



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

01 აგვისტო, 2018 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი

სხდომის მდივანი მარიამ სილაგავა

მოსარჩელე - ქე-----ი

წარმომადგენელი - ლე-----

მოპასუხე - ნო-----ი

დავის საგანი - უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ნო-----ს აღეკვეთოს ხელშეშლა, კერძოდ, მოსარჩელე ქე-----ს ხელი არ შეეშალოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისი, ვა----- ს-- N---1--3-.-.-.-.-.- - სარგებლობაში და ასევე მოახდინოს და დაევალოს ხელშეშლელი კაპიტალური კედლის დემონტაჟი და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელის საკუთრებაშია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ვა-----ში, პირველ სართულზე არსებული 68.34 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. იგი ვერ ახერხებს სადარბაზოს მხრიდან კუთვნილ ფართში - N7 ოთახში შესვლას, ვინაიდან მოპასუხეს თვითნებურად აქვს კარის მიჯნაზე ამოშენებული კაპიტალური კედელი და სადარბაზოს შესასვლელთან დამონტაჟებული აქვს რკინის კარი. მოპასუხის მოქმედებით, მოსარჩელეს ხელი ეშლება საკუთრებით გამართულად სარგებლობაში და ილახება მისი უფლება თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აღკვეთილ უნდა იქნეს ხელშეშლა, უნდა მოხდეს თვითნებურად მოწყობილი კედლის დემონტაჟი და პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხემ მიუთითა, რომ მხარეს კუთვნილ ფართში შესასვლელი მოწყობილი აქვს კორპუსის მეორე მხრიდან და საკუთრების წარმოშობამდე სადავო კედელი, ჯერ კიდევ 1986 წელს იქნა ამოშენებული. მოპასუხის მიერ მხოლოდ მოხდა კარების მოწყობა. სადავო კედლით გამოყოფილი ფართით მართალია, სარგებლობს მოპასუხე, თუმცა ქონება საკუთრებად რეესტრში რეგისტრირებული არ აქვს. მოპასუხეს ამხანაგობის გადაწყვეტილებით გადაეცა ფართი და არ არსებობს კედლის დემონტაჟის საფუძველი. მოსარჩელე ყოველთვის სარგებლობდა კორპუსის მეორე მხრიდან მოწყობილი შესასვლელით და უსაფუძვლოდ მოითხოვს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, და-----
----- არასაცხოვრებელი ფართი, სართული 1, ფართი: 68.34
კვ.მ, საკადასტრო კოდი N---1--3-.-.-.-.-.- - რეგისტრირებულია ქე-----
-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული 2-----,
დამოწმებული ნოტარიუს მ----- მიერ, რეესტრის N-----**

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 13)

3.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- და 2----- გადაწყვეტილებებით, ნო-----ის წარდგენილ განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, ვა-----ში მდებარე სათავსოზე ნო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

(მტკიცებულება: გადაწყვეტილებები, ს.ფ. 33-36)

3.2.3. სს----- მიერ 2----- გაცემული დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ვა-----ში, I სართულზე ქე-----ის საკუთრებაში არსებული ფართის ერთ ოთახში - N7 ოთახი, ფართით 6.2 კვ.მ. მოწყობილი ლითონის კარი ვერ ასრულებს თავის ფუნქციას, ვინაიდან სადარბაზოს მხრიდან კარის მიჯნაზე ამოშენებულია კედელი და საცხოვრებელი ფართის პროექტით არსებულ კარს დაკარგული აქვს ფუნქციური დანიშნულება, შესაბამისად 6.2 კვ.მ. ფართის N7 ოთახის მხრიდან სადარბაზოში მოხვედრა ტექნიკურად შეუძლებელია. ასევე, სადარბაზოს მხრიდან მოწყობილია ლითონის კარი, რომელიც საინვენტარიზაციო გეგმაზე არ არის დატანილი და შესაბამისად, ტექნიკურად შეუძლებელია სადარბაზოს გავლით სადარბაზოში მოწყობილი ლითონის კარის დაკეტილ მდგომარეობაში არსებობის შემთხვევაში ქე-----ის საკუთრებაში არსებულ 6.2 კვ.მ. ფართის N7 ოთახში მოხვედრა.

(მტკიცებულება: სს-----
----- 2----- დასკვნა, ს.ფ. 87-99)

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის განმარტებას ხელშეშლის ფაქტის არ არსებობასთან დაკავშირებით. საქმეზე გამოკვლეულ გარემოებათა შესაბამისად დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვა-----ე კორპუსის სადარბაზოს ტექ. ბიუროს მონაცემების თანახმად გააჩნდა ორი შესასვლელი. მოპასუხე მხარის მიერ მოხდა კორპუსის ერთ მხარეს შესასვლელის ამოშენება და რკინის კარის მოწყობა. საქსპერტო დასკვნის თანახმად, სადარბაზოს შესასვლელთან მოწყობილი კედლისა და რკინის კარის გათვალისწინებით შეუძლებელია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ N7-ოთახში მოხვედრა. მოპასუხეს დღემდე არ აქვს რეგისტრირებული და არც რაიმე მტკიცებულება გააჩნია, რომ კედელი მანდვილად 1986 წელს აშენდა, ასევე არ წარმოუდგენია კედლითა და რკინის კარით გამოყოფილი ფართის საკუთრების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რის გათვალისწინებითაც

მის მიერ დაკავებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი. აღნიშნულის შედეგად, მოსარჩელეს ეზღუდება საშუალება

ისარგებლოს საერთო სარგებლობის ფართით, რომლის გავლითაც შესაძლებელია მოხვდეს კუთვნილ ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეშლის აღკვეთისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე მუხლები;
„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მე-7, მე-19 მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით.

სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლება მოიცავს პირის ყველა უფლებას, რომ ნამდვილმა მესაკუთრემ, თავისი სურვილით, თავისუფლად ისარგებლოს და ნებისმიერი ფორმით განკარგოს იგი. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, არ ლახავს მესამე პირთა ინტერესებს და არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სარგებლობის უფლება თავის თავში მოიცავს მესაკუთრის უფლებას არ ისარგებლოს საკუთრებით. დაუშვებელია საკუთრების უფლებით ისეთი სარგებლობა, რომელიც ზიანს

აყენებს სხვას და ამ უფლებით სარგებლობის აუცილებლობა გაუმართლებელია, როდესაც არ იკვეთება მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენიები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მითითებული ნორმების შესაბამისად, ნებისმიერ მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების მქონე პირი, იმავდროულად წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს და ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე წარმოეშევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება. ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა იმავდროულად წარმოშობს კანონის საფუძველზე საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლებასა და შესაძლებლობას ამხანაგობის წევრმა ისარგებლონ ამხანაგობის კუთვნილი საერთო ქონებით.

საქართველოს სამოქალაქო 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მას ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა. საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა წარმოადგენს საკუთრების საწინააღმდეგოდ მესაკუთრის საკუთრების უფლებაში ჩარევას.

იმავედროულად ხელშეშლა უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო და ხელშემშლელს არ უნდა გააჩნდეს ამის უფლებამოსილება რაიმე საფუძვლით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი ყოველთვის უნდა დადასტურდეს სათანადო და კონკრეტული მტკიცებულებებით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით აღძრული სარჩელზე, მოსარჩელის მტკიცების ვალდებულებას წარმოადგენს ხელშეშლის არსებობის ფაქტის დადასტურება. მომთხოვნი მხარის მიერ უნდა დადასტურდეს მისი ინტერესი და მოწინააღმდეგე მხარის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება, რაც ხელყოფს და აზიანებს მესაკუთრის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეები წარმოადგენენ ქ. თბილისში, ვა-----ის მაცხოვრებლებს. მოპასუხე მხარეს დაკავებული აქვს კორპუსის სადარბაზოს მხრიდან არსებული შესასვლელი, კერძოდ, ამოშენებულია კედელი და მოწყობილია რკინის კარი. საექსპერტო დასკვნით დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ მოწყობილი იზოლირებული ფართით, მოსარჩელეს ეზღუდება თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობა, ვინაიდან სადარბაზოს მხარეს არსებულ N7 ოთახის კარს დაკარგული აქვს ფუნქციური დანიშნულება მის მიჯნაზე აშენებული კედლით. ასევე, სადარბაზოს მხრიდან მოწყობილი ლითონის კარის გამო, სადარბაზოს გავლით N7 ოთახში მოხვედრა შეუძლებელია. მოპასუხე მხარეს მის მიერ მოწყობილი კედლისა და კარების უფლებამოსილების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი ან/და სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა არ წარმოუდგენია.

საქართველოს სს კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად მტკიცების ტვირთი მხარეებს ეკისრებათ, ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე სამოქალაქო სამართალწარმოებაში შეჯიბრებითობის პრინციპი მოქმედებს, სასამართლოს საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით გამოაქვს შესაბამისი

გადაწყვეტილება, ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით კი ვინაიდან მოპასუხის მიერ მოწყობილი კედლითა და ლითონის კარებით გამოყოფილი იზოლირებული ფართით მოსარჩელეს ეზუდდება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონებით გამართულად სარგებლობის უფლება და მოპასუხეს საწინააღმდეგო არაფერი წარმოუდგენია, სახეზეა მხარის ინტერესი ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, რომლის შესაბამისადაც, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ხელშემშლელი კაპიტალური კედლის დემონტაჟი და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ქე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ნო-----ს აღკვეთის ხელშეშლა, კერძოდ, მოსარჩელე ქე-----ს ხელი არ შეუშალოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისი, ვა-----, ს-- N---1--3-.-.-.-.- - სარგებლობაში და ასევე მოახდინოს და დაევალოს ხელშემშლელი

კაპიტალური კედლის დემონტაჟი და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

2. დაეკისროს მოპასუხე ნო-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თამარ ჭუნიაშვილი