



**თ----- სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე №2ზ/6990-17

31 ოქტომბერი, 2018 წელი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე თამარ ზამბახიძე**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - თ----- ს----- (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ე-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - მ----- (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ნ-----ე

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თ----- საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.09.2017წ. გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.**

დავის საგანი – სამეზობლო ურთიერთობებიდან წარმოშობილი დავა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მოპასუხეს დაევალოს მხარეების საკუთრებაში არსებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გამყოფი ღობის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა, ღობის გადაწევა 0,87 მეტრით.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოპასუხის მიერ მხარეთა ნაკვეთების გამყოფი ღობის თვითნებურად გადაწევის შედეგად შემცირდა მოსარჩელის მიერ შეძენილი ნაკვეთის ფართობი. საცხოვრებელ სახლს აღარ მიეწოდება მზის შუქი. მიწის ნაკვეთზე მდგარ საცხოვრებელ სახლში შესასვლელი კარის ერთი ფრთა მთლიანად დაკეტილია, მოსარჩელესა და მის ოჯახს აღარ აქვთ აქვთ ნორმალური საცხოვრებელი პირობები.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთი 2012 წლამდე ეკუთვნოდათ მოპასუხესა და ძმებს. ძმებმა ურთიერთშეთანხმებით გამიჯნეს მიწის ნაკვეთი სამ ნაწილად და თითოეულ ნაწილს თავისი საკადასტრო კოდი მიენიჭა.

მოსარჩელე რამდენიმე წელიწადი ფლობდა მიწის ნაკვეთს იმ სახით, რა სახითაც შეიძინა მოპასუხის ძმისგან, თ----- ს-----სგან.

მოპასუხემ 2016 წელს აღმოაჩინა, რომ საჯარო რეესტრში მის სახელზე უფრო მეტი ფართობი იყო რეგისტრირებული, ვიდრე წლების განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობდა. მოპასუხემ გადაწყვიტა, გადაეწია ნაკვეთის საზღვრები და რეესტრში დაცული მონაცემების შესაბამისად გაეყვანა მომიჯნავე ნაკვეთების გამყოფი ღობე. ღობე კანონის დაცვით არის მოწყობილი და მდებარეობს თ----- ს-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე.

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

4. თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.09.2017წ. გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. დაევალა მოპასუხე თ----- ს-----ს მის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თ-----, ბ-----ს ქ. N---ი მდებარე, NO----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სასაზღვრო ნაგებობის (ღობის) პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა, რაც გამოიხატება აღნიშნული ღობის 0,87 მეტრით თ----- ს-----ს ნაკვეთის მიმართულებით გადაწევაში.

4.1. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----, ბ----- ქუჩა №---, საკადასტრო კოდით 0----- დაზუსტებული ფართობი 101 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 29.08.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მ-----ის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი მოპასუხე თ----- ს-----ს კუთვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისგან გამიჯნული იყო ღობით, რომლის ფაქტობრივი მდგომარეობაც შეესაბამებოდა მხარეთა ფაქტობრივ

მფლობელობას.

4.2. უძრავ ქონება, მდებარე ქ. თ-----, ბ-----ს ქუჩა N---ი, საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი 4-- კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 5-- - საკუთრების უფლებით 2008 წელს აღრიცხული იყო თ----- ს-----ს, კ-----ს ს-----სა და თ----- ს-----ს სახელზე.

4.3. 22.09.2008წ. საჯარო რეესტრის სააგენტოს მიერ დამოწმებული თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ 2008 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ ქ. თ----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართეს თ-----, თ----- და კ-----ს ს-----სა და მოითხოვეს მათ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა თითოეულის სარგებლობაში არსებული ფართების შესაბამისად. გასამიჯნი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებად ხელშეკრულებაში მითითებულია: მისამართი - ქ. თ-----, ბ-----ს ქუჩა N-, ფართი 4-- კვ.მ., ნაკვეთის წ----- ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ გამიჯვნის შედეგად, თ----- ს-----ს გადაეცა 112 კვ. მ. ფართი, ხოლო თ-----ს, რომელმაც 2012 წელს მოსარჩელეს მიჰყიდა გამიჯვნის შედეგად თავის სახელზე აღრიცხული ნაკვეთი, გადაეცა 101 კვ.მ. ფართი.

4.4. ქ. თ-----, ბ-----ს ქ. N---ი მდებარე მიწის ნაკვეთი, ფართით 112 კვ.მ., საკადასტრო კოდით N0----- აღირიცხა თ----- ს-----ს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ----- სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 22 სექტემბერს დამოწმებული თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება.

4.5. სსიპ ქ. თ----- მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით გაიცა თანხმობა ქალაქ თ-----, ბ-----ს ქუჩა №----- მოპასუხე თ----- ს-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №0----- I კლასის ღობის მშენებლობაზე. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ მოპასუხემ აღნიშნული თანხმობის საფუძველზე და მოსარჩელესთან შეთანხმების გარეშე შეცვალა მხარეთა მომიჯნავე ნაკვეთების გამყოფი ღობის ადგილმდებარეობა.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხისთვის ცნობილი იყო როგორც დოკუმენტურად, ისე - ფაქტობრივად, თუ ზუსტად რა ფართობის მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა მისმა ძმამ მოსარჩელეს 2012 წელს. 2012 წლის ნასყიდობისას მხარეთა ნებას წარმოადგენდა სწორედ 101 კვ.მ. ნაკვეთის მოსარჩელისთვის საკუთრების

უფლებით გადაცემა და მოსარჩელეს წარმოეშვა საკუთრების უფლება 101 კვ.მ. ფართზე იმ ფაქტობრივი მდგომარეობით, რა მდგომარეობითაც მან შეიძინა უძრავი ნივთი 2012 წელს. შესაბამისად, მოპასუხე არ იყო უფლებამოსილი, საჯარო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით თვითნებურად შეემცირებინა მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული ნაკვეთს ფართი.

4.7. სასამართლომ მიუიტიტა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე, 182-ე, 184-ე მუხლზე. სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხის მიწის ნაკვეთის ღირებულება შემცირდა თუნდაც იმიტომ, რომ მოპასუხის მიერ მხარეთა ნაკვეთების გამყოფი ღობის გადაწევის შედეგად, შემცირდა მოსარჩელის კუთვნილი ფართის ოდენობა. ამასთან, მოსარჩელის საკუთრებამ ცვლილება განიცადა ფუნქციური თვალსაზრისითაც - მნიშვნელოვნად შემცირდა მოსარჩელის როგორც საცხოვრებელ ეზოში შესასვლელი კარის, ისე მის საცხოვრებელ ფართში შესასვლელი კარის ზომები. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული გარემოებები საკმარისი საფუძველია იმის მიჩნევისათვის, რომ მოსარჩელე დაინტერესებული იყო სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით იმ ადგილას, სადაც ის იმყოფებოდა 2012 წელს, უძრავი ნივთის ყიდვისას. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა ნაკვეთების გამყოფი ღობის მოსარჩელესთან შეუთანხმებლად გადაწევით, მოპასუხემ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სამეზობლო სამართლის 184-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განმტკიცებული იმპერატიული დანაწესი, რომლის თანახმადაც, დაუშვებელია სასაზღვრო ნაგებობის შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე, ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია ამ სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.09.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ----- ს-----მა და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5.1. უსწორია სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს შეუმცირა საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ფართი. თ----- ს-----მა დააზუსტა კუთვნილი მიწის საზღვრები და რადგან მოსარჩელე უკანონოდ ფლობდა მიწის ნაწილს, რომელიც ეკუთვნოდა თ----- ს-----ს, გაუკეთდა კორექტირება საზღვრებს და გასწორდა გამყოფი ღობე.

მოპასუხემ რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით მოახდინა მის სახელზე რეგისტრირებული ფართის კორექტირება და გადაწია ღობე ისევ მისივე საზღვრებში. უადგილოა მითითება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე

მუხლოზე.

მოსარჩელემ იყიდა 101 კვ.მ, რაც მისთვის არავის წაურთმევია. ამასთან, თუ ფაქტობრივად ჰქონდა მეტი ფართი, ის არ შეიძლება მის საკუთრებას წარმოადგენდეს. მით უფრო, თუ ის ფართი სხვა საკადასტრო ერთეულშია მოქცეული.

5.2. სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილში კანონმდებელი ერთმანეთისგან მიჯნავს ღობეს და საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობას და აღნიშნული მუხლის მე-4 ნაწილიც სწორედ ამ სასაზღვრო ნაგებობის აღებასთან მიმართებაში მიუთითებს მეზობლის თანხმობის საჭიროებას. სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ ნაგებობად ვერ ჩაითვლება ნაგებობა, რომელიც მხოლოდ ერთ ნაკვეთზეა აღმართული. სასაზღვრო მიჯნა უნდა ქმნიდეს გამყოფ ხაზს ორ ნაკვეთს შორის და მისი ერთი ნაწილი ერთ ნაკვეთზე უნდა იყოს, მეორე კი მეორე ნაკვეთზე. განსახილველ შემთხვევაში ღობე, რომელიც იდგა მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, გადაიწია ისევ მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრებში. ამდენად, ღობე არის მოპასუხის საკუთრება და მისი ცვლილებისთვის აუცილებელი არ იყო მეზობლის თანხმობა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. 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.

7. 02.09.2008წ. მომზადებული ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავ ქონება, მდებარე ქ. თ-----, ბ-----ს ქუჩა N---ი, საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი 4-- კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1, N2, N3, N4, N5, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა თ----- ს-----ს (შემდგომში „მოპასუხე“), კ-----ე ს-----ს და თ----- ს-----ს თანასაკუთრებად (ტ.1, ს.ფ. 88- 89).

8. უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ 22.09.2008წ. ხელშეკრულებით მოპასუხემ თ----- და კ-----ე ს-----ებთან ერთად დადო ხელშეკრულება თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ.

თანამესაკუთრეები შეთანხმდნენ, რომ უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდით 0-----) გაემიჯნათ თითოეულის სარგებლობაში არსებული ფართების შესაბამისად (ტ.1, ს.ფ. 33-36).

გამიჯვნის შედეგად, უძრავი ნივთი:

- ფართით 211 კვ.მ (საკადასტრო კოდით 0-----) აღირიცხა კ-----ე ს-----ს საკუთრებად,
- 112 კვ.მ ფართით (საკადასტრო კოდით 0-----) - მოპასუხის საკუთრებად,
- ხოლო 101 კვ.მ ფართი (საკადასტრო კოდით 0-----) - თ----- ს-----ს საკუთრებად (ტ.1, ს.ფ. 90-95).

9. 29.08.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----, ბ----- ქუჩა №---, საკადასტრო კოდით 0----- დაზუსტებული ფართობი 101 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის (შემდგომში „მოსარჩელე“) სახელზე. დღეს იგი არის 101 კვ.მ მიწის თანამესაკუთრე და შენობის პირველ სართულზე 6-5- კვ.მ ფართის მესაკუთრე (ტ.1, ს.ფ. 40,41).

10. როგორც უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ ხელშეკრულებით დგინდება და არც მოპასუხის მიერ არის სადავო, 2008წ. გამიჯვნა მოხდა თანამესაკუთრეთა ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებული ფართების მიხედვით, ანუ რა ფართსაც ფლობდა თითოეული მათგანი, ის აღირიცხა მის საკუთრებად.

იმავე სახით გრძელდებოდა სარგებლობა 29.08.2012წ.-მდე, ანუ მოსარჩელის მიერ ქონების შეძენამდე. სწორედ ამ საზღვრებში ნახა ნასყიდობის საგანი მოსარჩელემ და შეიძინა. პრეტენზია სასაზღვროს მიჯნის ადგილმდებარეობაზე მოპასუხის მხრიდან მაშინ გაცხადებული არ ყოფილა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავო გარემოებადაა მიჩნეული და არც სააპელაციო საჩივრით გამხდარა სადავო, რომ 29.08.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მოსარჩელის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი მოპასუხის კუთვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისაგან გამიჯნული იყო ღობით, რომლის ფაქტობრივი მდგომარეობაც შეესაბამებოდა მხარეთა ფაქტობრივ მფლობელობას (იხ.: გადაწყვეტილება, ტ.1, ს.ფ. 144; სააპელაციო საჩივარი, ტ.1, ს.ფ. 167).

რაც შეეხება სასაზღვრო მიჯნის ადგილმდებარეობაზე მოპასუხის პრეტენზიის 2016 წელს წარმოშობას (ტ.1, ს.ფ.167), პალატას მიაჩნია, რომ მან იცოდა, ან თუ არ ჰქონდა ეს ინფორმაცია გადამოწმებული, შეეძლო და უნდა სცოდნოდა, რომ მიჯნა, რომელიც წლების მანძილზე არსებობდა ძმების კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს შორის, არ იყო სრულ შესაბამისობაში საკადასტრო მონაცემებთან. ფაქტია, მოპასუხეს ღობის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით 2016 წლამდე პრეტენზია არ განუცხადებია.

11. სსიპ თ----- არქიტექტურის სამსახურის 11.03.2016წ. გადაწყვეტილებით ქალაქ თ-----, ბ-----ს ქუჩა №---- მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №0----- I კლასის ღობის მშენებლობის შესაძლებლობა დადასტურდა. არქიტექტურის სამსახურმა განმარტა, რომ განსახორციელებელი სამუშაოები თავისი მახასიათებლებით არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას (ტ.1, ს.ფ.68,69).

სადავო არ არის ფაქტი მასზედ, რომ მოპასუხემ ამის შემდეგ შეცვალა მხარეთა მომიჯნავე ნაკვეთების გამყოფი ღობის ადგილმდებარეობა, მიუხედავად ამ საკითხზე მოსარჩელის წინააღმდეგობისა.

12. მოსარჩელე სარჩელით ითხოვს კუთვნილი ქონებით სარგებლობაში ხელშეშლის აკრძალვას და განმარტავს, რომ მოპასუხემ გადაწია სასაზღვრო ღობე 0.87 მეტრით, რის გამოც მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 0-----) არსებულ შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია ნორმალური ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი შესასვლელი კარი, ასევე შესასვლელ ჭიშკარზე მოწყობილი კარის სიგანე არ აკმაყოფილებს ტექნიკურ მოთხოვნებს.

საქმის მასალებით დგინდება, გადაწყვეტილებით დადგენილია და არც სააპელაციო საჩივრით არის სადავოდ გამხდარი, რომ სწორედ 0,87 მეტრს წარმოადგენდა ცდომილება მიჯნის ფაქტობრივ მდგომარეობასა და საკადასტრო ნახაზის მონაცემებს შორის (იხ.: ტ.1, ს.ფ.27,28; 146; 167). მოპასუხის შესაგებელი სარჩელზე დაფუძნებულია მასზედ, რომ ღობის

ადგილმდებარეობა გასწორდა საკადასტრო ნახაზთან შესაბამისობაში (ტ.1, ს.ფ.61).

რაც შეეხება ხელშეშლის ფარგლებს, საქმეში წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 20.06.2017წ. დასკვნა, რომელშიც აღნიშნულია, შემდეგი:

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა N1 წარმოადგენს ორსართულიან ნაგებობას. პირველ სართულზე მოხვედრა შესაძლებელია ერთადერთი შესასვლელი კარით, რომელიც მდებარეობს შენობის დასავლეთ ნაწილში და რომლის ღიობის სიგანე შეადგენს 1.20 მ-ს. აღნიშნული კარის ღიობთან მეზობელს მოწყობილი აქვს რკინაბეტონის ღობე, რა შემთხვევაშიც შესასვლელი კარის ღიობის სიგანე ეზოს მხრიდან შემცირებულია და დარჩენილია 0,67 მ. აღნიშნულ კართან მოხვედრა შესაძლებელია ეზოდან, ხოლო ეზოში ქუჩის მხრიდან მოხვედრა შესაძლებელია ლითონის ჭიშკრით. აღნიშნულ ჭიშკარზე მოწყობილია შესასვლელი კარი, რომლის სიგანე შეადგენს 0,75 მ-ს. აღსანიშნავია, რომ ხსენებულ კართანაც მეზობელს მოწყობილი აქვს რკინაბეტონის ღობე, რა შემთხვევაშიც შესასვლელი კარის სიგანე შემცირებულია და დარჩენილია 0,58 მ (ტ.1, ს.ფ. 19).

ამდენად, დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ მოწყობილი ღობით/ღობის გადატანით შემცირდა როგორც პირველ სართულზე შესასვლელი კარის ღიობის სიგანე, ისე ეზოში ქუჩიდან შესასვლელი კარი.

თვალსაჩინოებისთვის საქმეში წარმოდგენილია ფოტოსურათები, რომლებზეც ნათლად ჩანს, რომ ღობის ამ ადგილზე მოწყობის შედეგად ნაწილობრივ ამოქოლილია პირველ სართულზე შესასვლელი ორფრთიანი კარი და დავიწროებულია ეზოში შესასვლელი ჭიშკარი (ტ.1, ს.ფ. 21- 25; 106-108).

13. მოპასუხე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ დასაბუთებას სააპელაციო საჩივრით ედავება მხოლოდ იმ კუთხით, რომ მიჯნა-ღობე გადატანილ იქნა საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად (დაწვრილებით იხ.: დაზუსტებულ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი უსწორობები, ტ.1, ს.ფ.167).

14. განსახილველ საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელის და მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონება მომიჯნავე, მეზობელ ნაკვეთებზე მდებარეობს, შესაბამისად, მართებულია სასამართლოს მიერ სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელ ნორმათა გამოყენება.

სამეზობლო ურთიერთობების ვალდებულებას ადგენს სამოქალაქო კოდექსის

174-ე მუხლი, რომლის თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

აღნიშნული ნორმა, რომელიც სამეზობლო თანაცხოვრებისას მესაკუთრეთა ინტერესების დაბალანსებას ეხება, კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების გარდა, მეზობლებს ავალდებულებს, პატივი სცენ ერთმანეთს. ურთიერთპატივისცემა, უწინარესად, თითოეული მესაკუთრის მიერ ქონებით სარგებლობისას, საკუთარ ვალდებულებას ეხება, პატივი სცეს მეზობლის უფლებას, რაც შესაძლოა საკუთარი ქონებით სარგებლობის გარკვეულ შეზღუდვაშიც გამოიხატოს. საკუთრება, როგორც ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლება, სოციალური მოვლენაა, რომელსაც დაცვა და მეზობელთა შორის ურთიერთობისას მოფრთხილება სჭირდება (სუსგ *ნას-1046-1007-2016, 2017 წლის 03 თებერვალი*).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით, 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. 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, 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.

15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მიწის ორი ნაკვეთი ერთმანეთისაგან გამიჯნულია ღობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით, ივარაუდება, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ თანაბარი უფლება ისარგებლონ ამ ნაგებობით, თუკი ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით, ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია ამ სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე. ნორმაში ნაგებობის ქვეშ იგულისხმება მეზობელთა ნაკვეთების გასამიჯნად გამოყენებული ისეთი ნაგებობა, რაც მათი ურთიერთშეთანხმებითაა საამისოდ განკუთვნილი, ამ ნაკვეთების გამყოფ ხაზს ქმნის და ემსახურება ორივე ნაკვეთის სარგებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის და მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები გამიჯნული იყო სასაზღვრო ღობით, რომელიც წლების მანძილზე ყოფდა ჯერ ძმების კუთვნილ ნაკვეთებს, ერთ-ერთის მიერ კუთვნილი ქონების გასხვისების შემდეგ კი - მოსარჩელის და მოპასუხის ნაკვეთებს.

16. მოპასუხის შესაგებელი ძირითადად ეფუძნება გარემოებას მასზედ რომ, თუ თავიდან მიჯნა აღიმართა არასწორად, მისი დარღვეული უფლების დაცვა უნდა მოხდეს მიჯნის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისად გადატანით.

პალატა განმარტავს, რომ დავის მსგავსი სამეზობლო ურთიერთობა მოწესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლით, რომლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლი წარმოადგენს საკუთრების შეზღუდვის მართლობიერ საფუძველს. ამ შემთხვევაში კანონმდებლის მიზანია სამართლებრივი ბალანსის იმგვარი დადგენა, როდესაც მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრე დაარღვევს საზღვარს, თუმცა, ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, ხოლო მეორე მესაკუთრე თავიდანვე არ განაცხადებს პრეტენზიას.

ასეთ შემთხვევაში კანონი, ერთის მხრივ, იცავს ნაგებობის მესაკუთრის ინტერესებს, მეორეს მხრივ, დაცვის გარეშე არ ტოვებს არც უფლებადარღვეულ მესაკუთრეს, რომელსაც ანიჭებს თმენისათვის კომპენსაციის მიღების უფლებას. საკუთრების ბოჭვის ამგვარი წინაპირობა სრულად შეესაბამება საკუთრების ინსტიტუტის სოციალურ არსს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, ასევე, ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი პუნქტითაა რეგლამენტირებული (სუსგ *N*ას-740-692-2017, 2017 წლის 27 ოქტომბერი).

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, 2008 წლის მდგომარეობით უძრავი ნივთი წარმოადგენდა მოპასუხის და მისი ძმების თანასაკუთრებას, რომლებმაც თითოეულის სარგებლობაში ფაქტობრივად არსებული ფართების შესაბამისად გამიჯნეს იგი. ანუ, ფაქტობრივად, საუბარია არა ერთი მესაკუთრის მიერ განზრახვის გარეშე ღობის მშენებლობისას საზღვრის დარღვევაზე, არამედ მეზობელი ნაკვეთების მესაკუთრეთა მიერ ღობის ურთიერთშეთანხმებით აღმართვაზე, რაც

თავისთავად გულისხმობს მოპასუხის ნებას/თანხმობას ღობე იქ ყოფილიყო აღმართული, სადაც მდებარეობდა იგი თავიდანვე. შესაბამისად, ასეთი თანხმობის საფუძველზე წლების მანძილზე მიჯნის არსებობის პირობებში მოპასუხეს არ ჰქონდა უფლება მოეხდინა მისი გადატანა მოსარჩელის (ანუ თავდაპირველი მესაკუთრის უფლებამონაცვლის) თანხმობის გარეშე. რაც შეეხება საკითხს, როდის და რა ფარგლებში დაიცავს თავს მესაკუთრე თმენის კომპენსაციის მოთხოვნით, თავად მესაკუთრის გადასაწყვეტია.

განსახილველ შემთხვევაში არსებობს საკუთრების შეზღუდვის მართლზომიერი საფუძველი, რაც ღობის პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნებას გულისხმობს.

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

გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა სარჩელი და შესაბამისად, გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

18. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ.1, ს.ფ.177).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. თ----- ს-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.09.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თ----- სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თ----- სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.

ამ კადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

თამარ ზამბახიძე