



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06/02/2018 წელი

ქ. ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - ნ----- ფ-----
წარმომადგენელი _ გ-----ე
მოპასუხე _ ი-----ე
წარმომადგენელი _ ს-----ი
დავის საგანი: ქმედების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნ----- ფ----- სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ი-----ე დავალდებულდეს ამოაშენოს სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებული შენობის ფასადის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობილი კარი და ფანჯარა, ასევე წყალსარინელი მოაწყოს ისე, რომ წვიმის წყალმა არ იდინოს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქ. ბ-----ში.

სარჩელი დასაბუთებულია შემდეგი არგუმენტებით:

ნ----- ფ-----ს საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბ-----ში. მისი კუთვნილი ნაკვეთის მეზობლად მდებარე უძრავი ქონება ეკუთვნის ი-----ეს. მისი მისამართია ქ. ბათუმი გ-----ის ქ. №15. ი-----ემ სამეზობლო საზღვრიდან 0.5 მეტრში საცხოვრებელ სახლზე მიაშენა დამატებითი ფართი, რასაც სამეზობლო საზღვრის მხრიდან დაუტოვა კარი და ფანჯარა. ღიობებთან დაკავშირებით მოსარჩელემ პროტესტი დროულად გამოხატა და ამის თაობაზე თავიდანვე დაიწყო დავა, მაგრამ საჯარო რეესტრმა მოპასუხის შენობა დაარეგისტრირა დაინტერესებული პირის განცხადებისა და შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით. ამით მას დაუკანონონა უკანონოდ მშენებლობა და უკანონოდ მოწყობილი ღიობები. მიაჩნია, რომ მოპასუხეს ღიობები უკანონოდ აქვს

მოწყობილი, ამით ის არღვევს მოსარჩელის კანონით დაცულ ინტერესებს. შესაბამისად მან სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი ღიობები უნდა ამოაშენოს. გარდა აღნიშნულისა განმარტავს, რომ მოპასუხეს წყალსარინელი ისე აქვს მოწყობილი, რომ სახურავიდან ჩამონადენი წვიმის წყალი მოედინება მის ნაკვეთში. მოითხოვს წყალსარინელი მოაწყოს ისე, რომ წვიმის წყალმა არ იდინოს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

ი-----ე სარჩელს არ ცნობს. მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და მოითხოვს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. განმარტავს, რომ ქ. ბათუმი გ-----ის ქ. №15-ში შიდა სამუშაოების გარდა სხვა ტიპის სამუშაოები არ უწარმოებია. შესაბამისად მას სახლისათვის ფართი არ მიუშენებია და არც ღიობები არ მოუწყვია. მან უძრავი ქონებ მიიღო მემკვიდრეობით და მისი გარეგანი სახე ისეთივეა, როგორც მემკვიდრეობის მიღებამდე იყო. გარდა ამისა განმარტავს, რომ საზღვარზე მოსარჩელეს არ გააჩნია რაიმე ტიპის შენობა და მისი ღიობები მოსარჩელეს ხელს არ უშლის. მას წყალსარინელი მოწყობილი აქვს სათანადოდ და არარსებობს წყალსარინელის არასათანადო მოწყობით მოპასუხის ნაკვეთში წყლის გადინების ფაქტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ბ-----ში მდებარე №05.28.56.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 502 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ნ----- ფ-----ს და გ-----ის თანასაკუთრებაა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

_ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 34-35).

3.1.2. საქმის განხილვის მომენტისათვის ქ. ბათუმი გ-----ის ქ. №15-ში მდებარე №05.28.56.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 408 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 315,87 კვ.მ შენობა-ნაგებობა ი-----ის საკუთრებაა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 32-33).

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება.ს.ფ.48-61

3.1.3. მოსარჩელისა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთი ერთანეთს ესაზღვრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.4. ი-----ემ ქ. ბათუმი გ-----ის ქ. №15-ში მდებარე უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების გზით შეიძინა ი-----ისაგან. ი-----ე თ-----მ-----ის შვიკ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 37-38
მხარეთა განმარტებები.

სხვა ფაქტობრივი გარემოებები სადაოა.

3.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ თ----- მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო 408 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 239.04 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. შემდგომში მის საკუთრებად დარეგისტრირდა 315,87 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. ანუ შენობის მოცულობა გაიზარდა. მოპასუხე ამტკიცებს, რომ მას არავითარი სამშენებლო სამუშაოები არ უწარმოებია, მაგრამ ფაქტია, რომ მასზე რეგისტრირებული ფართის მოცულობა გაიზარდა. არსებობს დასაშვებობა იმისა, რომ შიდა აზომვითი ნახაზით დაზუსტდა შენობის ფართი და ამ დროს გაიზარდა მისი ზომები, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ ფართი გაიზარდა ფართის მიშენების საფუძველზე.

მოპასუხის მიერ ფართის მიშენება დასტურდება მოსარჩელის ზეპირი განმარტებით. მისი ზეპირი განმარტება გამყარებულია მერიის ზედამხედველობის სამსახურში 2014 წლის 15 დეკემბერს წარდგენილი განცხადებით, რომლითაც მან ქ.ბ-----ს აცნობა, რომ ქ. ბათუმი გ-----ის ქ. №15-ში მიმდინარეობს უკანონო მშენებლობა და მოითხოვა მისი აღკვეთა.

იხ. ნ----- ფ-----ს განცხადება.ს.ფ. ს.ფ. 27.

საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ს.ფ. 34-26

3.2.2. ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურმა შეამოწმა მოპასუხის მშენებლობის საკითხი და დაადგინა, რომ ქ. ბათუმი გ-----ის ქ. №15-ში ნამდვილად მიმდინარეობს მშენებლობა. ზედამხედველობის სამსახურმა შეამოწმა მისი კანონიერება და მის საფუძველზე 2015 წლის 6 თებერვალს შეადგინა მითითება №14. მითითებაში აღნიშნულია, რომ ჩატარებული შემოწმებით გამოვლინდა შემდეგი დარღვევები: - ქ. ბათუმში, გ-----ის №15-ში თ----- მ-----ემ აწარმოა შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია და მიშენება უნებართვოდ. გამოვლენილი სამშენებლო სამართალდარღვევის ნებაყოფლობით გამოსასწორებლად მხარეს დაევალა 20 (ოცი) დღის ვადაში ობიექტი მოიყვანოს პირვანდელ მდგომარეობაში.

იხ. 2015 წლის 6 თებერვლის მითითება №14.

3.1.3. ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის მითითების შესრულებისათვის დანიშნული ვადის გასვლის შემდეგ, ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურმა შეამოწმა შესრულებული იყო თუ არა 2015 წლის 6 თებერვლის მითითებები. შემოწმებით დადგინდა, რომ თ----- მ-----ემ მითითების პირობები არ შეასრულა, ანუ მიშენებულ ფართს დემონტაჟი არ გაუკეთა და პირვანდელ მდგომარეობაში არ მოიყვანა.

იხ. იხ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 10 ნოემბრის და 18 ნოემბრის

გადაწყვეტილება. ს.ფ. 39-61.

3.1.4. ზედამხედველობის სამსახურის მიღთებითის შეუსრულებლობის გამო ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2015 წლის 2 აპრილს მიღებული იქნა დადგენილება №91 „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო თ----- მ-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, რომლის მიხედვითაც ქ. ბათუმში, გ-----ის ქ. N15-ში, უნებართვო მშენებლობის წარმოების გამო თ----- მ-----ე დაჯარიმდა 3000 (სამი ათასი) ლარით და დადგინდა, რომ მოხდეს თ----- მ-----ის მიერ ქ. ბათუმში, გ-----ის ქ. N15-ში უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერება და მითითებით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის აღმოფხვრა (მოახდინოს მიშენებული ფართის დემონტაჟი).

იხ. ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურის 2015 წლის 2 აპრილის N91 დადგენილება. ს.ფ. 17-19.

3.1.5. ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურის 2015 წლის 2 აპრილის N91 დადგენილება, ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული იქნა თ----- მ-----ის მიერ. ქალაქ ბა-----ის 2015 წლის 6 აგვისტოს №02/32 ბრძანებით თ----- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

იხ. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2015 წლის 6 აგვისტოს ბრძანება №02/32. ს.ფ. 20-24

3.1.6. ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურის 2015 წლის 2 აპრილის დადგენილება №91 „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო თ----- მ-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, ასევე ქალაქ ბათუმის მერიის 2015 წლის 6 აგვისტოს №02/32 ბრძანება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გასაჩივრებული იქნა სასარჩელო წესით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივად. ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურის 2015 წლის 2 აპრილის N91 დადგენილება და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2015 წლის 6 აგვისტოს N02/32 ბრძანება, უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟის ნაწილში. თ----- მ-----ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

იხ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 10 ნოემბრის და 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება. ს.ფ. 39-61.

3.1.7. ამდენად სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის არგუმენტები მასზედ, რომ მას ისეთი შენობა-ნაგებობა აქვს, როგორიც მიიღო ჯერ მემკვიდრეობით და შემდეგ გაყოფის გზით მიიღო თ----- მ-----ემ. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ზედამხედველობის სამსახურის 2015 წლის 6 თებერვლის №14 მითითებით, ზედამხედველობის სამსახურის 2015 წლის 4 მარტის შემოწმების აქტით, ქალაქ ბა-----ის ზედამხედველობის სამსახურის 2015

წლის 2 აპრილის №91 დადგენილებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2015 წლის 6 აგვისტოს №02/32 ბრძანებითა და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილი და დადასტურებულია, რომ მოპასუხემ კუთვნილ ფართზე აწარმოვა უკანონო მშენებლობა და ამ მშენებლობის შედეგად მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების მხარეს მოაწყო ღიობები, კერძოდ კარები და ფანჯრები. სასამართლომ დემონტაჟის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება უარყო არა იმიტომ, რომ მოპასუხეს უკანონო მშენებლობა არ უწარმოება, სასამართლომ დემონტაჟის ნაწილში ადმინისტრაციული აქტები გააუქმა იმის გამო, რომ მიშენებული ფართი საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული იყო. საკუთრების უფლების ხელშეუვალობის პრინციპიდან გამომდინარე სასამართლომ ამ ნაწილში ადმინისტრაციული აქტები გააბათილა.

იხ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 10 ნოემბრის და 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება. ს.ფ. 39-61.

3.2.8. მხარეთა შორის ერთერთი სადაო ფაქტობრივი გარმოებაა წყალსარინელის მოწყობის საკითხი. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხეს მოწყობილი არ აქვს წყალსარინელი, რის გამოც წვიმის წყალი მისი ეზოდან გადმოდის მოსარჩელის ნაკვეთში.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში მოპასუხეს უნდა დაეკისროს წყალსარინელის სათანადოდ მოწყობის მტკიცების ტვირთი. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდება, რომ მოპასუხემ წყალსარინელი მოაწყო სათანადოდ. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის

პრინციპს. მხოლოდ მოპასუხეს აქვს შესაძლებლობა იმისა, რომ მას სათანადოდ აქვს წყალსარინელი მოწყობილი. მოსარჩელე ვერ წარმოადგინეს მტკიცებულებას მასზე, რომ წყალსარინელი მოწყობილი არაა. შესაბამისად ის ამ გარემოების მტკიცების ტვირთისაგან თავისუფალია.

3.2.9. მოპასუხემ თავისი პროცესუალური ვალდებულების შესრულების მიზნით ზეპირად განმარტა, რომ წყალსარინელი მოწყობილი აქვს. მოსარჩელემ მოპასუხის ზეპირი განმარტება, ზეპირი განმარტებითვე უარყო და განმარტა, რომ მოპასუხეს წყალსარინელი სათანადოდ მოწყობილი არ აქვს. ზეპირ განმარტებასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის ფაქტი, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოპასუხეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდია. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ მთავარი ის კი არაა მან რა თქვა, არამედ მთავარია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია. მოპასუხეს წყალსარინელის მოწყობის მტკიცებულება არ აქვს. მან ვერ დაამტკიცა წყალსარინელის სათანადო მოწყობა. შესაბამისად შეჯობრებითობის პრინციპზე მითითებით დადგენილად უნდა ცავთვალოს, რომ მას წყალსარინელი სათანადოდ მოწყობილი არ აქვს, რის გამოც წვიმის წყალი მოპასუხის ნაკვეთიდან გადადის მოსარჩელის ნაკვეთში და აზიანებს მას.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის განხილვის შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელეს ღიბები მოწყობილი აქვს უკანონოდ. ასევე სათანადოდ მოწყობილი არ აქვს წყალსარინელი. ის ვალდებულია ამოაშენოს ღიბები და სათანადოდ მოაწყოს წყალსარინელი. შესაბამისად სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

— საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

-- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

-- „დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება. სამეზობლო სამართალი არის იმ ნორმათა ერთობლიობა, რომლებიც არეგულირებენ მეზობლებს შორის ურთიერთსაწინააღმდეგო ინტერესების ოპტიმალურ დაკმაყოფილებას. იგი წარმოადგენს სანივთო სამართლის შემადგენელ ნაწილს და მისი მიზანია, უზრუნველყოს მეზობლების მშვიდობიანი თანაცხოვრება. მართალია, საკუთრება აბსოლუტური უფლებაა, მაგრამ ამავე დროს, საკუთრება საზოგადოებრივ ცხოვრებაში არის სოციალური მოვლენა და მას საზოგადოებრივი ინტერესებისათვის ანგარიშის გაწევა უხდება. ანგარიშგაწევის პრინციპი განსაკუთრებით გამოკვეთილია მიწის საკუთრებაში. ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმათა ერთობლიობა საფუძვლად დაედო სამეზობლო სამართლის ინსტიტუტის ჩამოყალიბებას (ლ. ჭანტურია - უძრავი ნივთების საკუთრება). სამეზობლო სამართლის ნორმები წარმოადგენენ საკუთრების უფლების შემზღუდავ ნორმებს. ფართო გაგებით, სამეზობლო სამართლის ნორმები მოიცავენ როგორც კერძო სამართლებრივ ასევე, საჯარო სამართლებრივ ნორმებს, მაგალითად, სამშენებლო და გარემოს დაცვით ნორმატიულ აქტებს. მეზობლები ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. ურთიერთპატივისცემა ნიშნავს არ განახორციელონ ისეთი ქმედებები, რომლებიც ხელს შეუშლიან მეზობელს, ასევე, ზოგიერთ შემთხვევაში, იმოქმედონ იმისათვის, რომ ხელი არ შეეშალოს მეზობელს საკუთრების უფლების სრულფასოვნად განხორციელებაში. სწორედ ურთიერთპატივისცემის პრინციპიდან გამომდინარეობს მეზობლის მიერ თმენის ვალდებულება. მეზობლები ქმნიან განსაზღვრულ სივრცობრივად ურთიერთდაკავშირებულ ერთობას, რაც მათ “აიძულებს” პატივი სცენ ერთმანეთს და ასევე, სამეზობლო სივრცე საზოგადოების ინტერესების გათვალისწინებით გონივრულად მოაწყონ. აღნიშნულში იგულისხმება ღიობათა მოწყობის საკითხიც.

6.2. „დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის #59 დადგენილების 26-ე მუხლის მესამე პუნქტის მეოთხე და მეხუთე პუნქტების მიხედვით სამშენებლო ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზები. დასახლებული ნორმების მიხედვით იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე სამეზობლო საზღვრიდან წითელი ხაზები უნდა დადგინდეს სამ მეტრ მანძილზე. დასახლებული ტექნიკური რეგლამენტის 26-ე მუხლის 11-ე პუნქტით სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე დაუშვებელია შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება. გამონაკლისს წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის

მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთი მდებარეობს ი-----ის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე საზღვარზე. აღნიშნულის გამო მოსარჩელის მხრიდან უნდა დადგინდეს წითელი ხაზები, ანუ მიწის ნაკვეთისათვის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები. რეგლამენტის მიხედვით მოპასუხის შენობა სამეზობლო საზღვრიდან მოშორებული უნდა იყოს 3 მეტრში. სწორედ ასეთ შემთხვევაში შეიძლება შენარჩუნებული იქნას ღიობები. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდანაა დაშორებული 3 მეტრზე ნაკლებით. რეგლამენტის 26-ე მუხლის 14-ე პუნქტით შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის გარეშე. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხის შენობა განთავსებულია მიჯნის ზონაში და მას ტექნიკური რეგლამენტის დარღვევით მოსარჩელის მხარეს განთავსებული აქვს კარისა და ფანჯრის ღიობი. აღნიშნული ეწინააღმდეგება, როგორც სამეზობლო სამართლის პრინციპებს, ასევე „დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის #59 დადგენილების მოთხოვნებს. მოპასუხე ვალდებულია დაიცვას სამეზობლო მიჯნაზე მშენებლობისათვის დადგენილი წესები და ღიობათა მოწყობის პრინციპი შეუასაბამოს ამ რეგლამენტით დადგენილ მოთხოვნებს. ღიობების მოწყობისას მას დარღვეული აქვს რეგლამენტის მოთხოვნები, რომლის გამოსწორებისათვის აუცილებელია მოპასუხე დავალდებულდეს ამოაშენოს მოსარჩელის ნაკვეთის მხარეს მოწყობილი ღიობები.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლით 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.

დადგენილია, რომ მხარეები არიან მეზობლები და მათზე ვრცელდება ყველა ის მოთოვნა, რაც სამეზობლო ურთიერთობაში მეზობლებს მოეთხოვებათ. სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლით განსაზღვრულ ორმხრივ ზემოქმედებაში უარყოფითი ზემოქმედება იგულისხმება, ანუ ყველა ის ზემოქმედება, რაც მეზობელი ქონებიდან მეორე ქონებაზე ვრცელდება და გარკვეულ ზიანს აყენებს მას. ამის მაგალითია ზემოქმედებანი, როგორებიცაა: გაზით, ორთქლით, სუნით, ჭვარტლით, კვამლით, სითბოთი, ან სხვა მსგავსი მოვლენებით გამოწვეული ზემოქმედებანი. ზემოქმედება შეიძლება იყოს არსებითი და არაარსებითი. სამეზობლო ურთიერთობები მოითხოვს რიგი ზემოქმედების თმენას. მეზობელი ქონების მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს არსებითი ზემოქმედებანი, თუკი იგი გამოწვეულია მეზობელი ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების ჩვეულებრივი სარგებლობით, რაც მისი ნორმალური სამეურნეო

საქმიანობით ხორციელდება. ასეთი რამ გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც „მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით განმარტებულია, რომ „იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა“.

წინამდებარე შემთხვევაში დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია შეფასებული იქნას მოპასუხე ზემოქმედებს თუ არა მეზობელზე, ეს ზემოქმედება არის თუ არა მოსათმენი და უნდა განხორციელდეს თუ არა ზემოქმედების აღკვეთა. შესაფასებელია საკითხი მეზობელი ნაკვეთიდან მეზობელთან უნდა გადადიოდეს თუ არა წყლის ნაკადი. პირველ რიგში აღსანიშნავია ის, რომ სავსებით შესაძლებელია გარკვეული ნალექი ვერ გაატაროს წყალგაყვანილობამ და აღნიშნულის გამო წყლის ნაკადი აღმოჩნდეს მეზობლის ნაკვეთში. ასეთ შემთხვევაში მეზობელი ვალდებულია ითმინოს მის კუთვნილ ნაკვეთში წყლის მოხვედრა. აღნიშნული გარემოება ბუნებრივი მოვლენითაა განპირობებული და იგი არაა მოპასუხეზე დამოკიდებული. თვით მოსარჩელეს ვერ მოახერხებს უხვი ნალექის შეჩერებას. თუმცა გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მცირე ოდენობის ნალექი, ან კიდე მოპასუხის მიერ ნასარგებლები წყალი არ უნდა მოხდეს მოსარჩელის ნაკვეთში. ასეთი ნაკადის თმენის ვალდებულება მოსარჩელეს არ აქვს. თავისუფლად შესაძლებელია სახურავიდან ჩამონადენი წყლის და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების წყლების თავმოყრა შესაბამის საკანალიზაციო არხში და ამით წყლის მეზობელ ნაკვეთში მოხვედრის აღკვეთა. სწორედ ამისათვისაა გათვალისწინებული წყალსარინელის მოწყობა. „დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის #59 დადგენილების 33-ე მუხლით სამშენებლო მოედნის მოწყობა ისე უნდა განხორციელდეს, რომ ამ ნაკვეთიდან მეზობლის ნაკვეთში არ მოხდეს წყალი და ატმოსფერული ნაკვეთი. საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ მოსარჩელეს წყალსარინელი მოწყობილი აქვს სათანადოდ. სამოქალაქო საქმეთა განხილვის თავისებურებები სასამართლოს არ აძლევს უფლებას თვითონ გამოიჩინოს ინკვიზიციურობა და დაადგინოს მოპასუხეს მოწყობილი აქვს თუ არა წყალსარინელი. აღნიშნული თავად მოპასუხეს უნდა დაემტკიცებინა. მან ვერ დაამტკიცა წყალსარინელის მოწყობის საკითხი, ამიტომ მოსარჩელის არგუმენტებს უნდა მიენიჭოს უპირატესობა, შესაბამისად მიჩნეული უნდა იქნას რომ მოპასუხეს წყალსარინელი მოწყობილი არ აქვს. წყალსარინელის მოუწყობლობის გამო წყლის ნაკადის თმენა არ წარმოადგენს ჩვეულებრივ თმენას, ამიტომ მოსარჩელეს მისი აღკვეთის მოთხოვნის უფლება აქვს. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი ამ ნაწილშიც საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელეზად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

წინამდებარე შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს (საქ. სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტი და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტი). სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის გამოც ბაჟის გადახდა ეკისრება მოპასუხეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ----- ფ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ი-----ეს დაევალოს ამოაშენოს ქ. ბათუმი გ-----ის ქ. №15-ში მდებარე, №05.28.56.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ფასადზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი და ფანჯარა. მასვე დაევალოს მოაწყოს წყალსარინელი და ამ გზით აღკვეთოს წყლის გადინება მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. ბ-----ში.

3. ი-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.№32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ.№30).
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თრიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე