



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/2469-16

20 მარტი, 2018 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ნათუნა არევაძე
მოსამართლეები - ბესარიონ ტაბაღუა
გოგიტა თოთოსაშვილი

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - შპს „ა----“

წარმომადგენელი - დ-----ი (დირექტორი), დ-----

მოწინააღმდეგე მხარეები - შპს „კ-----“, რ-----ა, ლ-----ა, ე-----
-----ი, რ-----ა, გ-----ე, მ-----ა,მ-----ა

წარმომადგენელი - გ-----ე

მესამე პირი - ქალაქ თბილისის მ-----

წარმომადგენელი - შ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და

ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით შპს „ა---ს“ სარჩელი მოპასუხეების - შპს „კ-----ს“, რ-----ას, ლ-----ას, ე-----ის, რ-----ას, გ-----ის, მ-----ასა და მ-----ას მიმართ, ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. დადგენილია, რომ საკონკურსო კომისიის 2000 წლის 28 ნოემბრის №--ოქმისა და ქალაქ თბილისის კ----- №-- განკარგულების საფუძველზე, შპს „ა---“-ს აქუციონის წესით საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ჩ-----ს რაიონში, ვ----- ტერიტორიაზე №-- მიწის ნაკვეთი 113 კვ.მ. კაფე-ბარისათვის.

2002 წლის 24 მაისს ქალაქ თ-----ს და შპს „ა---“-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიწის ნაკვეთზე: დაზუსტებული ფართი – 113 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა №1 – 99.15 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №0-----, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში შპს „ა---ს საკუთრებად (ს.ფ. 16; 19; 24-25).

2.2 საკადასტრო რუკით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ----- ტერიტორიაზე, შპს „ა---“-ს საკუთრებად №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქვეშ არის მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია, რომ მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ. დატვირთულია სერვიტუტით (ს.ფ. 16-19).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3. მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2015 წლის 22 სექტემბრის დასკვნის მიხედვით, შპს „ა---სათვის“ კაფე-ბარის მოსაწყობად აუქციონის წესით გადაცემული 123 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გეგმაზე არსებული ყვითელი ფერით დაფერილი ფართის ადგილმდებარეობა განსხვავდება ამავე გეგმაზე

არსებულ სიტუაციურ სქემაზე ასახული დაშტრიხული ფართის ადგილმდებარეობისაგან; კერძოდ, 123 კვ.მ მიწის ნაკვეთი განთავსებული უნდა იყოს მ----- დასავლეთ ნაწილში, სადაც მდებარეობს მიწისქვეშა გადასასვლელი, ხოლო სიტუაციურ სქემაზე ასახული დაშტრიხული ფართი უნდა მდებარეობდეს თ-----ს კუთხეში (ს.ფ. 94-100);

2.4 შპს „დ-----“ 2016 წლის 15 მარტის დასკვნის მიხედვით, 2012 წლის 15 თებერვლის საკადასტრო რუკის შესაბამისად, სერვიტუტით დატვირთული მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ. განთავსებულია ქ.თბილისში, ვ----- ტერიტორიაზე შპს „ა----“-ს მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ მიწისქვეშა გადასასვლელში.

შპს „ა----“-ს შენობა-ნაგებობა საკადასტრო კოდით №0----- აშენებულია პროექტით და საკადასტრო კოდით მითითებულ ადგილზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ა----“-ს საკუთრებად №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორიას ფლობენ მოპასუხეები – შპს „კ-----“, რ-----ა, ლ-----ა, ე-----ი, რ-----ა, გ-----ე, მ-----ა, მ-----ა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლებიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

საქართველოს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ამ კანონით მ-----სთვის მიკუთვნებულია მ-----ს ტერიტორიაზე არსებული შემდეგი ქონება:

- ა) ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები;
- ბ) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა:
- ბ.ა) კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, ქალაქ თბილისის მიწის მართვის და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 2000 წლის 28 ნოემბრის ოქმით და ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ შპს „ა----“-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ვ----- ტერიტორიაზე მდებარე 113 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კაფე-ბარის მოსაწყობად.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ 113 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა №1 – 99.15 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად, ხოლო მოსარჩელის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის სადავო 81 კვ.მ. ფართი. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითებას იმის შესახებ, რომ 81 კვ.მ. მიწისქვეშა გასასვლელი არის შპს „ა----“-ს საკუთრება, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მასალებით აღნიშნული გარემოება არ

დასტურდებოდა, ასევე, სასამართლომ ჩათვალა, რომ მითითებული ფართი არ შეიძლება ჩათვლილიყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, როგორც ეს მოსარჩელემ მიუთითა, რადგან, საქართველოს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწისქვეშა გადასასვლელი არის მ-----ს კუთვნილება.

2.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს.

სასამართლომ აღნიშნავს, რომ შპს „ა----“-ს საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერში №0----- საკადასტრო კოდზე მითითებული ჩანაწერი - „მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ. დაიტვირთოს სერვიტუტით“, არ ადასტურებს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას მიწისქვეშა გადასასვლელზე, მიწისქვეშა გადასასვლელი არის მ-----ს საკუთრება, რომლის მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის მიერ გამოთხოვის მართლზომიერების წინაპირობა არ არსებობს, ვინაიდან მოსარჩელე არ არის ნივთის მესაკუთრე, შესაბამისად, სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე შპს „ა----ს“ უთხრა უარი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა დავის ფაქტობრივი გარემოებები; კერძოდ, აპელანტის შეფასებით, სადავო ტერიტორია არ არის მიწისქვეშა გადასასვლელი, არამედ იგი წარმოადგენს თავისუფალ ფართს, რომლითაც მოსახლეობა უკავშირდება ბ-----ს; ამასთან, მოსარჩელის კუთვნილი 113 კვ.მ. მოიცავს სადავო 81 კვ.მ. ფართსაც და იგი ცალკე რეგისტრირებული ვერ იქნება, მით უფრო, რომ გასასვლელი ტროტუარისგან შენობის ქვეშ სივრცეს უკავშირდება ჩასასვლელი კიბით და სწორედ კიბის ფართი აქვს გამოკლებული 113 კვ.მ.-ს და რჩება 81 კვ.მ. ფართი, აღნიშნულს ადასტურებს შპს „დ-----ის“ დასკვნაც, რომელშიც მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, როგორც თავისუფალი გადასასვლელი, ისე მის ზემოთ არსებული კაფე-ბარი ერთ საკადასტრო კოდშია მოქცეული.

3.2. აპელანტის მოსაზრებით, ნიშანდობლივია ისიც, რომ გასასვლელი დატვირთულია სერვიტუტით და მიბმულია შპს „ა----ს“ საკუთრებასთან, ანუ

სადავო გადასასვლელი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას და შეზღუდვაც მასვე აქვს დაწესებული; აპელანტის განმარტებით, იმის გამო, რომ სადავო ფართი არ არის მიწისქვეშა გადასასვლელი, იგი არ წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მ-----ს საკუთრებას; მეტიც, იგი მოქცეულია შპს „ა---ს“ საკუთრების ფარგლებში და მასზე რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, რაზეც სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია, შესაბამისად, შპს „ა---ს“ მოსაზრებით, იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო ფართი მისი საკუთრებაა და მოპასუხეთა მხრიდან მისი ფლობით განიცდის ხელშეშლას, საფუძვლიანი და დასაბუთებულია მისი სარჩელი;

3.3. აპელანტის განცხადებით, სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა გამოკვლეულ მტკიცებულებაზე - სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 10 მარტის წერილზე; ამ წერილის მიხედვით, სააგენტო არ მსჯელობს გასასვლელზე, რადგან მას არ თვლის თავის საკუთრებად, იგი უარს აცხადებს მხოლოდ კიბის იჯარით გაცემაზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარ და საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივი გარემოებებს:

- დადგენილია, რომ საკონკურსო კომისიის 2000 წლის 28 ნოემბრის №--ოქმისა და ქალაქ თბილისის ვ-----ს №--განკარგულების საფუძველზე შპს „ა---“-ს აქუციონის წესით საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ჩ-----ს რაიონში, ვ-----ტერიტორიაზე №-- მიწის ნაკვეთი 113 კვ.მ. კაფე-ბარისათვის.
- 2002 წლის 24 მაისს ქალაქ თ-----ს და შპს „ა---“-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიწის ნაკვეთზე: დაზუსტებული ფართი – 113 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა №1 – 99.15 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №0-----, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში შ.პ.ს. „ა---“-ს საკუთრებად (ს.ფ. 16; 19; 24-25).
- საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო რუკით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ----- ტერიტორიაზე, შპს „ა---“-ს საკუთრებად №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქვეშ არის მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია, რომ მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ. დატვირთულია სერვიტუტით (ს.ფ. 16-19).

- მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2015 წლის 22 სექტემბრის დასკვნის მიხედვით, შპს „ა---სათვის“ კაფე-ბარის მოსაწყობად აუქციონის წესით გადაცემული 123 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გეგმაზე არსებული ყვითელი ფერით დაფერილი ფართის ადგილმდებარეობა განსხვავდება ამავე გეგმაზე არსებულ სიტუაციურ

სქემაზე ასახული დაშტრიხული ფართის ადგილმდებარეობისაგან, კერძოდ 123 კვ.მ მიწის ნაკვეთი განთავსებული უნდა იყოს მ-----
----- დასავლეთ ნაწილში, სადაც მდებარეობს მიწისქვეშა
გადასასვლელი, ხოლო სიტუაციურ სქემაზე ასახული დაშტრიხული
ფართი უნდა მდებარეობდეს თ-----ს კუთხეში (ს.ფ. 94-100);

- შპს „დ-----“ 2016 წლის 15 მარტის დასკვნის მიხედვით, 2012 წლის 15 თებერვლის საკადასტრო რუკის შესაბამისად სერვიტუტით დატვირთული მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ. განთავსებულია ქ.თბილისში, ვ-----
----- ტერიტორიაზე შპს „ა----“-ს მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ მიწისქვეშა გადასასვლელში. შ.პ.ს. „ა----“-ს შენობა-ნაგებობა საკადასტრო კოდით №0----- აშენებულია პროექტით და საკადასტრო კოდით მითითებულ ადგილზე.

— შპს „ა----“-ს საკუთრებად №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორიას ფლობენ მოპასუხეები – შპს „კ-----“, რ-----ა, ლ-----ა, ე-----ი, რ-----
---ა, გ-----ე, მ-----ა, მ-----ა.

4.2. პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის ფარგლებში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების მიმართ შპს „ა----ს“ არგუმენტს წარმოადგენს ის, რომ მოსარჩელის (შპს „ა----ს“) კუთვნილი 113 კვ.მ. მოიცავს სადავო 81 კვ.მ. ფართსაც და იგი ცალკე რეგისტრირებული ვერ იქნება, მით უფრო, რომ გასასვლელი ტროტუარისგან შენობის ქვეშ სივრცეს უკავშირდება ჩასასვლელი კიბით, სწორედ კიბის ფართი აქვს გამოკლებული 113 კვ.მ-ს და რჩება 81 კვ.მ. ფართი; ამასთან, სადავო გადასასვლელი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას და შეზღუდვაც დაწესებული აქვს მასვე.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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-2 ნაწილის 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.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;

მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;

მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლზე, რომლის სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. 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 მდგომარეობის 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 ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული კატეგორიის 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 წინაპირობებს წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა და ამასთან, ხელშეშლის მართლსაწინააღმდეგო ხასიათი.

განსახილველ შემთხვევაში, უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის მოპასუხეთა მხრიდან ხელშეშლის ფაქტის მტკიცების ტვირთი, აპელანტის მხარეზეა, რომელმაც სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით ვერ შეძლო მის მიერ სარჩელში მითითებული სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადასტურება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ დასახელებული ნორმების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და

სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საკონკურსო კომისიის 2000 წლის 28 ნოემბრის №-- ოქმის და ქალაქ თბილისის 3-----
№--- განკარგულების საფუძველზე, შპს „ა----ს“ აუქციონის წესით საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ჩ-----ს რაიონში, ვ----- ტერიტორიაზე №-- მიწის ნაკვეთი 113 კვ. მ. კაფე-ბარისათვის.

საქმის მასალებით დადგენილია ის გარემოებაც, რომ 2002 წლის 24 მაისს ქალაქ თ-----ს და შპს „ა----ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მიწის ნაკვეთი: დაზუსტებული ფართი – 113 კვ. მ. შენობა-ნაგებობა №1 – 99.15 კვ. მ. საკადასტრო კოდით №0----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია შპს „ა----ს“ საკუთრებად.

საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო რუკით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ვ----
----- ტერიტორიაზე, აპელანტის საკუთრებად №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქვეშ არის მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია, რომელიც საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, დატვირთულია სერვიტუტით (ს.ფ. 16-19).

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის შემდეგ არგუმენტს:
მოსარჩელე შპს „ა----ს“ კუთვნილი 113 კვ.მ. მოიცავს სადავო 81 კვ.მ. ფართსაც, იგი ცალკე უფლების ობიექტად ვერ იქნება რეგისტრირებული, მით უფრო, რომ გასასვლელი ტროტუარისგან შენობის ქვეშ სივრცეს უკავშირდება ჩასასვლელი კიბით და სწორედ კიბის ფართი აქვს გამოკლებული 113 კვ.მ.-ს და რჩება 81 კვ.მ. ფართი, **შემდეგ გარემოებათა გამო:**

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით

მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სამოქალაქო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის საფუძველზე მიმდინარეობს. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან ეს ფაქტები, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული.

ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არა მარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით შეიძლება. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეებს მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთი თანაბრად ეკისრებათ.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოხმობილ მსჯელობას და განმარტავს, რომ საქართველოს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ამ კანონით მ-----სთვის მიკუთვნებულია მ-----

-----ს ტერიტორიაზე არსებული შემდეგი ქონება: ა) ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლულები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები; ბ) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა: ბ.ა) კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ფართი წარმოადგენს მიწისქვეშა გადასასვლელს, საერთო სარგებლობის ფართს, რომელიც, თავისი დანიშნულების გათვალისწინებით, ვერ ჩაითვლება აპელანტის საკუთრების შემადგენელ ნაწილად, უფრო მეტიც - ზემოთხსენებული კოდექსის მიზნებისათვის, იგი წარმოადგენს მ-----ს საკუთრებას და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცების ტვირთზე სააპელაციო საჩივრის განხილვის ფარგლებში აპელანტმა ვერ მიუთითა, მით უფრო იმ პირობებში, რომ მისი საკუთრების წარმოშობის უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მიწის მართვის და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 2000 წლის 28 ნოემბრის ოქმი და ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, **შპს „ა---ს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ვ----- ტერიტორიაზე მდებარე 113 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კაფე-ბარის მოსაწყობად, ხოლო სადავო 81 კვ.მ. ფართზე აღნიშნულ ხელშეკრულებაში საუბარი საერთოდ არ არის, მისი დანიშნულებიდან გამომდინარე, ვერც იქნებოდა და შესაბამისად, მოსარჩელის საკუთრებად არც საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული რაიმე დანიშნულების მქონე 81 კვ.მ. ფართი.**

4.3. პალატა ასევე განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილს მიხედვით, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს. ამავე კოდექსის 252-ე მუხლის თანახმად, თუ

უფლებამოსილ პირს ხელი შეეშლება მისი უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს.

ხსენებული მუხლების მიზნებისათვის, პალატა განმარტავს, რომ სერვიტუტის არსებობის პირობებში უფლებამოსილ პირს აქვს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლება. სერვიტუტის არსი მდგომარეობს უფლებამოსილი პირის მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში, ან/და დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ზოგიერთი უფლების გამოყენების აკრძალვაში. სერვიტუტის მთავარი დანიშნულება უფლებამოსილი პირისათვის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათის შექმნაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლი უფლებამოსილი პირისათვის ე.წ. „შეღავათის შექმნის“ ფარგლებს არ აწესებს. სერვიტუტის დადგენა მხარეთა შეთანხმებით ხდება და როგორც წესი, მხარეები თავადვე ადგენენ უფლებამოსილი პირის უფლებებს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ სერვიტუტის ფარგლები ხელშეკრულებით დადგენილი არ არის, ასეთ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ უფლებამოსილმა პირმა სერვიტუტით დადგენილი მიწის ნაკვეთით დანიშნულებისამებრ, მხოლოდ იმ მიზნით უნდა ისარგებლოს, რითაც მას თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათი შეექმნება. თუ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის ფარგლები სცილდება სერვიტუტის დადგენის მიზანს, ასეთ შემთხვევაში უფლებამოსილი პირის ქმედება არამართლზომიერად მიიჩნევა და მესაკუთრის მოთხოვნით აღიკვეთება, თუმცა, ამისათვის აუცილებელია მესაკუთრის მტკიცება მასზედ, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა სცილდება ხელშეკრულებით დადგენილ ფარგლებს, ან ხელშეკრულების არარსებობის პირობებში, უფლებამოსილი პირისათვის საკუთარი მიწით სარგებლობისათვის შეღავათის შექმნის ფარგლებს.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ აპელანტის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერში №0----- -- საკადასტრო კოდზე მითითებული ჩანაწერი - „მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ. დაიტვირთოს სერვიტუტით“, არ ადასტურებს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას მიწისქვეშა

გადასასვლელზე, რამდენადაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მიწისქვეშა გადასასვლელი არის მ-----ს საკუთრება, რომლის მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის მიერ გამოთხოვის მართლზომიერების წინაპირობა, იმის გამო, რომ აპელანტი არ არის ხსენებული ფართის მესაკუთრე, არ არსებობს.

4.4. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხეთა მხრიდან ადგილი არ აქვს შპს „ა----ს“ საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლას, სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას და საფუძვლიანობას დასაბუთებულ წინააღმდეგობას ვერ უწევს და შესაბამისად, არ არსებობს აპელანტის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების

განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ა—ს“ სააპელაციო საჩვარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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:

/ხათუნა არევაძე /

მოსამართლეები:

/ბესარიონ ტაბაღუა/

/გოგიტა თოთოსაშვილი/