



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №080210016001354574

საქმე №ას-412-412-2018

ას-412-412-2018 გ----ძე

**26 ოქტომბერი, 2018 წელი,
თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლეები: მზია თოდუა (თავმჯდომარე,
მომხსენებელი),**

**პაატა ქათამაძე,
ეკატერინე გასიტაშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი განხილვა

სხდომის მდივანი - ლელა სანიკიძე

I საკასაციო საჩივრის ავტორი – გ-----მ გ-----ძე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ს-----ო ჟ-----ნი (მოპასუხე)

II საკასაციო საჩივრის ავტორი – ს-----ო ჟ-----ნი

მოწინააღმდეგე მხარე – გ-----მ გ-----ძე

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 1 თებერვლის
გადაწყვეტილება**

**I საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად
დაკმაყოფილება**

II საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში უარყოფა

დავის საგანი – თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული შემინული აივნისა და სათავსის დემონტაჟი; თანასაკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე შესასვლელი ლითონის კარის გაღება

საკითხი, რომელზედაც მიღებულია განჩინება - საკასაციო საჩივრის უარყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქალაქ ქ-----ი, ვ-----ის ქუჩის მ-----ე ჩიხის #--ში მდებარე 32.50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი, მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით #--.---.---.---.0, 2009 წლის 15 ივნისიდან უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ-----მ გ-----ძის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე ან პირველი კასატორი) საკუთრებას წარმოადგენს, თანასაკუთრების დაზუსტებული ფართობი 304 კვ.მ-ია (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 12, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი).

2. ქალაქ ქ-----ი, ვ-----ის ქუჩის მ-----ე ჩიხის #--ში მდებარე თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელესთან ერთად რეგისტრირებულია ს-----ო ჟ-----ნის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხე, აპელანტი ან მეორე კასატორი) და ნატალია პოდბერიოზნიას (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მესამე პირი) თანასაკუთრებაც.

3. თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე ნებართვის გარეშეა აგებული და მოპასუხე ფლობს 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე შემინულ აივანს და 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე სათავსოს. აივანი მიდგმულია მოსარჩელის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართის კედელსა და ამავე კედლიდან ეზოში გამავალი ლითონის კარზე, რომელიც მოპასუხემ 2013 წლიდან დაკეტა.

4. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 15 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მოპასუხეს აღეკვეთა უკანონო მოქმედება და დაევალა, ხელი არ შეუშალოს მოსარჩელეს

თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის თავისუფალი ნაწილით (ეზო) სარგებლობაში.

5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა პალატამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობასთან დაკავშირებით (რომელიც უკავშირდებოდა მხარეთა თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ, მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ შემინულ აივანსა და სათავსოსთან დაკავშირებულ დავას), დაადგინა, რომ მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ სახლზე მიშენება და მშენებლობა თვითნებური იყო, რადგან ვარგისად აღიარებული (ექსპლუატაციაში მიღებული) და ლეგალიზებული არ იყო. არ არსებობდა თანამესაკუთრეთა სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა და მათზე, როგორც დამოუკიდებელი უფლების ობიექტზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამავსე გადაწყვეტილებით:

5.1. ბათილად იქნა ცნობილი (გაუქმდა) ქალაქ ქუთაისის მერიის ტექ-აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმანახაზი და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათება, რომლითაც ნანი პაპისოვას (მოპასუხის დეიდა, მამკვიდრებელი) მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულად ჩაითვალა მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აშენებული ნაგებობები და მიშენებული შემინული აივანი - 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე და სათავსი - 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე.

5.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2002 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №0-.03.--.-1, რომლითაც მამკვიდრებლის საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი - 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე და სათავსი, ფართით 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე.

5.3. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 დეკემბრის N-892012161073 გადაწყვეტილება, რომლითაც მოპასუხის საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი - 3,45 X 1,90 კვ. მ-ზე (6,56), საკადასტრო კოდით #--.--.--.--.-04.

5.4. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 20 დეკემბრის N892012161073 გადაწყვეტილება, რომლითაც მოპასუხის

საკუთრებაში აღირიცხა 3,60 X 3.60 კვ.მ სათავსი (12,96 კვ.მ), საკადასტრო კოდით, N0-...-...-...-05 (იხ. გადაწყვეტილება ს.ფ. 36-49).

6. 2016 წლის 10 მაისს მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული შემინული აივნისა და სათავსის დემონტაჟისა და თანასაკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე შესასვლელი ლითონის კარის გაღების მოთხოვნით. ის ამტკიცებდა, რომ 2009 წლის 15 ივნისიდან მის საკუთრებას წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 32,50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. ამავე მიწის ნაკვეთის იდეალური წილის თანამესაკუთრები და, შესაბამისად, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების გამოყოფილი ნაწილის მესაკუთრები არიან მოპასუხე და მესამე პირი. თანამესაკუთრეთა შორის რაიმე შეთანხმება მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და გამოყენების წესის შესახებ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის და მხარეებს რეალური წილი არ გამოყოფიათ, შესაბამისად, აქვთ მიწის ნაკვეთით თანაბარი სარგებლობის უფლება. მოპასუხის ეზოს ნაწილზე განთავსებულია უკანონოდ აგებული, ექსპლუატაციაში მიუღებელი და არაღებავიანი შემინული აივანი - 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე და სათავსი - 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე, რომლებიც მნიშვნელოვნად ამცირებს ეზოს თავისუფალ ფართს და ხელს უშლის სარგებლობაში, განსაკუთრებით, შემინული აივანი, რომელიც მიდგმულია მის კუთვნილ 32,50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის კედელზე და ამავე კედლიდან ეზოში გამავალ ლითონის კარზე. მოპასუხე შემინულ აივნისა და სათავსს არ ანგრევს, 2013 წლის 18 იანვრიდან უკანონოდ დაკეტილი აქვს ლითონის კარი, რის გამოც საერთო საკუთრებაზე იზღუდება მისი უფლებები.

7. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მან წარადგინა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი და განმარტა, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეს. მას 2009 წლის 15 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მხოლოდ 32,50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი აქვს შეძენილი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უკანონოდაა დარეგისტრირებული 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ, ამის თაობაზე წარდგენილი აქვს ადმინისტრაციული სარჩელი და მიმდინარეობს საქმის განხილვა. მოსარჩელის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი გამოყოფილი ნაწილია და აქვს დამოუკიდებელი მისასვლელი საჯარო გზასთან. იგი უკანონოდ ითხოვს დემონტაჟს, ვინაიდან შემინული აივანი და სათავსი აგებულია

და შესაბამისად, ტექნიურში აღრიცხულია 1977 წლიდან, ვიდრე მოსარჩელე შეიძენდა საკუთრებას და მათი აგების დროს არავის გამოუთქვამს პრეტენზია. მოპასუხეს კანონის მოთხოვნათა დაცვით აქვს საკუთრება რეგისტრირებული. ასეც რომ არ იყოს, უკვე აშენებული ნაგებობის დემონტაჟს კანონი არ ითვალისწინებს. მოთხოვნა უსაფუძვლო და, ამასთანავე, ხანდაზმულია. რაც შეეხება ლითონის კარის გაღებას, ეს კარი საერთოდ არ არის ასახული გეგმა-ნახაზში.

8. პირველი ინსტანციის სასამართლომ 2017 წლის 17 ნოემბერს ადგილზე დაათვალიერა მხარეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი და დაადგენა, რომ ქალაქ ქ-----ი, ვ-----ის ქუჩის მ----ე ჩიხის #--ში მდებარე 304 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართზე მხარეთა წილები რეალურად გამოყოფილი არ არის და არც მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შესახებ შეთანხმება დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში, შესაბამისად, მასზე ვრცელდება მხარეთა და მესამე პირის თანასაკუთრება. სადავო 6 კვ.მ ფართი არის დაუკანონებელი და რეგისტრაცია გაუქმებულია. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში გასასვლელი ლითონის კარი მოპასუხემ ჩაკეტა.

9. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს დაევალა თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, მის მფლობელობაში არსებული 3,45 X 1,90 კვ.მ შემინული აივნისა და 3,60 X 3,60 კვ.მ სათავსის, საკუთარი ხარჯებით დემონტაჟი (აღება) და დაკავებული თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება. მასვე დაევალა თვითნებურად ჩაკეტილი მოსარჩელის კუთვნილი 32.50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართიდან გამომავალი ლითონის კარის გაღება და მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენების მიზნით აღიკვეთა მოპასუხის მხრიდან ყოველგვარი ხელშეშლა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის, 115-ე, 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე, 953-ე, 954-ე, 958-ე მუხლები გამოიყენა.

10. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ პრეტენზიებზე მითითებით:

10.1. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა

მოთხოვნის ხანდაზმულობის ფაქტობრივი გარემოებები, თითქოს, მოსარჩელემ მიშენების შესახებ 2013 წლის 25 დეკემბერს შეიტყო, როდესაც ამონაწერი აიღო საჯარო რეესტრიდან. შენობა 70 წელზე მეტისაა და იმთავითვე ცნობილი იყო მოსარჩელისათვის ამ ობიექტის არსებობის შესახებ. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელემ ჯერ კიდევ 2012 წლის 3 აგვისტოს მიმართა განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს და ითხოვა „ცვლილების შეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე იმ თვალსაზრისით, რომ დაფიქსირებულიყო მინაშენის უნებართვო ან უკანონო ხასიათი. სასარჩელო მოთხოვნა აშკარად არ შეესაბამება საქმის რეალურ ვითარებას, ვერ ასახავს დავის არსს. აპელანტის მითითებით, საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მიღებული აქვს მემკვიდრეობით. სასამართლომ იმსჯელა საკუთრების ხელშეშლის საკითხთან დაკავშირებით და დაადგინა შენობის დემონტაჟი, მაშინ, როდესაც დავის საგანს წარმოადგენდა მშენებლობის კანონიერების საკითხის გარკვევა. სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებაზე, რომ მამკვიდრებელი აწარმოებდა სამართლებრივ დავას ხელშეშლის აღკვეთაზე, სადაც მას სასამართლოში წარდგენილი ჰქონდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომ აივანი, რომლის დემონტაჟიც ახლა სასამართლომ დაადგინა, მისი საკუთრებაა, ანუ მოსარჩელემ საკუთრების შეძენამდეც იცოდა ამ ფაქტის შესახებ. 1990 წლის 12 სექტემბრის ქუთაისის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, აპელანტის ბებია ცნობილ იქნა უძრავი ქონების პირად მესაკუთრედ. ამ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფართებში არ არის შესული შემინული აივანი, რადგან იგი თავისთავად მისი და არა სახელმწიფოს საკუთრებაა. ეს შემინული აივანი ყოველთვის აპელანტის ბებულის საკუთრებას წარმოადგენდა და ის ფლობდა.

10.2. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ განიხილა საკითხი, რომელიც მას უწყებრივად არ ექვემდებარება. უნებართვო მშენებლობის დაკანონების საკითხი ან მისი დემონტაჟი განსახილველად ექვემდებარება ადგილობრივი თვითმმართველობის მერიის ინფრასტრუქტურის სამსახურს. შესაბამისი კომისიის დასკვნა მშენებლობის ლეგალიზაციის მასზე უარის ან დემონტაჟის შესახებ საჩივრდება სასამართლოში. მოსარჩელეს მერიის ინფრასტრუქტურის სამსახურისათვის არ მიუმართავს. სასამართლოს მშენებლობის დემონტაჟის საკითხი უფლებამოსილი ორგანოს მონაწილეობის გარეშე არ უნდა განეხილა. ამასთან, სასამართლომ გადაწყვეტილებით დაადგინა მშენებლობის დემონტაჟი ისე, რომ არ გაითვალისწინა მოსალოდნელი

საფრთხეები. ტექნიკური ექსპერტიზისა და სპეციალური ცოდნის გარეშე, შენობის დანგრევა დაუშვებელია. ეს აივანი მყარადაა დაკავშირებული საძირკველთან, მზიდ კედლებსა და სახურავთან, მისი დანგრევა გამოიწვევს მთლიანად სახლის სტრუქტურის დაზიანებას და მოპასუხეს მიაყენებს მნიშვნელოვან ზიანს. საქმეში არ არის ინფრასტრუქტურის სამსახურის დასკვნა იმის შესახებ, აივანი დემონტაჟს ექვემდებარება თუ დაკანონებას. სასამართლომ თვითნებურად გადაწყვიტა საკითხი გამოკვლევის გარეშე, რომელიც მას უწყებრივად არ ექვემდებარება, რითაც შელახა მისი კონსტიტუციური უფლება.

10.3. აპელანტის მითითებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“ განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07 წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ 1-ლი მუხლის თანახმად, 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების მიმართ ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის დაკანონებას, ექსპლუატაციაში მიღებას. ხსენებული წესის მე-8 მუხლის თანახმად, უნებართვოდ და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის მიმართ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები გატარდება შესაბამისი ორგანოს მიერ ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში.

10.4. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად გამოიკვლია ფაქტები და სამართლებრივად არასწორად შეაფასა გარემოებები, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

11. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 1 თებერვლის

გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების პირველი (ნაწილობრივ), მეორე და მეოთხე პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, მოპასუხის მფლობელობაში არსებული 3,45 X 1,90 კვ.მ შემინული აივნისა და 3,60 X 3,60 კვ.მ სათავსის დემონტაჟის თაობაზე უარყოფილ იქნა.

11.1. სააპელაციო პალატის დასკვნით, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელი ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში გასასვლელი ლითონის კარის დაკეტვით, ვლინდებოდა მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა, შესაბამისად, მოთხოვნა საფუძვლიანი იყო.

11.2. პალატამ მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხის მფლობელობაში არსებული შემინული აივნისა და სათავსის დემონტაჟის თაობაზე, მიიჩნია უსაფუძვლოდ და განმარტა, რომ საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას, იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება შეიძლება, ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს და თითოეული მათგანი ამ ქონების თანამესაკუთრეა. პალატამ აღნიშნა, რომ წილი თანაზიარი საკუთრებისას - აბსტრაქტული სამართლებრივი კატეგორიისაა, არ არის გათვალისწინებული კონკრეტულად მისი ოდენობა და საზღვრები, შესაბამისად, დაუსაბუთებელად მიიჩნია მოსარჩელის მითითება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული დაუკანონებელი, შემინული აივანი ამცირებდა მის წილს საერთო საკუთრებაში, იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებული თანასაკუთრება რეალურად გაყოფილი არ იყო, მოსარჩელის წილი თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არ მცირდებოდა, ფაქტობრივი გარემოებაც იმის თაობაზე, რომ უნებართვო ნაგებობის არსებობით მოსარჩელეს სხვაგვარად ეშლებოდა ხელი საკუთრებით სარგებლობაში არ დასტურდებოდა. სააპელაციო პალატის დასკვნით, რადგან არ ვლინდებოდა დარღვეული უფლება, მისი აღდგენის თაობაზე მოთხოვნაც უსაფუძვლო იყო.

11.3. პალატამ განმარტა, რომ ის გარემოება, დაცულია თუ არა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის მიმართვისა და საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენისას სამშენებლო წესების შესახებ არსებული მატერიალური კანონმდებლობის მოთხოვნები, არ წარმოადგენდა სამოქალაქო წესით, კერძოსამართლებრივი

ურთიერთობიდან გამომდინარე დავის ფარგლებში მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას. მშენებლობის პროექტის დამტკიცება და ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მართლზომიერების შემოწმება ადგილობრივი თვითმმართველობის კომპეტენციაა.

12. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ. მოსარჩელემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო მოპასუხემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში უარყოფა მოითხოვა.

13. პირველი კასატორის (მოსარჩელის) საკასაციო საჩივრის დასაბუთება:

13.1. სააპელაციო პალატის მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მფლობელობაში არსებული თვითნებური შემინული აივნისა და ნაგებობით, თითქოსდა მოსარჩელეს ხელი არ ეშლებოდა. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად დასტურდებოდა, რომ თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ მოპასუხე ფლობს უნებართვოდ და უპროექტოდ აგებულ შემინულ აივანს და სათავსს, ორივე ნაგებობა მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. ამდენად, ამ ნაგებობების არსებობით თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის ფართი შემცირებულია 19, 51 კვ.მ-ით. მოსარჩელის პრეტენზია არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული თანასაკუთრების 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ შემცირებას უკავშირდება სათანადო მონაცემების ცვლილებით, არამედ - ამავე მიწის ნაკვეთის (ეზოს) ფლობისა და სარგებლობის უფლების აღკვეთას. ლითონის კარის თავისუფლად გაღება-დაკეტვის მიზნით, მოპასუხის მხრიდან ყოველგვარი ხელშეშლის აღკვეთა, მხოლოდ სანახევრო, არასრულფასოვანი ზომაა დარღვეული უფლების აღსადგენად. სწორედ აღნიშნულ ლითონის კარზე მოპასუხეს მიდგმული აქვს შემინული აივანი, გვერდზე აგურის კედლებით, რკინაბეტონის სახურავითა და საერთო სარგებლობის ეზოში გამავალი კიდევ დამატებითი ხის კარით, შესაბამისად, ამ შემინულ აივანში კი შეაღწევს, მაგრამ საერთო სარგებლობის ეზოში მაინც ვეღარ გავა, თუ შემინული აივნის მეორე კარი ჩაკეტილი დახვდება. ამდენად, შესაძლოა, სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილშიც აღუსრულებელი დარჩეს. პალატის

გადაწყვეტილებით, მოპასუხეს ფლობა-სარგებლობაში დარჩა საერთო სარგებლობის ეზოში განთავსებული სათავსიც.

14. მეორე კასატორის (მოპასუხის) საკასაციო საჩივრის დასაბუთება

14.1. ლითონის კარით მოსარჩელე შედის მოპასუხის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ შემინულ აივანში, საიდანაც გადის ეზოში. მოსარჩელეს შემინულ აივანზე საკუთრება არ გააჩნია, შესაბამისად, უფლების ხელყოფაც არ ხდება, პირიქით, თუ იგი ისარგებლებს ამ რკინის კარით, შეილახება მისი საკუთრების უფლება, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს შემინული აივნით. საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ პროექტირებისა და გეგმა ნახაზების მიხედვით, რკინის კარები არ იყო გათვალისწინებული. მოსარჩელემ არასაცხოვრებელი ფართი 2009 წელს შეიძინა, წინა მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრება არ გააჩნდა, შესაბამისად, იგი არარსებულ უფლებასაც ვერ შეიძენდა. მას თავისუფლად შეუძლია, ისარგებლოს ცენტრალური შესასვლელით. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ინდივიდუალურ საკუთრებაა, მხოლოდ თავისუფალი მიწის ნაკვეთი რჩება საერთო საკუთრებაში. მოსარჩელისგან განსხვავებით, სხვა თანამესაკუთრეები განიხილებიან, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომლის წევრებიც წყვეტენ მფლობელობის მართლზომიერების საკითხს და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ წარმოიშობა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის მოთხოვნის უფლება.

15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის განჩინებით საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო საჩივრები დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

16. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ

პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენიათ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

17. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (**იხ. Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30**). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი საკასაციო საჩივრის ყველა პრეტენზიაზე.

18. განსახილველ შემთხვევაში, პირველი კასატორის ძირითადი პრეტენზია ისაა, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მფლობელობაში არსებული თვითნებური შემინული აივნით და ნაგებობით, თითქოსდა ხელშეუშლელობის ფაქტი, საბოლოოდ კი, მოპასუხეს ფლობა-სარგებლობაში დარჩა საერთო სარგებლობის ეზოში განთავსებული შემინული აივანი და სათავსი. ამ თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, ყურადღება გაამახვილოს განსახილველი დავის მატერიალურსამართლებრივ საფუძველზე. მოკლედ თუ შევაჯამებთ, სარჩელით მოთხოვნილია თანასაკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა და უნებართვო ნაგებობის დემონტაჟი, ამასთანავე, უდავოა, რომ ესაა საზიარო საგანი, შესაბამისად, მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმებიც კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობებისა (საზიარო უფლებები) და საკუთრების უფლების მარეგულირებელ დანაწესებში (სანივთო სამართალი) უნდა ვეძიოთ.

19. სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. თანასაკუთრების

წარმოშობის მსგავს დანაწესს შეიცავს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლიც, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო, ასევე, 955.2 მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით, ისე რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მონაწილეთა სარგებლობას. მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებათა გენერალურ დათქმას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, რომლის 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, ხოლო ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია ქცევის შემდეგი წესი: თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი 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 აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ 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. ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი ვითარების შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესს განსაზღვრავს. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი, დადასტურებული უნდა იქნეს სათანადო მტკიცებულებებით.

20. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანია მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის უნებართვო ნაგებობის არსებობით, ეშლება თუ არა ხელი მოსარჩელეს, როგორც მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეს, თავისი წილი საკუთრებით სარგებლობაში. ამ თვალსაზრისით პალატა არ იზიარებს პირველი კასატორის პრეტენზიას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხე ბოროტად იყენებს თანასაკუთრებიდან ნაწარმოებ საკუთარ უფლებებს და განმარტავს, რომ საკუთრების მარეგულირებელი სანივთო-სამართლებრივი ნორმები აზუსტებს საკუთრებით ბოროტად სარგებლობის ინსტიტუტს. ამგვარად განიხილება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. იმ უდავო გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს სრული შესაძლებლობა აქვს, ისარგებლოს ცენტრალური შესასვლელითა და საკუთარი შეხედულებისამებრ ნებისმიერ დროს თავისუფლად ისარგებლოს საერთო ეზოთი, მოპასუხის ქმედება არ შეიძლება განხილულ იქნეს უფლების ბოროტად გამოყენებად. საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ უნებართვო ნაგებობებზე მოპასუხის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში გაუქმებულია, იგი საკუთრების რეგისტრაციას ვერ ახდენს საზიარო საგნის სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობის არარსებობის გამოც, შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მას საკუთრებაც არ წარმოშობია.

21. საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 172.2 მუხლზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, საერთო სარგებლობის ფართით ხელშეშლის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივ მსჯელობას, რომელიც ასახულია ამ განჩინების 11.2 პუნქტში, პირველი კასატორი ვერ აქარწყლებს, რაც მის მოვალეობას წარმოადგენს (სსსკ-ის 102-103 მუხლები).

22. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს მეორე კასატორის მტკიცებას, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების გადაწყვეტილება დაეფუძნა მარტოოდენ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, როგორც იურიდიულ ფიქციასა და პრეზუმფციას და არ დაადგინა საქმისთვის მნიშვნელოვანი სხვა ფაქტობრივი გარემოებები. განსახილველ

შემთხვევაში, სასამართლომ იხელმძღვანელა როგორც საკადასტრო ნახაზებით, ასევე, ადგილზე დაათვალიერა დავის საგანი, რის შედეგადაც დაადგინა, რომ მხარეებს თანასაკუთრების უფლება აქვთ 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა არ დგინდება, რომ მათ ამ მიწის ნაკვეთზე, როგორც თანასაკუთრებაზე, წილთა განსხვავებული თანაფარდობა დაადგინეს. სსკ-ის 954-ე მუხლი ადგენს: „თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი“. აღსანიშნავია, რომ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების შემდეგ (ნასყიდობის ხელშეკრულება), მოპასუხეს არასოდეს გამოუყენებია სადავო ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დაზუსტების (მიწაზე წილის გაზრდის კონტექსტში) კანონით დადგენილი სამართლებრივი საშუალებები და არც პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრება არ გააჩნდა, მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ წარუდგენია. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხეს არ უდავია თანასაკუთრებიდან კუთვნილი წილის მოცულობის დაზუსტების თაობაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ძალაშია, მისი სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გასაქარწყლებლად, მეორე კასატორს არ წარმოუდგენია სათანადო და დასაშვები მტკიცებულებები. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გამოიყენა სსკ-ის 173-ე, 954-ე, 955.2 და 956-ე მუხლებით გათვალისწინებული პრეზუმფცია და, მხარეთა სპეციალური დათქმის არარსებობის პირობებში, კანონის მითითების შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე მხარეთა თანაბარი წილობრივი საკუთრება აღიარა. ამდენად, ლითონის კარი წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული ფართების დანიშნულებისამებრ გამოყენების უზრუნველყოფის საშუალებას და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში გასასვლელი ლითონის კარის დაკეცვით ვლინდება მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის ფაქტი.

23. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. სრულიად ცხად წარმოადგენას ქმნის სიტყვები: „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ **(მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).**

24. სსსკ-ის 410-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

25. კასატორებს სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვთ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 264.3-ე, 284-ე, 285-ე, 404-ე, 408-ე, 410-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. გ-----მ გ-----ძისა და ს-----ო ჟ-----ნის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მოსამართლეები:

მზია თოდუა

პაატა ქათამაძე

გასიტაშვილი

ეკატერინე