



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ბ- 793

1 თებერვალი 2018 წელი

ქ.ქ-----ი

ქ-----ის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე

ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი _ მირანდა ირემაძე

აპელანტი: ს----- ჟ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე: გ----- გ-----ე

წარმომადგენელი: ი----- ა-----ე

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017
წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა: - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით გ----- გ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო პალატამ

გამოარკვია:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა გურმა გ-----ემ, მოპასუხედ ს----- ჟ-----ი მიუთითა და ითხოვა ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხე ს----- ჟ-----ის მიერ, თვითნებურად აგებული, მის მფლობელობაში არსებული შემინული აივნის, ფართით 3,45 X 1.90 მ-ზე და სათავსოს, ფართით 3,60X3,60 მ-ზე, საკუთარი ხარჯებით დემონტაჟი (აღება) და დაკავებული თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება. ასევე ითხოვა ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, მოპასუხე ს----- ჟ-----ის მიერ თვითნებურად ჩაკეტილი, მოსარჩელე გ----- გ-----ის კუთვნილი 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან გამომავალი ლითონის კარების გაღების მოპასუხეზე დავალება მისი თავისუფლად ფუნქციონირების მიზნით.

2. მოსარჩელის განმარტებით, 2-----იდან საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში ერიცხება 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც განთავსებულია ქ. ქ-----ში, ვ----- ქუჩის მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების, დაზუსტებული ფართობის 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №0-----, ნაკვეთის წინა № 0-----). ამავე მიწის ნაკვეთის იდეალურ წილის თანამესაკუთრები და შესაბამისად, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების გამოყოფილი

ნაწილის მესაკუთრეები ასევე არიან ს----- ჟ-----ი და ნ----- პ-----ია. თანამესაკუთრეთა შორის რაიმე შეთანხმება მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და გამოყენების შესახებ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის და მხარეებს რეალური წილი არა აქვთ გამოყოფილი. შესბამისად, თანამესაკუთრეებს გააჩნიათ მიწის ნაკვეთით თანაბარი სარგებლობის უფლება.

3. უძრავი ნივთის ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს, ს----- ჟ-----ს, ეზოს ნაწილში გააჩნია თვითნებურად აგებული, ექსპლუატაციაში მიუღებელი და არალეგალიზებული შემინული აივანი, ფართით 3,45 X 1,90 მ-ზე და სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60 მ-ზე, რომლებიც მნიშვნელოვნად ამცირებენ ეზოს თავისუფალი ფართის მოცულობას და ხელს უშლის მის ნორმალურად სარგებლობაში, განსაკუთრებით, შემინული აივანი, რომელიც მიდგმულია მოსარჩელის კუთვნილ 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის კედელზე და ამავე კედლიდან ეზოში გამავალ ლითონის კარებზე, რომელი კარებიც ს----- ჟ-----მა უკანონოდ დაუკეტა თანამესაკუთრებს 2013 წლის 18 იანვრიდან.

4. მოსარჩელის მითითებით, ს----- ჟ-----ი ნებაყოფლობით არ ახდენს მითითებული შემინული აივნის და სათავსოს დემონტაჟს, დაკეტილი აქვს ლითონის კარი, რის გამოც საერთო საკუთრებაზე იზღუდება მოსარჩელის უფლებები.

მოპასუხის პოზიცია .

5. გ----- გ-----ის სარჩელზე მოპასუხე ს----- ჟ-----მა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი წარადგინა, რომლითაც სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეს. მას შეძენილი აქვს 32,50 კვ/მ არასაცხოვრებელი ფართი. იგი უკანონოდ არის დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში 304 კვ/მ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ, რაზეც წარდგენილი აქვს სარჩელი ადმინისტრაციული წესით და მიმდინარეობს აღნიშნული საკითხის

განხილვა. თანასაკუთრების შესახებ უშუალო მითითებას არ შეიცავს საჯარო რეესტრში ფიქსირებული ჩანაწერი. მოპასუხეს არანაირი საკუთრების უფლება მიწაზე არ გააჩნია. მისი არასაცხოვრებელი ფართი გამოყოფილი ნაწილია და აქვს დამოუკიდებელი კავშირი ცენტრალურ კომუნიკაციებთან, აქვს შესასვლელი, ასევე კავშირი საჯარო გზასთან. მოსარჩელემ საკუთრება 2009 წელს შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულებით. შემინული აივანი, რომელზედაც მოსარჩელე მიუთითებს ფართით 3,45X1,9 კვ/მ და სათავსო ფართით 3,6 X3,6 კვ/მ აგებულია და აღრიცხულია ტექ ბიუროს მიერ 1977 წლიდან, ვიდრე მოპასუხე შეიძენდა საკუთრებას, მიშენება მანამდე არსებობდა. დღეის მდგომარეობით იგი საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით. მოსარჩელე მხარე უკანონოდ ითხოვს შემინული აივნის და სათავსოს დემონტაჟს (აღებას), რაც კანონსაწინააღმდეგო მოთხოვნაა, მოპასუხეს კანონის მოთხოვნათა დაცვით აქვს საკუთრება

რეგისტრირებული. ასეც რომ არ იყოს, უკვე აშენებული ნაგებობის დემონტაჟს განსახილველ შემთხვევაში კანონი არ ითვალისწინებს. მოსარჩელის პრეტენზია მოპასუხის წინაპრის მიერ 1977 წელს აშენებულ მინაშენებზე ხანდაზმულია, ვინაიდან მათი აგების დროს არავის გამოუთქვამს პრეტენზია. ასეთ შემთხვევაში, კანონით მას თემნის ვალდებულება ენიჭება. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მოპასუხეს საკუთრება რეგისტრირებული აქვს მემკვიდრეობის მოწმობის საფუძველზე. ის, რომ შემინული აივანი და სათავსო მოპასუხის მამკვიდრებლის აგებულია, ამას არც მოსარჩელე უარყოფს.

6. მოპასუხე მხარის მითითებით: მოთხოვნა უსაფუძვლო და ამასთანავე ხანდაზმულია.

7. რაც შეეხება ლითონის კარის გაღებას, ეს კარი საერთოდ არ არის ასახული გეგმა ნახაზში. საქმეში წარმოდგენილია ქუთაისის საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები ხელშეშლის აღკვეთასთან დაკავშირებით. მოსარჩელემ ამ საკითხზე ერთხელ უკვე აწარმოა დავა მოპასუხის წინააღმდეგ, მითითებულ საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული, რის გამოც განმეორებით იმავე საკითხზე, იმავე მხარეთა შორის

იგივე მოთხოვნა აღარ დაიშვება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება:

8. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით: დაკმაყოფილდა გ----- გ-----ის სარჩელი მოპასუხე ს----- ჟ-----ის მიმართ ხელშეშლის აღკვეთის და უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ. დაევალა მოპასუხე ს----- ჟ-----ს ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, მის მფლობელობაში არსებული შემინული აივნის, ფართით 3,45 X 1.90 მ-ზე და სათავსოს, ფართით 3,60X3,60 მ-ზე, საკუთარი ხარჯებით დემონტაჟი (აღება) და დაკავებული თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება. დაევალა მოპასუხე ს----- ჟ-----ს ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, თვითნებურად ჩაკეტილი, მოსარჩელე გ----- გ-----ის კუთვნილი 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან გამომავალი ლითონის კარების გაღება და მისი (კარების) თავისუფლად ფუნქციონირების მიზნით მოპასუხე ს----- ჟ-----ს ასევე დაევალა ყოველგვარი ხელშეშლის აღკვეთა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

9. დადგენილი იქნა, რომ 9.06.2009 წლიდან გ----- გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც განთავსებულია ქ. ქ-----ში, ვ----- ქუჩის მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების დაზუსტებული ფართობი 304.კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----, ნაკვეთის წინა 0-----).

10. დადგენილი იქნა, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით ს----- ჟ-----ს აღეკვეთა უკანონო მოქმედება და

დაევალა, რომ ხელი არ შეუშალოს მოსარჩელე გ----- გ-----ეს ქ. ქ-----ში, ვ-----
- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის თავისუფალი ფართის
(ეზოს) სარგებლობაში.

11. ქ. ქ-----ში, ვ----- ქუჩის მ-----ში მდებარე, 304.კვ.მ. არასასოფლო
სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----, ნაკვეთის წინა 0-----
--) თანამესაკუთრები არიან ს----- ჟ-----ი და ნ----- პ-----ია.

12. ს----- ჟ-----ს ეზოს ნაწილში გააჩნია შემინული აივანი ფართით
3,45X1,90მ-ზე და სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60მ-ზე, რომლებიც მნიშვნელოვნად
ამცირებენ ეზოს თავისუფალი ფართის მოცულობას. აივანი მიდგმულია
მოსარჩელის 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის კედელზე და ამავე კედლიდან
ეზოში გამავალ ლითონის კარებზე, რომელიც ს----- ჟ-----მა დაკეტა 2013 წლის
18 იანვრიდან.

13. იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს 2---
----- მიმართვის თანახმად, ს----- ჟ-----ს დაევალა ხელი არ შეუშალოს
გ----- გ-----ეს ქალაქ ქ-----ში, ფ. ვ----- მ-----ში მდებარე თანასაკუთრების
მიწის ნაკვეთის თავისუფალი ფართის (ეზოს) სარგებლობაში.

14. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა ქუთაისის სააპელაციო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის,
კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც გ----- გ-----ის
სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება.
ადმინისტრაციულმა პალატამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილობასთან დაკავშირებით, (რომელიც შეეხებოდა ქ. ქ-----ში, ვ-----
ქუჩის მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ, ს-----
- ჟ-----ის საკუთრებაში არსებულ შემინული აივანი ფართით 3,45X1,90მ-ზე და
სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60მ-ზე - დაკავშირებულ დავას), დაადგინა, რომ ქ. ქ-----
ში, ვ----- ქუჩის მ-----ში მდებარე არასაცხოვრებელ სახლზე
განხორციელებული მინაშენები და მშენებლობები თვითნებურია, რადგან

ვარგისად აღიარებული (ექსპლუატაციაში მიღებული) და ლეგალიზებული არ არის. არ არსებობდა თანამესაკუთრეთა სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა და მათზე, როგორც დამოუკიდებელი უფლების ობიექტზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამავე გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ს----- ჟ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა სათავსო, ფართით 3,60X3.60 კვ.მ. (12,96 კვ.მ.) საკადასტრო კოდით N0-----05. ბათილად იქნა ცნობილი (გაუქმდა) ქ. ქ-----ის მერიის ტექ. აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებული 2----- გეგმა-ნახაზი და 2----- ცნობა-დახასიათება, რომლითაც ნ-----ს მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულად ჩაითვალა მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული თვითნებური მშენებლობანი და მინაშენები - შემინული აივანი, ფართით 3,45 X 1,90მ-ზე და სათავსო ფართით 3,60 X 3,60მ-ზე. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2002 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №0-----, რომლითაც ნ-----ს საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი, ფართით 3,45 X 1,90 მ-ზე და სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60 მ-ზე. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ს----- ჟ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი ფართით 3,45 X 1,90 მ-ზე (6,56).ს/კ0-----.

15. საქალაქო სასამართლომ მხარეთა მონაწილეობით ჩაატარა ადგილზე დათვალიერება, რომლის მიხედვითაც დაადგინა, რომ ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე თანასაკუთრების 304.კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გ----- გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. ამავე მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული ს----- ჟ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები. მხარეთა წილები რეალურად არ არის გამოყოფილი და არც მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შესახებ მხარეთა შეთანხმებაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში

მდებარე თანასაკუთრების 304.კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება როგორც მოსარჩელე გ----- გ-----ის ასევე მოპასუხე ს----- ჟ-----ის საკუთრების უფლება. თანასაკუთრების 304.კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართს (რომელიც გაქირავებულია) აქვს მისასვლელი საჯარო გზიდან. იმავე ნაგებობას აქვს გასასვლელი ლითონის კარები უკან ეზოში, რომელიც მოთავსებულია ს----- ჟ-----ის შემინული აივნის ფარგლებში. ეზოში გასასვლელი ლითონის კარები ჩახერგილია სხვადასხვა ნივთებით.

16. სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციაზე, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკაზე, საქმეზე - (AFFAIRE SPORRONG ET LÖNNROTH c. SUEDE). ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 170-ე, 172-ე, 311-312-ე, 953-954-ე, 958-ე მუხლებზე.

17. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, იმის თაობაზე, რომ სარჩელი შეეხება ერთსა და იმავე დავის საგანს, რაც უკვე გადაწყვეტილია სასამართლოს მიერ, რადგან ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით ს----- ჟ-----ს დაევალა უკანონო ხელშეშლია აღკვეთა მოსარჩელე გ----- გ-----ისათვის ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის თავისუფალი ფართის (ეზოს) სარგებლობაში. ამჟამად, დავის საგანია ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით მოპოვებული უფლების, თანასაკუთრების ეზოს სარგებლობის რეალიზების მიზნით, მოპასუხის მიერ ჩაკეტილი (ჩახერგილი) ლითონის კარის გახსნის დავალდებულება, რათა მოსარჩელეს თავისუფალი წვდომა ჰქონდეს თანასაკუთრების ეზოსთან.

18. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სწორედ კანონის საფუძველზე უნდა მოხდეს უფლების შეზღუდვა, რადგან სახეზეა საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც სხვა თანამესაკუთრეს ადგება ზიანი, ისე, რომ გამოკვეთილი არ არის ხელშემშლელი თანამესაკუთრის, მოპასუხე ს----- ჟ-----ის ღირსი უპირატესი ინტერესის

არსებობა, რადგან მოპასუხის მიერ კარების ჩახერგვით, მოსარჩელეს არ აქვს გასასვლელი იმ ეზოს ნაწილთან, რომელიც მისი თანასაკუთრებაა და რომლის შეუზღუდავად სარგებლობის უფლებაც მოიპოვა სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. შესაბამისად, მოპასუხე ხელს უშლის მოსარჩელეს ისარგებლოს თანასაკუთრებით.

19. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლზე და განმარტა, რომ საკუთრების 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. კეთილსინდისიერება და მართლზომიერება აუცილებლად უნდა იქნეს დაცული პირის მიერ უფლებათა განხორციელებისას. მესაკუთრის უფლებების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა არა მარტო კანონმდებლობითაა აკრძალული, არამედ მესაკუთრის ზნეობრივი მოვალეობაცაა. მესაკუთრეს ეკრძალება საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება. სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად და კეთილსინდისიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას (სსკ 115-ე მუხლი). სასამართლო მითვთებით: განსახილველ შემთხვევაში ისეთი მდგომარეობაა, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა

20. სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 955-ე, 956-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობს იმის კანონისმიერი ვალდებულება, რომ მოპასუხე ს----- ჟ-----მა, ხელი არ უნდა შეუშალოს მოსარჩელეს კარის ჩაკეტვით საერთო საკუთრებით სარგებლობაში. აღნიშნული კარი წარმოადგენს მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასაკუთრებაში არსებული ფართების დანიშნულებისამებრ გამოყენების უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლით სარგებლობის აკრძალვის უფლება მოპასუხეს არ გააჩნია თანასაკუთრების რეჟიმიდან გამომდინარე.

21. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ს----- ჟ-----ის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე აგებული შენობის - შემინული აივანი ფართით 3,45X1,90მ-ზე და სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60მ-ზე - კანონიერია, ვინაიდან აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მოწინააღმდეგე მხარეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

22. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ, სასარჩელო მოთხოვნა უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის თაობაზე საფუძვლიანად მიიჩნია, და განმარტა, რომ მოსარჩელეს უსაფუძვლოდ ეზღუდება ქონებით სარგებლობის უფლება, რადგან საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე შემცირებულია მისი წილი იმ ოდენობით, რაც დაკავებული აქვს ს----- ჟ-----ის სარგებლობაში არსებულ უკანონო ნაგებობებს.

23 აღნიშნულ გარემოებებზე მითითებით გ----- გ-----ის სარჩელი პირველი ინსტანციის სასამართლომ დააკმაყოფილა;

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

24. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით იქნა გასაჩივრებული მოპასუხე მხარის ს----- ჟ-----ის მიერ.

25. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით გ----- გ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა. მისი განმარტებით: სასამართლომ არასწორად შეაფასა მოთხოვნის ხანდაზმულობის ფაქტობრივი გარემოებები, თითქოს გ----- გ-----ემ მინაშენების შესახებ 2013 წლის 25 დეკემბერს შეიტყო როდესაც ამონაწერი აიღო საჯარო რეესტრიდან. შენობა 70 წელზე მეტი ასაკისაა და იმთავითვე ცნობილი იყო მოსარჩელისათვის ამ ობიექტის არსებობის შესახებ. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ ჯერ კიდევ 2012 წლის 03. 08. მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრს და ითხოვა „ცვლილების შეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ს----- ჟ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი 0----- რათა საჯარო

რეესტრში გასწორდეს ჩანაწერი იმ თვალსაზრისით, რომ დაფიქსირებულ იქნეს შესაბამისი მინაშენის უნებართვო ან უკანონო ხასიათი.

26. საჯარო რეესტრში აღრიცხული ქონება აპელანტს მიღებული აქვს მემკვიდრეობით. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა აშკარად არ შეესაბამება საქმის რეალურ ვითარებას, ვერ ასახავს დავის არსს. სასამართლომ იმსჯელა საკუთრების ხელშეშლის საკითხთან დაკავშირებით და დაადგინა შენობის დემონტაჟი მაშინ როდესაც დავის საგანს წარმოადგენდა მშენებლობის კანონიერების საკითხის გარკვევა. სასამართლომ აღნიშნა რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი მტკიცებულება ხანდაზმულობის საკითხებთან დაკავშირებით.

27. სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მოპასუხის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებაზე იმის შესახებ, რომ ს.ჟორჟოლანის მამკვიდრებლის, დეიდის ნ-----ს მიერ ნაწარმოებია სამართლებრივი დავა ხელშეშლის აღკვეთაზე, სადაც მას სასამართლოში წარდგენილი აქვს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომ აივანი რომლის დემონტაჟიც ახლა სასამართლომ დაადგინა მისი საკუთრებაა. ანუ გ----- გ-----ემ საკუთრების შეძენამდეც იცოდა ამ ფაქტის შესახებ. 1990 წლის 12 სექტემბრის ქ-----ის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად აპელანტის ბებია ვ----- ცნობილი იქნა უძრავი ქონების პირად მესაკუთრედ. ამ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფართებში არ არის შესული შემინული აივანი, რადგან იგი თავისთავად წარმოადგენდა მის საკუთრებას და არ ითვლებოდა სახელმწიფოს საკუთრებად. ეს შემინული აივანი ყოველთვის ვერა პაპისოვას საკუთრებას წარმოადგენდა და იყო მის მფლობელობაში.

28. 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.

29. სასამართლომ გადაწყვეტილებით დაადგინა მშენებლობის დემონტაჟი ისე რომ არ გაითვალისწინა მოსალოდნელი საფრთხეები. ტექნიკური ექსპერტიზის და სპეციალური ცოდნის გარეშე შენობის დანგრევა დაუშვებელია. ეს აივანი მყარადაა დაკავშირებული საძირკველთან, მზიდ კედლებთან და სახურავთან მისი დანგრევა გამოიწვევს მთლიანად სახლის სტრუქტურის დაზიანებას და მოპასუხეს მიაყენებს მნიშვნელოვან ზიანს. ამასთანავე საქმეში არ არის ინფრასტრუქტურის სამსახურის დასკვნა იმის შესახებ, ექვემდებარება ეს აივანი დემონტაჟს თუ დაკანონებას. სასამართლომ თვითნებურად გადაწყვიტა საკითხი გამოკვლევის გარეშე რომელიც მას უწყებრივად არ ექვემდებარება, რითაც შელახა მოპასუხე მხარის კონსტიტუციური უფლება.

30. აპელანტმა განმარტა, რომ 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.

30. აპელაციის მითითებით: სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად გამოიკვლია ფაქტები და სამართლებრივად არასწორად შეაფასა გარემოებები, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და მათი სამართლებრივი შეფასება:

31. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოუსმინა მხარეებს, მისცა შეფასება საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს და თვლის, რომ ს----- ჟ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილების პირველი, მეორე და მეოთხე პუნქტები, სახელდობრ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ----- გ-----ის სარჩელი უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ და რომლითაც ს----- ჟ-----ს დაევალა ქ. ქ----- ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, მის მფლობელობაში არსებული შემინული აივნის, ფართით 3,45 X 1.90 მ-ზე და სათავსოს, ფართით 3,60X3,60 მ-ზე, საკუთარი ხარჯებით დემონტაჟი (აღება) და დაკავებული თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება. ასევე უნდა გაუქმდეს გადაწყვეტილების მეოთხე პუნქტი - საპროცესო ხარჯებთან დაკავშირებით და ამ ნაწილში მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; გ----- გ-----ის სარჩელი ს----- ჟ-----ის წინააღმდეგ - უკანონო ნაგებობის ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, შემინული აივნის, ფართით 3,45 X 1.90 მ-ზე და სათავსოს, ფართით 3,60X3,60 მ-ზე, დემონტაჟის შესახებ არ უნდა

დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

32. დადგენილია, რომ 9.06.2009 წლიდან გ----- გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც განთავსებულია ქ. ქ-----ში, ვ----- ქუჩის მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების დაზუსტებული ფართობი 304.კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----, ნაკვეთის წინა 0-----).

33. ქ. ქ-----ში, ვ----- ქუჩის მ-----ში მდებარე, 304.კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----, ნაკვეთის წინა 0-----) მოსარჩელესთან ერთად თანამესაკუთრეები არიან ს----- ჟ-----ი და ნ----- პ-----ია.

34. დადგენილია, რომ ს----- ჟ-----ს ეზოს ნაწილში გააჩნია შემინული აივანი ფართით 3,45X1,90მ-ზე და სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60მ-ზე. აივანი მიდგმულია მოსარჩელის 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის კედელზე და ამავე კედლიდან ეზოში გამავალ ლითონის კარებზე, რომელიც ს----- ჟ-----მა დაკეტა 2013 წლიდან.

35. დადგენილია, რომ მხარეთა შორის ნაწარმოებია არაერთი სამოქალაქო თუ ადმინისტრაციული საქმე. კერძოდ, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით ს----- ჟ-----ს აღეკვეთა უკანონო მოქმედება და დაეკალა, რომ ხელი არ შეუშალოს მოსარჩელე გ----- გ-----ეს ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის თავისუფალი ფართის (ეზოს) სარგებლობაში. მითითებული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

36. ქ-----ის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის, კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებით, გ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა პალატამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობასთან დაკავშირებით, (რომელიც შეეხებოდა ქ. ქ-----ში, ვ----- ქუჩის მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე

განთავსებულ, ს----- ჟ-----ის საკუთრებაში არსებულ შემინული აივანი ფართით 3,45X1,90მ-ზე და სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60მ-ზე - დაკავშირებულ დავას), დაადგინა, რომ ქ. ქ-----ში, ვ----- ჟუჩის მ-----ში მდებარე არასაცხოვრებელ სახლზე განხორციელებული მინაშენები და მშენებლობები თვითნებურია, რადგან ვარგისად აღიარებული (ექსპლუატაციაში მიღებული) და ლეგალიზებული არ არის. არ არსებობდა თანამესაკუთრეთა სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა და მათზე, როგორც დამოუკიდებელი უფლების ობიექტზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამავე გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ს----- ჟ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა სათავსო, ფართით 3,60X3.60 კვ.მ. (12,96 კვ.მ.) საკადასტრო კოდით NO-----05. ბათილად იქნა ცნობილი (გაუქმდა) ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებული 2----- გეგმა-ნახაზი და 2----- ცნობა-დახასიათება, რომლითაც ნ-----ს მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულად ჩაითვალა მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული თვითნებური მშენებლობანი და მინაშენები - შემინული აივანი, ფართით 3,45 X 1,90მ-ზე და სათავსო ფართით 3,60 X 3,60მ-ზე. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2002 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №0-----, რომლითაც ნ-----ს საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი, ფართით 3,45 X 1,90 მ-ზე და სათავსო, ფართით 3,60 X 3,60 მ-ზე. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ს----- ჟ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი ფართით 3,45 X 1,90 მ-ზე (6,56).ს/კ0-----.

37. 2017 წლის 17 ნოემბერს, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ მოახდინა ადგილის დათვალიერება; დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ ქ. ქ-----ში, ვ----- ჟუჩის მ-----ში განთავსებულია არასაცხოვრებელი ფართი, რომლის

თანამესაკუთრეები არიან მოდავე მხარეები და ნ----- პ-----ია. ვ----- ქუჩის წინა მხრიდან შენობის პირველი სართულის ორ ოთახში, ფართით 3კვ.მ. X 3კვ.მ. არის გ----- გ-----ის საკუთრება და მასში განთავსებულია ფეხსაცმლის შეკეთების ცეხი, ხოლო მის გვერდით არსებულ ორ ოთახში, რომელიც არის ს----- ჟ-----ის საკუთრება, განთავსებულია საყოფაცხოვრებო ტექნიკის შეკეთების საამქრო. ეზო არის თანასაკუთრება. სადავო 6 კვ.მ. ფართი არის დაუკანონებელი და რესგისტრაცია გაუქმებულია. გ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში გასასვლელი ლითონის კარი დაკეტილია ს----- ჟ-----ის მიერ.

38. გ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში გასასვლელი ლითონის კარის დაკეტვით სააპელაციო სასამართლოსათვის უტყუარად დასტურდება ს----- ჟ-----ის მიერ გ----- გ-----ისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა, შესაბამისად, ბუნებრივია საფუძველი გააჩნია გ----- გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას როგორც მესაკუთრისას (მის წილზე) სსკ 170-ე 172-ე, მუხლებისა და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან გამომდინარე, აღკვეთილი იქნეს მოპასუხე ს----- ჟ-----ის მხრიდან მოსარჩელის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის ფაქტი, რის საფუძველზეც უნდა დაეკალოს ს----- ჟ-----ს გახსნას ლითონის კარი, რომლის მეშვეობითაც გ----- გ-----ე შეძლებს თავის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართიდან დაუკავშირდეს საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

39. საქართველოს სამოქალაქო 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან

სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

40. რაც შეეხება მოსარჩელე გ----- გ-----ის მოთხოვნას, ს----- ჟ-----ის მფლობელობაში არსებული სათავსოს, ფართით 3,60X3,60 მ-ზე და სათავსო ფართით 3,45 X 1.90 მ-ზე დემონტაჟის შესახებ, იმის მოტივით, რომ აღნიშნული უკანონო ნაგებობა ამცირებს თანამესაკუთრე მოსარჩელის წილს საერთო საკუთრებაში - პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს შემდეგ გარემოებათა გამო:

41. მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნას აფუძნებს ს----- ჟ-----ის საკუთრებაში არსებული შემინული აივნის მშენებლობის პროექტისა და ნებართვის არქონაზე. ამასთან აღნიშნავს, რომ მითითებული უკანონო ნაგებობით მცირდება მისი წილი საერთო საკუთრებაში.

42. მოსარჩელის აღნიშნულ მსჯელობასთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას, იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს, და თითოეული მათგანი ამ ქონების თანამესაკუთრეა. მათ შორის (ანუ თანამესაკუთრეთა შორის) ურთიერთობა წესრიგდება კანონით.

43. საერთო საკუთრება შეიძლება არსებობდეს ორი სახით: წილადი და საზიარო საკუთრება. წილადი საკუთრების თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში, რომლის განკარგვაც მას შეუძლია. თანაზიარი საკუთრებისას თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელს ქონებაზე. თუ წილადი საკუთრებისას მესაკუთრის წილი ქონებაში წინასწარაა ცნობილი იდეალური წილის სახით, თანასაკუთრებისას ეს წილი კონკრეტულად განისაზღვრება ქონების გაყოფის შემთხვევაში, მანამდე იგულისხმება, რომ ყველას წილი თანაბარია.

44. პალატა აღნიშნავს, რომ წილი თანაზიარი საკუთრებისას - აბსტრაქტული სამართლებრივი კატეგორიისაა. არ არის გათვალისწინებული კონკრეტულად მისი ოდენობა და საზღვრები, შესაბამისად დაუსაბუთებელია მითითება იმის შესახებ, რომ ს----- ჟ-----ის საკუთრებაში არსებული დაუკანონებელი, შემინული აივნი

შეამცირებს გ----- გ-----ის წილს საერთო საკუთრებაში. ეს ასე არ არის, გ.გ-----ის წილი თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არ მცირდება, იგი ისევ იმ სახით და იმ ოდენობით არსებობს, რა სახითაც იგი ეკუთვნის მოსარჩელეს. ანუ იმ რეალობის გათვალისწინებით, როცა არ არის მხარეთა შორის 304 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებული თანასაკუთრება რეალურად გაყოფილი, ცხადია, მოსარჩელის წილი იმის და მიუხედავად, რომ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ნაგებობაა განთავსებული, ეს ვერ ამცირებს მოსარჩელის წილს თანასაკუთრებაში.

45. რაც შეეხება საკითხს იმის შესახებ, მოპასუხის მფლობელობაში არსებული უკანონო ნაგებობით ეშლება თუ არა ხელი მოსარჩელეს, როგორც მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეს თავისი წილი საკუთრებით სარგებლობაში, (გარდა იმ არგუმენტისა, რომ მისი წილი თანასაკუთრებაში მცირდება, რაზედაც გადაწყვეტილებაში უკვე იყო მსჯელობა), კონკრეტულ შემთხვევაში ვერ იქნა დადასტურებული, ანუ ვერ იქნა დადასტურებული ის, თუ სახელდობრ რაში ეშლება ხელი მოსარჩელეს მოპასუხის მფლობელობაში მყოფი შემინული აივნის თუ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე განთავსებული უნებართვო ნაგებობის არსებობით.

46. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავის გადაწყვეტისათვის უწინარესად უნდა დადგინდეს ის ფაქტობრივი გარემოება, იკვეთება თუ არა მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისათვის ხელშეშლის ფაქტი თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობისას.

47. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172.2. მუხლის თანახმად, „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.

48. ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან

სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატიურ სარჩელს, რომელიც მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის (თუნდაც ასევე თანამესაკუთრის) წინააღმდეგ, ხელშეშლა, მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას გულისხმობს, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა, ამასთან ამის კანონიერი საფუძველი ხელშეშლელს არ გააჩნია.

49. ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას სასამართლოს მიერ არ ხდება რაიმე ახალი უფლების დადგენა, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ხდება სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრა. ამ ტიპის სარჩელის დაკმაყოფილება მხოლოდ ისეთ შემთხვევაშია შესაძლებელი, როცა არსებობს ნივთის (კონკრეტულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრე) მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა, ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის (ამ შემთხვევაში ასევე თანამესაკუთრის) უკანონო მოქმედებით.

50. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა, რაც სათანადო მტკიცებულებით უნდა იყოს დადასტურებული.

51. სარჩელის შინაარსის გათვალისწინებით, კონკრეტულ საქმეზე, სასამართლოს შეფასების საგანია ახდენს თუ არა მოპასუხე მოსარჩელის ხელშეშლას თავისი საკუთრებით (თანასაკუთრებით) სარგებლობისას.

52. პალატამ უკვე განმარტა იმის თაობაზე, რომ მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის უნებართვო ნაგებობის არსებობით წილის შემცირებას მოსარჩელისას თანასაკუთრებაში ადგილი არა აქვს; ასევე დაუდასტურებელია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ უნებართვო ნაგებობის არსებობით მოსარჩელეს სხვაგვარად ეშლება ხელი თავისი საკუთრებით სარგებლობაში.

53. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული

სამართლით განმტკიცებულია, რომ „კონვენცია მოწოდებულია დაიცვას არა თეორიული ხასიათის თუ ილუზორული უფლებები, არამედ პრაქტიკული და ეფექტური უფლებები“ (იხ. გადაწყვეტილებები – საქმეზე №55794/00 Efstathiou and Michailidis & Co. Motel Amerika v. Greece, 2003 წლის 10 ოქტომბერი, აბზაცი 32 და საქმეზე №42527/98 Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany, 2001 წლის 12 ივლისი, აბზაცი 45).

54. განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ს---
--- ჟ-----ის საკუთრებაში არსებული შემინული აივანი და თანასაკუთრებაში
არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული უნებართვო ნაგებობა არ ამცირებს გ-----
გ-----ის წილს თანასაკუთრებაში, ამ კუთხით არ შეიძლება შეილახოს მოსარჩელის,
როგორც მესაკუთრის პრაქტიკული უფლებები;

55. შესაბამისად, რადგან სახეზე არ არის დარღვეული უფლება, მისი
აღდგენის თაობაზე მოთხოვნაც უსაფუძვლოა, რის გამოც პალატა თვლის, რომ
დემონტაჟის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა
დაკმაყოფილდეს.

56. პალატა აქვე განმარტავს, რომ ის გარემოება, დაცულია თუ არა
ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის მიმართვისა და საპროექტო
დოკუმენტაციის შედგენისას სამშენებლო წესების შესახებ არსებული
მატერიალური კანონმდებლობის მოთხოვნები, არ წარმოადგენს სამოქალაქო წესით,
კერძოსამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე დავის ფარგლებში
მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას. სასამართლოს მოსაზრებით, მშენებლობის
პროექტის დამტკიცება და ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მართლზომიერების
შემოწმება წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის კომპეტენციას
განკუთვნილ საკითხებს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. ს----- ჟ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილების პირველი (ნაწილობრივ), მეორე და მეოთხე პუნქტები, სახელდობრ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ----- გ-----ის სარჩელი უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ და რომლითაც ს----- ჟ-----ს დაევალა ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, მის მფლობელობაში არსებული შემინული აივნის, ფართით 3,45 X 1.90 მ-ზე და სათავსოს, ფართით 3,60X3,60 მ-ზე, საკუთარი ხარჯებით დემონტაჟი (აღება) და დაკავებული თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება.
3. ასევე გაუქმდეს გადაწყვეტილების მეოთხე პუნქტი - საპროცესო ხარჯებთან დაკავშირებით;
4. ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
5. გ----- გ-----ის სარჩელი ს----- ჟ-----ის წინააღმდეგ - უკანონო ნაგებობის ქ. ქ-----ში, ვ----- ქ. მ-----ში მდებარე, თანასაკუთრების 304 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, შემინული აივნის, ფართით 3,45 X 1.90 მ-ზე და სათავსოს, ფართით 3,60X3,60 მ-ზე, დემონტაჟის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს;
6. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
7. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
8. 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

10. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

11. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-9-11 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ლაურა მიქავა