულია, რომ აუდიტის მიერ სამუშაოების მოცულობების განსაზღვრა განხორციელდა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2015 წლის N0----- ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით (ტ.1, ს.ფ. 117). დასკვნაში ჩამოთვლილია შესასრულებელი სამუშაოების დასახელება და განსაზღვრულია მათი ღირებულება.

რაიმე მტკიცებულება, რაც განსახორციელებელი სამუშაოების სხვა ღირებულებაზე მიუთითებდა, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა და ასეთ მტკიცებულებაზე არც სააპელაციო საჩივარშია მითითებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ზიანის ოდენობას და მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოპასუხეს ზიანის ანაზღაურების მიზნით მართებულად დაეკისრა 30 000 ლარის გადახდა.

15. შეგებებული სარჩელის ავტორი ითხოვს 22.07.2014წ. წინარე ხელშეკრულების 2.5. პუნქტის ბათილად ცნობას იმ საფუძველით, რომ ხელშეკრულების დადებისას აღნიშნული პუნქტის გათვალისწინება მოხდა კონტრაქტის მხრიდან იძულების საფუძველზე. კერძოდ, იგი ემუქრებოდა მშენებლობაში ხელშეშლით. შეგებებული სარჩელის მოპასუხე მიუთითებს, რომ შეთანხმება დაიდო მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგად და იძულებად არ შეიძლება ჩაითვალოს უძრავი ქონების მესაკუთრის მცდელობა კანონით გათვალისწინებული საშუალებებითა და გზებით დაიცვას თავისი უფლება.

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

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, რომელსაც სადავოდ ხდის მეორე მხარე და, ამასთან, არ დასტურდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებით, არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენილად მიჩნევას.

საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში სადავო 2.5 პუნქტის გათვალისწინება მოხდა იძულების ან მუქარის საფუძველზე. ასეთ იძულებად ვერ შეფასდება მესაკუთრის კანონისმიერი ქმედებები, რომელიც ემსახურებოდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივთზე მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან მომდინარე ზემოქმედების აღკვეთას.

16. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე 22.07.2014წ. წინარე ხელშეკრულების 2.5. პუნქტის ბათილად ცნობას ითხოვდა იმ ინტერესით, რომ სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის *(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)* საფუძველზე მომხდარიყო შესრულების დაბრუნება (ტ.3, ს.ფ.44-47). ბათილად ცნობის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, არ არსებობს შესრულების დაბრუნების საფუძველი.

პალატა აქვე დამატებით აღნიშნავს შემდეგს: 2.5. პუნქტი თანხის გადახდის ვალდებულების წარმოშობას უკავშირებდა მოსარჩელის სახლის დემონტაჟს, რასაც ადგილი არ ჰქონია; ამასთან, მხარეები სადავოდ არ მიიჩნევენ და ადასტურებენ გარემოებას მასზედ *(იხ.: მხარეთა ახსნა-განმარტებები სააპელაციო სასამართლოში)*, რომ, მშენებლობის დროს მოსარჩელისთვის დისკომფორტის

შემქმნელი სამუშაოების ჩატარებისას მოსარჩელეს მოპასუხისგან 2014 წლის აგვისტოდან 2015 წლის აგვისტოს ჩათვლით პერიოდში ყოველთვიურად მიღებული აქვს 600 ლარი, ჯამში 7800 ლარის ოდენობით.

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ: მიმღებს შეეძლო ევარაუდა, რომ შემსრულებელს სურდა გადაცემა, მიუხედავად იმისა, არსებობს თუ არა ამ მუხლის პირველი ნაწილის პირობები. პალატას მიაჩნია, რომ ისეთ პირობებში, როცა დასტურდება მოპასუხის მიერ წარმოებული მშენებლობით მოსარჩელის საკუთრების დაზიანების ფაქტი, მოსარჩელეს შეეძლო ევარაუდა, რომ მოპასუხეს სურდა შესრულება და არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

17. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

18. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ.4, ს.ფ. 9).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

1. შპს „ა-----“-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.09.2018წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში

გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.
ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე :

თამარ ზამბახიძე

მოსამართლეები:

თამარ ალანია

ქეთევან მესხიშვილი