



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/8068-19

30 იანვარი, 2020 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი

- ნანა ველიჯანაშვილი

აპელანტი

- მცინარი ცარციძე

წარმომადგენელი

- ვასილ მეტონიძე

მოწინააღმდეგე

- დიანა კეთილაძე, მარინე გაჩეჩილაძე, ბუციკო
ჩხარტიშვილი, მარინე ანდლულაძე

მხარე

წარმომადგენელი

- მარინე ჩიმაკაძე

მოპასუხე

- სერგო მანჯგალაძე

წარმომადგენელი

- ლელა ქოჩეჩაშვილი

დავის საგანი

- ხელშეშლის აღკვეთა

გასაჩივრებული

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019

გადაწყვეტილება

წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დიანა კეთილაძის, მარინე გაჩეჩილაძის,
ბუციკო ჩხარტიშვილისა და მარინე ანდლულაძის სარჩელი დაკმაყოფილდა.

ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით, დაევაღათ მცინარი ცარციძეს და სერგო მანჯგალაძეს ქ. თბილისში, ი. ხვიჩიას ქუჩა №31/1-ში მდებარე იპოლიტე ხვიჩიას ქუჩისა და ალექსანდრე ქუთათელაძის ქუჩის კვეთაზე ალექსანდრე ქუთათელაძის ქუჩის მხრიდან 8.22 მეტრში, მიწის ზედაპირიდან 0.10 მეტრში საცხოვრებელი სახლის მზიდ კედელში რკინის კარის დემონტაჟი, რომლის სიგანე შეადგენს 0.98 მეტრს, ხოლო სიმაღლე 2.05 მეტრს (2018 წლის 25 ოქტომბრის N007461318 ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად). ასევე, დაევაღათ მცინარი ცარციძეს და სერგო მანჯგალაძეს გაჭრილი კარის ღიობის ამოშენება და კედლის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის აღრიცხვის ფურცლით დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, ი. ხვიჩიას ქ. N31, შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა სახელწოდებით „N16 საბინაო სამშ. კოოპერატივი“. საჯარო რეესტრის ამონაწერებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ დიანა კეთილაძე, მარინე ანდლულაძე, ბუციკო ჩხარტიშვილი, მარინე გაჩეჩილაძე, მცინარი ცარციძე და სერგო მანჯგალაძე ამხანაგობის წევრები არიან.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მცინარი ცარციძის საკუთრებად 2014 წლის 8 ოქტომბერს რეგისტრირებული იყო ორი ბინა, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი. ხვიჩიას N31, პირველი სართული, საკადასტრო კოდები N01.10.13.021.003.01.002ა და N01.10.13.021.003.01.002ბ. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ მითითებული ორი ბინა მცინარი ცარციძემ გააერთიანა და მოუწყო ერთი შესასვლელი მხარეთა საცხოვრებელი სახლის ფასადურ კედელზე სადავო კარის მოწყობის გზით. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მცინარი ცარციძე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ 2000 წლის 15 ნოემბრიდან დღემდე, ზემომითითებული ორი საცხოვრებელი ბინა მცინარი ცარციძის განკარგულებასა და სარგებლობაშია.

2.3. 2012 წლის 8 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ მცინარი ცარციძის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო 43.06 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი. ხვიჩიას N31, მე-2 სადარბაზო, საკადასტრო კოდი N01.10.13.021.003.01.518. უფლების დამაღსტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „N16 საბინაო სამშ. კოოპერატივის“ კრების ოქმი N2/11, დამოწმებული 2012 წლის 2 ნოემბერს. 2013 წლის 19 დეკემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ მესაკუთრის თაობაზე ჩანაწერი გაუქმდა 43.06 კვ.მ. სარდაფზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი. ხვიჩიას N31, მე-2 სადარბაზო, საკადასტრო კოდი

N01.10.13.021.003.01.518. 2014 წლის 21 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ 43.06 კვ.მ. ნახევარსარდაფი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი. ხვიჩიას N31, მე-2 სდარბაზო, საკადასტრო კოდი N01.10.13.021.003.01.518, რეგისტრირებულია „N16 საბინაო სამშ. კოოპერატივის“ საკუთრებად, 2014 წლის 20 იანვარს დამოწმებული ამავე ამხანაგობის N5/12 კრების ოქმის საფუძველზე.

2.4. საჯარო რეესტრის 2012 წლის 8 ნოემბრის ამონაწერით დადგენილია, რომ 11.53 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი. ხვიჩიას N31, საკადასტრო კოდი N01.10.13.021.003.01.519, რეგისტრირებული იყო მცინარი ცარციძის საკუთრებად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობს „N16 საბინაო სამშ. კოოპერატივის“ 2012 წლის 2 ნოემბერს დამოწმებული N1/11 კრების ოქმის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის 2016 წლის 22 იანვრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მესაკუთრის თაობაზე ჩანაწერი გაუქმებულია 11.53 კვ.მ. სარდაფზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი. ხვიჩიას N31, საკადასტრო კოდი N01.10.13.021.003.01.519. საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე N2/1272-14.

2.5. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 4 ივნისის N738446 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მცინარი ცარციძის განცხადების საფუძველზე, არქიტექტურის სამსახურამა შეამოწმა საჯარო რეესტრში ნომერი 01.10.13.021.003.01.518 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის ქალაქგეგმარებით დოკუმენტებთან შესაბამისობა და დაადასტურა ქ. თბილისში, ი. ხვიჩიას ქ. N31-ში მდებარე, მცინარი ცარციძის საკუთრებაში არსებული ფართის ფასადზე კარის ღიობის მოწყობის შესაძლებლობა. არქიტექტურის სამსახურის მითითებული გადაწყვეტილებით მცინარი ცარციძეს განემარტა, რომ გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული სამუშაოების ჩატარებისას, მცინარი ცარციძე ვალდებული იყო, დაეცვა კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და ნორმები.

2.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით საქმეზე N2/1272-14, დაკმაყოფილდა დიანა კეთილაძის სარჩელი და, როგორც კანონსაწინააღმდეგო გარიგებები, ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „N16 საბინაო სამშ. კოოპერატივის“ წევრთა 2012 წლის 2 ნოემბრის N1/11 ოქმი (ნოტარიუსი ქეთევან ოდილავაძე, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 121194186) და იგივე თარიღის N2/11 ოქმი (ნოტარიუსი ქეთევან ოდილავაძე, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 121194203), რომელთა საფუძველზეც, მცინარი ცარციძის საკუთრებად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ი. ხვიჩიას N31-ში მდებარე სარდაფები საკადასტრო კოდებით N01.10.13.021.003.01.518 და N01.10.13.021.003.01.519.

2.7. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 25 ოქტომბრის ექსპერტის დასკვნით N007461318 დადგენილია, რომ სადავო ღიობი მდებარეობს იპოლიტე ხვიჩიას ქუჩისა და ალექსანდრე ქუთათელაძის ქუჩის კვეთაზე, იპოლიტე ხვიჩიას ქუჩა N31/1-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში. სადავო ღიობი მდებარეობს იპოლიტე ხვიჩიას ქუჩაზე, სახლის კიდიდან, ალექსანდრე ქუთათელაძის ქუჩის მხრიდან, 8.22 მეტრში, ხოლო მიწის ზედაპირიდან 0.10 მეტრში. სადავო ღიობის სიგანე შეადგენს 0.98 მეტრს, ხოლო სიმაღლე 2.05 მეტრს და მასში ამჟამად ჩამონტაჟებულია კარი. მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მოპასუხეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ სადავო ღიობი მოწყობილია და სადავო კარი დამონტაჟებულია მცინარი ცარციძის მიერ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლებააღიარებულიაუზრუნველყოფილია.

2.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარად ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთასასამართლოშისარჩელის შეტანის გზით.

2.10. ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაცარსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით. სასამართლოამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელადახდენს სამოქალაქოუფლების სწორირეალიზაციის წესის განსაზღვრავს.

2.11. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5

მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა.შ.). ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით ასევე პირდაპირ არის დადგენილი, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციის სარგებლობაში გადაცემა შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

2.12. დადგენილია, რომ სადავო ღიობი მცინარი ცარციძის მიერ გაჭრილია ამხანაგობის საერთო ქონებაში - საცხოვრებელი სახლის ფასადურ კედელში. ამასთან, მცინარი ცარციძის განმარტებითვე დადგენილია, რომ მცინარი ცარციძემ მხარეთა საცხოვრებელი სახლის ფასადური კედელი თავის საკუთრებად დაიგულა და ამის გამო, მას ამხანაგობის საერთო ქონებით სარგებლობის უფლება ამხანაგობისგან არ მიუღია. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი ცნობს ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლებას მრავალბინიანი სახლის კედელზე, ან მზიდ და შემომზღუდავ არამზიდ (ფასადის) კონსტრუქციებზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი უფლება წარმოშობილია ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მცინარი ცარციძემ:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. მცინარი ცარციძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. ხვიჩიას ქ. №31-ში ერიცხება ორი ერთ ოთახიანი ბინა №2ა და ბინა №2ბ, რომელსაც აქვს ცალ-ცალკე შესასვლელი, კერძოდ: ერთი ბინის შესასვლელი არის სადარბაზოდან, ხოლო მეორე ბინის შესასვლელი არის ქუჩის მხრიდან, რომლითაც სარგებლობს საკუთარ ერთ ოთახიან ბინა №2ბ-ში შესასვლელად და აღნიშნულ ბინას სხვა შესასვლელი არ გააჩნია, აპელანტის

სახელოზე რიცხული ბინები არ არის გაერთიანებული და მათ ცალ-ცალკე შესავლელი აქვს, რაზედაც პირველი ინსტანციის სასამართლო ამახვილებს ყურადღებას და მიიღო გადაწყვეტილება ერთი კარის ღიობის ამოშენების შესახებ და ჩათვალა, რომ ორივე ბინაში ერთი კარის შესავლელით ისარგებლებდა აპელანტი. მოსარჩელები ითხოვდნენ, კარის ღიობის ამოშენებას, ხოლო სასამართლო მსჯელობს სარდაფებზე, რომელიც მცინარი ცარციძის საკუთრების ქვეშ მდებარეობს და თითქოს სარდაფში მოხვედრა სხვა გზით შეუძლებელია, მოსარჩელემ წარმოადგინა შიდა აზომვითი ნახაზი სასამართლო პროცესზე, რომელიც საქმეს დაერთო და ნახაზზე ჩანს, რომ სარდაფს ცალკე შესასვლელი აქვს და კომუნიკაციებიც ცალკე მდებარეობს და მცინარი ცარციძის კარის ღიობის არსებობა ამხანაგობას ხელს არ უშლის საერთო სარგებლობაში არსებულ კომუკაციებთან მოხვედაში.

3.2. ფაქტობრივ გარემოებაში სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 4 ივლისის №738446 გადაწყვეტილებით დადგენილია მცინარი ცარციძის საკუთრება საჯარო რეესტრის ამონაწერით ს/კ 01.10.13.021.003.01.518 ქ. თბილისში, ი. ხვიჩიას ქ.№31-ში მდებარე, აპელანტის საკუთრებაში არსებული ფართის ფასადზე კარის ღიობის მოწყობის შესაძლებლობა და განემარტა სამუშაოების ჩატარება დაეცვა კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და ნორმები დაეცვა, რაზედაც სასამართლომ არასწორად იმჯელა, რადგან ნებართვა თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2013 წლის 13 ივნისს გაიცა, არქიტექტურის სამსახურში განხილული იქნა ელექტრონულად ატვირთული განსახილველი დოკუმენტაცია, რომელიც ეხება ი. ხვიჩიას ქუჩაზე №31-ში, მცინარი ცარციძის საკუთრებაში არსებული ფართის ფასადზე კარის ღიობის მოწყობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნას, თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა შეისწავლა წარდგენილი დოკუმენტაცია, ადგილზე გასვლაც მოახდინეს და ამის შემდეგ გასცეს თანხმობა, რომ განსახორციელებელი სამუშაოები თავისი მახასიათებლებით განეკუთვნება პირველი კლასის ობიექტს, რომელიც არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას, თუმცა სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობას ადასტურებს თბილისის მერიის სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახური“, ექსპერტიზის დასკვნები, კერძოდ: სადარბაზო მე-2 მცინარი ცარციძის კუთვნილებაში არსებული ბინის სარდაფის ფართის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობის შესახებ, რომელზედაც ექსპერტმა დაასკვნა, რომ წარმოდგენილ სამუშაოებთან მიმართებაში შესაძლებლად მიაჩნია, ვინაიდან საპროექტო კარის ღიობის და შიდა ფილის ნაწილის ამოჭრით არ მოხდება რაიმე სახის კონსტრუქციული რღვევა.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შესწავლილი იქნა ადგილზე, ობიექტი ვიზუალურად დაათვალიერა და დადგინა, რომ მცინარი ცარციძის ბინას №2ბ და №2ა

განთავსებულია შენობის პირველ სართულზე, რომელსაც ბინაში შესავლელი ცენტრალური კარი მოწყობილი აქვს იპ. ხვიჩიას ქუჩის მხრიდან, ფასადის კედელში, ბინას სხვა შესავლელი კარი ექსპერტიზის ჩატარების მომენტიდან არ დაფიქსირებულა, ბინებს 2ბ-ს და 2ა-ს გააჩნიათ ინდივიდუალური თითო შესავლელი კარი. იპ. ხვიჩიას ქ. №2ა-ს 2 ოთახიან ბინას სულ 44 კვმ-ის ქვეშ განთავსებულია 39.5 კვმ ფართის სარდაფი, სადაც მოხვედრა შესაძლებელია აღნიშნული ბინის შესასვლელში მოწყობილი ხის კიბით, სარდაფის არსებული მდგომარეობით და მდებარეობით შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ იპ. ხვიჩიას ქ. №31-ში მე-2 სადარბაზოში 2ა და მის ქვეშ განთავსებული სარდაფი წარმოადგენს ერთმანეთისაგან განუყოფელ ნაწილს. არც ერთ ექსპერტიზის დასკვნაში არ არის მითითებული, რომ სადაო კარის ღიობი ფასადს ამახინჯებს ან/და ტექნიკურად დარღვეულია მისი მოწყობა. მხარეები საუბრობენ პრინციპზე, რომ პრინციპის გულისათვის ამოაშენებინებენ კარის ღიობს, თორემ მათ ხელს არაფერში უშლის და სწორედ ასეთის პრინციპული მოთხოვნა დააკმაყოფილა სასამართლომ.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.3. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების თანახმად არქიტექტურის სამსახურმა გასცა ნებართვა.

3.4. ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს: საკუთარი შეხედულებისამებრ, ამხანაგობის სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ბინას, თუ არასაცხოვრებელ ფართს, გამორიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირის უფლებებს; განახორციელოს სხვა უფლებები, რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობითა და ამხანაგობის წესდებით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ თბილისში, იპოლიტე ხვიჩიას ქ. N31-ში მდებარეობს მრავალბინიანი სახლი, ხოლო მოდავე მხარეები არიან ბინათმესაკუთრეები.

4.2. მცინარი ცარციძეს (აპელანტი) ამ სახლის პირველ სართულზე ეკუთვნის ბინა N2ა და ბინა N2ბ.

4.3. გარდა ამისა, ამხანაგობის 2012 წლის კრების ოქმების საფუძველზე აპელანტს საკუთრებაში გადაცემული ჰქონდა ორი სარდაფი, თუმცა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ეს კრების ოქმები ბათილად იქნა ცნობილი და, ამჟამად, საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აპელანტის საკუთრების უფლების თაობაზე გაუქმებულია.

4.4. 2013 წლის 4 ივნისს აპელანტმა განცხადებით მიმართა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა მის კუთვნილ ფართზე კარის ღიობის და შიდა ფართში კიბის უჯრედის მოწყობის თაობაზე წერილობითი დასტურის მიღება.

4.5. 2013 წლის 4 ივნისს სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც აპელანტს კარის ღიობის მოწყობის შესაძლებლობა დაუდასტურდა.

4.6. ამის საფუძველზე, აპელანტმა შენობის ფასადზე, იპოლიტე ხვიჩიას ქუჩის მხრიდან მიწის ზედაპირიდან 0,1 მ-ში ამოჭრა 0,98 მ. სიგანის და 2,05 მ. სიმაღლის ღიობი, რომელშიც დაამონტაჟა შესასვლელი კარი.

4.7. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 2 ნოემბრის დასკვნის თანახმად, ამჟამად, N2ა ბინას სხვა შესასვლელი არ გააჩნია.

4.8. ამავე დასკვნაში მითითებულია, რომ ეს ბინა მარინა პოსტიჩის ეკუთვნის, თუმცა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მონაცემები საჯარო რეესტრიდან წარმოდგენილი არ არის.

4.9. მხარეთა განმარტებით, მარინა პოსტიჩი აპელანტის შვილია და N2ა ბინით აპელანტი სარგებლობს.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.10. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან) მრავალბინიანი სახლია.

4.10.1. დადგენილია, რომ თბილისში, იპოლიტე ხვიჩიას ქ. N31-ში მდებარე სახლი ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან შედგება; ეს ნიშნავს, რომ იგი მრავალბინიანი სახლია, ხოლო მოდავე მხარეები ბინათმესაკუთრეები არიან.

4.11. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით,

მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს.

4.11.1. უდავოა, რომ აპელანტმა კარის ღიობი სახლის ფასადის კედელზე, ე.ი. ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე ამოჭრა.

4.11.2. თუმცა, პალატის აზრით, მხოლოდ ეს ფაქტი მოსარჩელეთა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საკმარისი საფუძველი არ არის.

4.12. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მხარემ სასამართლოს შეიძლება მიმართოს თავისი დარღვეული უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

4.12.1. ამ ნორმის შესაბამისად, მოსარჩელებს უნდა მიეთითებინათ და დაემტკიცებინათ ის, რომ აპელანტის მიერ ამოჭრილი ღიობი მათ უფლებებს ან კანონით გათვალისწინებულ ინტერესებს არღვევდა.

4.13. პირველ ყოვლისა, პალატა აღნიშნავს, რომ აპელანტმა ღიობი ამოჭრა შპს ლილეოს მიერ შედგენილი კონსტრუქციული პროექტის შესაბამისად.

4.13.1. ამავე საწარმომ 2013 წლის 1 მაისის საექსპერტო დასკვნით დაადგინა, რომ ღიობის და შიდა ფილის ნაწილის ამოჭრით შენობის კონსტრუქციული რღვევა არ მოხდებოდა.

4.14. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა 2013 წლის 4 ივნისის N738446 გადაწყვეტილებით კარის ღიობის მოწყობის შესაძლებლობა დაადასტურა. იგივე გადაწყვეტილება მიიღო არქიტექტურის სამსახურმა 2013 წლის 11 სექტემბერსაც.

4.15. ეს გადაწყვეტილებები ამხანაგობამ გაასაჩივრა, თუმცა ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 17 იანვრის N83 განკარგულებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

4.16. შპს არქიმედის 2017 წლის საექსპერტო დასკვნის თანახმად, აპელანტის მიერ სამუშაოები შესრულებულია დამაკმაყოფილებელი ხარისხით, არსებულ კედლებსა და კონსტრუქციებზე სამუშაოების ჩატარების შემდეგ ბზარები და დეფორმაციები არ შეინიშნება.

4.17. საქმეში არ არის არც-ერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა,

რომ კარის ღიობი შენობის მდგრადობას რაიმე სახის საფრთხეს შეუქმნიდა.

4.17.1. ამრიგად, პალატას მიაჩნია, რომ იგი ამხანაგობის საერთო ქონებას ზიანს არ აყენებს.

4.18. პალატა აღნიშნავს, რომ, ჩვეულებრივ, ყველა ღიობი სივრცეებს ერთმანეთთან აკავშირებს.

4.18.1. სადავო ღიობიც, ცხადია, შენობის შიდა სივრცესთან დამაკავშირებელი ერთ-ერთი საშუალებაა.

4.18.2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 2 ნოემბრის დასკვნითა და თანდართული ფოტოილუსტრაციით დგინდება, რომ კარის მეშვეობით, იპოლიტე ხვიჩიას ქუჩის მხრიდან, შესვლა შესაძლებელია, როგორც N2ა ბინაში, ისე, დაღმავალი ხის კიბით - 39,5 კვ.მ. ფართის სარდაფში.

4.18.3. მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ამჟამად არსებული კარის ადგილას ყრუ კედელი ამოშენდება, ე.ი. ამ გზით სარდაფში მოხვედრა ყოვლად შეუძლებელი გახდება.

4.18.4. პალატისათვის აბსოლუტურად გაუგებარია, თუ როგორ შეუწყობს ეს ხელს მოსარჩელებს ქონებით სარგებლობაში.

4.18.5. ამის შესაბამისად, ნათელია, რომ სადავო ღიობი მოსარჩელებს სარდაფთან დაკავშირებაში ხელს არ უშლის.

4.19. მოსარჩელებს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენიათ არც-ერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ღიობი შენობის არქიტექტურულ იერსახეს რაიმენაირად ამახინჯებს.

4.19.1. მეტიც, პალატის აზრით, ამ შემთხვევაში არქიტექტურის სამსახური მის მოწყობის შესაძლებლობას არც დაადასტურებდა.

4.20. ამის შესაბამისად, მოსარჩელებმა ვერ დაამტკიცეს, რომ სადავო ღიობის მოწყობით მათი უფლებები ან კანონით გათვალისწინებულ ინტერესები დაირღვა.

4.20.1. ამის გამო, მათი მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო და საქალაქო სასამართლომ შეცდომით დააკმაყოფილა იგი.

4.21. პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული არ არის და, ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 394-ე მუხლის „ე“

ქვეპუნქტის საფუძველზე, იგი უნდა გაუქმდეს.

4.22. ამავდროულად, აპელანტი მის მიერ გაწეული პროცესის, მათ შორის, საქსპერტო და ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურებასაც ითხოვს, თუმცა ამ ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი მტკიცებულებები მას სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

4.22.1. ამის გამო, აღნიშნულ ნაწილში, აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მცინარი ცარციძის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და დიანა კეთილაძის, მარინე გაჩეჩილაძის, ბუციკო ჩხარტიშვილის და მარინე ანდლულაძის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილების საფუძველზე, დიანა კეთილაძეს, მარინე გაჩეჩილაძეს, ბუციკო ჩხარტიშვილს და მარინე ანდლულაძეს მცინარი ცარციძის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 150 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა

1. მცინარი ცარციძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება;
3. დიანა კეთილაძის, მარინე გაჩეჩილაძის, ბუციკო ჩხარტიშვილის და მარინე ანდლულაძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. დიანა კეთილაძეს, მარინე გაჩეჩილაძეს, ბუციკო ჩხარტიშვილს და მარინე ანდლულაძეს მცინარი ცარციძის სასარგებლოდ დაეკისროთ აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 150 ლარის ანაზღაურება;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს

მეშვეობით;

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების 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

სიმონ ჩხაიძე