



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 თებერვალი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი - ნატია გაგელიძე

მოსარჩელე - შპს „გი-----“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ხათ-----ი

მოპასუხე - ქალაქ თბი-----

მოპასუხის წარმომადგენელი - ირმ-----

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე
(მოპასუხის მხარეს) - თე-----

მესამე პირის წარმომადგენელი - გუ-----ე

დავის საგანი - სერვიტუტის უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გაუქმდეს თბ-----ი, ჩუ-----ის
გადაკვეთაზე №0--1-0--0---0-4 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ
მიწის ნაკვეთზე არსებული სერვიტუტი.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----
---ი, ჩუ-----ის გადაკვეთაზე შეიძინა 2-----
-----ს აუქციონის გზით. არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართი შეადგენს
208 კვ.მ-ს, არ იყო არანაირი ვალდებულებით დატვირთული და აღნიშნული
არც საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა. მოგვიანებით, თითქმის
ორი წლის შემდეგ, მოპასუხემ სერვიტუტი მიწის ნაკვეთზე მისი ნებართვის

გარეშე დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურმა 2-----ერს წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა ქ. თბ-----ი, ჩუ-----ის გადაკვეთაზე მდებარე 208 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის ფართით 39.82.კვ.მ რეგისტრაცია, რაც ასახულია საკადასტრო გეგმაზე. მოსარჩელის მოთხოვნა სერვიტუტის გაუქმების თაობაზე, მიუხედავად იმისა რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული გაზის გამანაწილებელი გადატანილი ჰქონდა სხვა ტერიტორიაზე, არ დაკმაყოფილდა. აუქციონზე გატანის წინ მიწის ნაკვეთზე არ მოხსნილა საკადასტრო გეგმაზე რეგისტრირებული ვალდებულება. ამასთან, გაზგამანაწილების გადატანის შემთხვევაში სააუქციონო პირობები არ ითვალისწინებდა სერვიტუტის გაუქმებას.

2.2. დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირის თე-----ს წარმომადგენელ გუ-----ის განმარტებით, NO--1-.0--0---0-4 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სერვიტუტი დატვირთულია NO--1-.0--0---0-----აკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის, კერძოდ, მომიჯნავე შენობის ფასადზე არსებული, თე-----ს საკუთრებაში არსებული შენობის კარის ღიობის სასარგებლოდ. სერვიტუტის უფლება არასოდეს ყოფილა ნაკვეთზე არსებული გაზის გამანაწილებლისთვის, ამ უფლებით ერთდერტ მოსარგებლეს სწორედ თე----- წარმოადგენს. შესაბამისად, სერვიტუტის გაუქმებით თე-----ს წაერთმევა უფლება, ისარგებლოს მის უძრავ ქონებასთან მისასვლელი ერთდერთი გზით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიწის ნაკვეთის საზღვრების მომზადების და საინვესტიციო განყოფილების უფროსის მიერ მომზადებული წერილში მითითებულია, რომ ბე-----სა და ჩ----- ქუჩების გადაკვეთაზე #0--1-.0--0---0-4 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დადგენილია სერვიტუტი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის ფასადზე არსებული კარის ღიობის სასარგებლოდ, რომლის არსებობა 2-----ამდე დასტურდება. აქვე მითითებულია, რომ საზღვრების გეგმის კორექტირების შედეგად ფართის უცვლელად შეიცვალა სერვიტუტის ფართი და ნაცვლად

39.82 კვ.მ-ისა სერვიტუტის ფართი გახდა 40.84 კვ.მ (ტ.1, ს.ფ. 19).

ის გარემოება, რომ მოქალაქე თე-----ს საკუთრებაში არსებულ ფართს (ს/კ 0--1-0--0---00----- ემიჯნება მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0--1-0--0---0-4), რომელიც დატვირთულია სერვიტუტით მომიჯნავე შენობის ფასადზე არსებული კარის ღიობის სასარგებლოდ, დასტურდება ასევე ქ. თბილისის-----ს 1-0--2---წ. #0----- წერილითაც (ტ.1,ს.ფ. 115).

3.2.2. 2--- წლის მდგომარეობით მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ჩ-----ა და ბე-----ს ქუჩების გადაკვეთაზე (ნაკვეთი 1--024), საკადასტრო კოდით N0--1-0--0---0-4, ირიცხებოდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის N0----- წერილი და სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 0----- დამოწმებული მიწის ნაკვეთის გეგმა (ტ.1, ს.ფ. 22-23).

3.2.3. დედაქალაქის, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას გამყიდველისა და მყიდველის მიერ ხელმოწერილ აუქციონის გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმი #1---ით გი-----ს გადაეცა მიწის ნაკვეთი 208 კვ.მ ფართით, საკადასტრო კოდი: N0--1-0--0---0-4. ის, რომ ოქმში მითითება სერვიტუტის არსებობის თაობაზე არ არსებობს, არ არის სადავო. (ს.ფ. 25-28, ტ.1) აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ სერვიტუტის თაობაზე მითითებული იყო საკადასტრო გეგმაზე, რაც ერთვოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერს.

უდავოა, რომ აუქციონის შედეგები მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. (11.02.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი)

#1-- ოქმის საფუძველზე, ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გი-----ს მიეცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N--- (ტ.1, ს.ფ. 29).

3.2.4. 18.0--2--- წლის მონაცემებით არსებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბ-----ი, ჩუ-----ის გადაკვეთაზე საკადასტრო კოდით #0--1-0--0---0-4, დაზუსტებული 208 კვ.მ, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გი-----ის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 31).

უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 01/06/2--- წელს დამოწმებული

დედაქალაქის, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას გამყიდველისა და მყიდველის მიერ ხელმოწერილი აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი #1--- და 08/06/2--- წელს დამოწმებული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა #2--.

3.2.5. გადაწყვეტილების 3.1.4 პუნქტში მითითებული საჯარო რეესტრის ამონაწერისგან განსხვავებით, 1-03.2--- წელს მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერით გი-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი #0--1-0--0---0-4, შეზღუდული სარგებლობის გრაფაში ფიქსირდება 18.1-2--- წელს ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის წერილი N0-----, რომლის საფუძველზეც მიწის ნაკვეთზე ფართით 39.82 კვ.მ მოხდა უფლების რეგისტრაცია, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 13/03/2---.

3.2.6. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ჩ-----ა და ბე-----ს ქუჩების გადაკვეთაზე (ნაკვეთი 1--0-4), საკადასტრო კოდით N0--1-0--0---0-4 დარეგისტრირებულია შპს „გი-----ის (დირექტორი გი-----ი) საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში უძრავ ქონებაზე ფიქსირდება შეზღუდული სარგებლობის უფლება, კერძოდ 18.1-2--- წელს ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის N0----- წერილის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე, ფართით 39.82 კვ.მ, განხორციელდა სრვიტუტის უფლების რეგისტრაცია, (უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 13/03/2---). (ტ.2, ს.ფ. 86)

3.2.7. მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით და საქმეში წარმოდგენილი აქტით მშენებლობით დამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ გი-----ის ინიციატივით, ხარჯებით და შპს „ყა-----ის“ მიერ შედგენილი პროექტით მოხდა გაზგამანაწილებლის გადატანა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან (ტ.1, ს.ფ. 37, 74).

აღნიშნულის შემდგომ გი-----მა მოითხოვა სერვიტუტის უფლების გაუქმება მიწის ნაკვეთზე, რაზეც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქო-----ს 25.08.2---წ. #Q----- გადაწყვეტილებით განემარტა, რომ #0--1-0--0---0-4 საკადასტრო ერთეული საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იყო ვალდებულებით, რაც ასახული იყო სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე. აუქციონზე გატანის შემთხვევაში უძრავი

ქონება აუქციონზე გაიტანება რეგისტრირებული მონაცემებით და დაინტერესებულ პირს აქვს შესაძლებლობა წინასწარ გაეცნოს მის მახასიათებლებს.

აუქციონზე გატანის წინ საკადასტრო გეგმაზე რეგისტრირებული ვალდებულება არ მოხსნილა.

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 19/08/2---წ. მომზადებული წერილის, ხელშეკრულებების და საჯარო რეესტრის ამონაწერების შესაბამისად დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ბე-----ს ქ.N-, 34.00 კვ.მ სარდაფსართული, ს/კ 0--1-.0--0---00--0----- საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ცი-----ის სახელზე, შემდგომ ლე-----ის, ხა-----ის და ბოლოს მესამე პირის - თე-----ს სახელზე. (ტ.2, ს.ფ. 38-50, 1-4, ტ.1, 50-70)

მხარეთა ახსნა-განმარტებებით და საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით უდავო გარემოებას წარმოადგენს ხა-----ისა და თე-----ს იდენტურობა, პირადი ნომრით 3-----

3.2.9. საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაციით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი #0--1-.0--0---0-4 სარეგისტრაციო დოკუმენტებში თავდაპირველი რეგისტრაციიდან 2--- წლის 0-----დე სერვიტუტით მოსარგებლე (მათ შორის არც ყა-----ი) პირი მითითებული არ არის (ტ.1, ს.ფ. 51-52).

ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში არ იყო მითითებული კონკრეტულად სერვიტუტით მოსარგებლე პირის თაობაზე, არც არის სადავოდ გამხდარი მოცემული დავის მხარეთა მიერ. სადავოა, მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღრიცხვის დროისთვის არსებობდა თუ არა სერვიტუტის უფლება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 0--1-.0--0---00----- სასარგებლოდ, რომლის მესაკუთრეც არის მესამე პირი თე-----.

3.2.1-. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ რამდენადაც სააუქციონო პირობებში არ იყო მითითება სერვიტუტის თაობაზე, ის არის უკანონო და უნდა გაუქმდეს.

საქმეში წარმოდგენილია მთელი რიგი დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებენ თე-----ს საკუთრების უფლებას სწორედ იმ ფართზე, რომელზე არსებული ღიობის სასარგებლოდაც არსებობს სერვიტუტი მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე. ასევე დასტურდება, რომ სერვიტუტის საფუძველია ქო-----ს 1----- წერილი, რაც დარეგისტრირდა 1----- წელს და რომელიც

დატანილი იყო მიწის ნაკვეთის გეგმაზე. გი-----ის სახელზე საკუთრების უფლება აღირიცხა 01/06/2---წ. აუქციონის ოქმის და 0----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, რასაც დროში უსწრებს სერვიტუტის წარმოშობა. ამდენად, მოთხოვნა აღნიშნული სანივთო უფლების გაუქმების თაობაზე არალეგიტიმურია მით უფრო ქო-----ს მისამართით.

3.2.11. თე-----მ 2-----ის ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა და მოითხოვა ქ. თბ-----ი, ჩ-----ა და ბე-----ს ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ 0--1-0--0---0-4) სერვიტუტის უფლების ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, შესაბამისი მითითების გაკეთება ამონაწერში, თუ ვის სასარგებლოდ არის გაკეთებული შესაბამისი შეზღუდვა. აღნიშნული განცხადება არ დააკმაყოფილა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი მოთხოვნა არ ექვემდებარებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ცვლილების რეგისტრაციას.

აღნიშნული გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2----- #7----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის გადაწყვეტილება და დაევალა სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება იქამდე, ვიდრე თე----- არ დააზუსტებდა მოთხოვნას. კერძოდ, როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების 3.2.14. პუნქტშია მითითებული, ვინაიდან დაინტერესებული პირის თე-----ს მოთხოვნა იყო საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონების (ს/კ 0--1-0--0---00----- სასარგებლოდ 0--1-0--0---0-4 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლების ცვლილების რეგისტრაცია, ხოლო თე-----ს უძრავი ქონება მდებარეობს 0--1-0--0---0---- აკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მან უნდა დააზუსტოს მოთხოვნა იმასთან დაკავშირებით, სურს თუ არა მას სერვიტუტის უფლების ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება და 0--1-0--0---0-4 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სერვიტუტის შესახებ ჩანაწერში იმის მითითება, რომ აღნიშნული სერვიტუტი დადგენილია 0--1-0--0---001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ (ტ.1, ს.ფ. 118-1-1).

3.2.1- ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩ-----ს რაიონის გამგეობის 19-----ის N18.225.1- გადაწყვეტილების საფუძველზე, კო-----ჩა N- მისამართზე მცხოვრებ მოქალაქე ცი-----ეს ნება დაერთო ავარიული კედლის გამაგრებისა და მასში ფანჯრის ღიობის მოწყობის შესახებ. (ს.ფ. 184-187, ტ.1) კო-----ჩა არის დღევანდელი ბე-----ს ქ-----.

ის გარემოება, რომ რეალურად დღესაც არსებობს თე-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში ღიობი, არ არის სადავო. მოსარჩელე განმარტავდა, რომ ეს არის უკანონო ღიობი, მაგრამ მოცემული დავის ფარგლებში არ განიხილება ღიობის კანონიერების საკითხი და მით უფრო, მოსარჩელის მიერ მითითებული აღნიშნული გარემოება არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებით. (11.02.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2.13. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22.05.2---წ. #0----- დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბ-----ი, ჩ-----ა და ბე-----ს ქუჩის კვეთაზე მიმდინარე მშენებლობით შეზღუდულია მშენებლობის უკან მდებარე მოქ. თე-----ს საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართით სარგებლობა, რადგანაც დარღვეულია საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 24-----ის #5- დადგენილების მე-11 და 84 მუხლების მოთხოვნები. (ტ.1, ს.ფ. 148-152)

3.2.14. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2--- წლის 1-----ის N-3----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბ-----ი, ჩ-----ა და ბე-----ს ქუჩების გადაკვეთაზე შპს „გი-----ის საკუთრების მიწის ნაკვეთზე სავაჭრო-საოფისე შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა სამშენებლო ნებართვა. (ტ.2, ს.ფ. 75-78)

3.2.15. თე-----მ გაასაჩივრა 2--- წლის 0-----ის N0----- ბრძანება და N6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, ხოლო განმეორებით წარდგენილი საჩივარი დარჩა განუხილველი, რაც შემდგომში გასაჩივრდა სასამართლოში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1- ივნისის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 07 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N3ბ/1-82-15) თე-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1- ივნისის გადაწყვეტილება და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის

მერიის 2-- წლის 2----- ბრძანება „მოქალაქე თე-----ს წარმომადგენლის გუ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების თაობაზე“.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობაზე, სადაც იგი მიუთითებს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2-- - წლის 1-----ის წერილზე (რომლითაც დგინდება, რომ ჩ----- და ბე-----ს ქუჩების გადაკვეთაზე NO--1-0--0---0-4 საჯადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დადგენილ იქნა სერვიტუტი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის ფასადზე არსებული კარის ღიობის სასარგებლოდ, რომლის არსებობა 2-----ამდე დასტურდება) და განმარტავს, რომ ამ წერილით თე-----მ მიიღო ინფორმაცია, რომ მიწის ნაკვეთი სერვიტუტით იყო დატვირთული მის სასარგებლოდ. აღნიშნულზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე არსებული შეზღუდვა განხორციელებულია თე-----ს სასარგებლოდ და შესაბამისად მან ჩ----- ქუჩის მხრიდან შეუზღუდავად უნდა ისარგებლოს მისასვლელი გზით, კუთვნილ ობიექტამდე (ტ.2, ს.ფ. 94-1-1).

ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა მიჩნეული (ტ.2, ს.ფ. 1-2-1-4).

3.2.16. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 24.11.2---წ. NO----- დასკვნით დადგინდა შემდეგი: (ს.ფ. 209-219, ტ.1)

1. ქ. თბ-----ი, ბე-----ს (ყო-----ს) ქ. N--ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან შენობის ნაწილი = 250 მ² მიწის ფართზე ჩ----- ქუჩის მიმდებარედ (გასწვრივ) დემონტირებულია. დანგრეული შენობის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთი ჩ----- ქუჩის მხარეს გამოყოფილია საერთო მიწის ნაკვეთიდან, მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი 0--1-0--0---0-4 და იგი შეესაბამება შპს „გი-----ის საკუთრებაში მყოფ მიწის ნაკვეთს. რაც შეეხება იმ სათავსოებს, რომლებიც მოყვნი ნგრევის ზონაში, წარმოდგენილი გენგეგმის მიხედვით მათი ნუმერაციაა: სარდაფის სართულზე: 5, 6, 7, 8, 9; I სართულზე: 21-34-ის ჩათვლით;

2. ქ. თბ-----ი, ბე-----ს (ყო-----ს) ქ. N--ში მდებარე თე-----ს საკუთრებაში არსებულ სათავსოს, რომელიც რეგისტრირებულია ს/კ 0--1-0--0---00--0-----, კარები და ორი ღიობი მოწყობილია მზიდ კედელში. იმის განსაზღვრა, მათი მოწყობა საჭიროებს და საჭიროებდა თუ არა შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტს და მათ მოსაწყობად ჩასატარებელი სამუშაოების

დამუშავებული არქიტექტურული პროექტით ჩატარებას, ამის პასუხად ექსპერტმა განმარტა: ნებისმიერ მზიდ კონსტრუქციაში ცვლილებების შეტანა (მათ შორის მზიდ კედელში ღიობის გაჭრა) საჭიროებს შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტს და მის საფუძველზე სამშენებლო სამუშაოების ჩატარებას;

3. თე-----ს სარდაფზე (ს/კ 0--1-.0--0---00----- მოწყობილი კარი ან სხვა ღიობები წარმოადგენს უკანონო მშენებლობას არქიტექტურული პროექტის გარეშე მოწყობის თვალსაზრისით. მაგრამ იმის გამო, რომ ექსპერტისთვის უცნობია ღიობების გამოღების მომენტისათვის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 0--1-.0--0---0-4) სტატუსი და მისი მესაკუთრე, შეუძლებელია მთავრობის 5--ე დადგენილების შესაბამისი ნორმების შესრულების თაობაზე მსჯელობა;

4. ქ. თბ-----ი, ბე-----ს (ყო-----ს) ქ. N--ში მდებარე თე-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 0--1-.0--0---00----- სარდაფის სათავსო, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებში დაცული სარდაფის სართულის გეგმის N---ე ოთახს შეესაბამება;

5. ქ. თბ-----ი, ბე-----ს (ყო-----ს) ქ. N--ში მდებარე თე-----ს საკუთრებაში არსებულ სარდაფს (ს/კ 0--1-.0--0---00-----, ტექნიკურში დაცული სარდაფის სართულის გეგმაზე დატანილ #1- ოთახს აქვს თუ არა ეზოში გასასვლელი კარი და ორი ფანჯრის ღიობი, ამის დადგენა ვერ მოხერხდა, რადგან დამკვეთის მიერ არ იქნა უზრუნველყოფილი აღნიშნული სათავსოს შიდა დათვალიერება. შენობის გარე დათვალიერებით ამის დადგენა შეუძლებელია;

6. რადგან დამკვეთმა ვერ უზრუნველყო სათავსოს შიდა დათვალიერება, იმის დადგენა ქ. თბ-----ი, ბე-----ს (ყო-----ს) ქ. N--ში მდებარე თე-----ს საკუთრებაში არსებულ სარდაფს (ს/კ 0--1-.0--0---00----- ამჟამად გააჩნია თუ არა შესასვლელი კარი სახლთმფლობელობის ეზოს მხარეს და ამოქოლილია თუ არა იგი თაბაშირ-მუყაოს ფურცლებით ან სხვა რაიმე მასალით, ვერ მოხერხდა;

7. ქ. თბ-----ი, ბე-----ს (ყო-----ს) ქ. N--ში მდებარე თე-----ს საკუთრებაში არსებულ სარდაფზე (ს/კ 0--1-.0--0---00-----, კარის ღიობისა და ფანჯრების გაუქმებისთვის საჭირო იყო თუ არა თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ნებართვა და შეთანხმებული პროექტი და ასეთი ნებართვის არარსებობის პირობებში ითვლება თუ არა ასეთი რეკონსტრუქცია უნებართვო მშენებლობად, ექსპერტი განმარტავს, რომ პასუხის გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ აღნიშნული უძრავი ქონების სრულად დათვალიერების შემთხვევაში;

8. ქ. თბ-----ი, ბე-----ს (ყო-----ს) ქ. N--ში მდებარე თე-----ს

საკუთრებაში არსებულ სარდაფზე (ს/კ 0--1-0--0---00-----, წარმოდგენილ სართულებრივ დატანილი ღიობების აღდგენა, თუ ღიობები ამოქოლილია, არის თუ არა შესაძლებელი დღეის მდგომარეობით, რათა სარდაფზე მოეწყოს კარი და ფანჯრები, იმგვარად, როგორც ეს დატანილია წარმოდგენილ სართულბრივი გეგმის #1- ოთახზე, ბე-----ს ქუჩის მხარეს, კერძოდ კი ეზოში გასასვლელად, ამ კითხვაზე პასუხის გაცემა შესაძლებელი იქნება სართულბრივ გეგმაზე N1- ოთახის და მის გარშემო სათავსოების დათვალიერების უზრუნველყოფის შემთხვევაში;

9. რაც შეეხება განცხადებას თანდართულ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 20----- გაცემულ #0----- ექსპერტიზის დასკვნას, მისი გაცნობისა და აღნიშნული დასკვნის გაკეთების საფუძვლების გაცნობის შედეგად დადგინდა, რომ იგი გაიცა ობიექტზე სიტუაციის გაცნობის მისვლის დროს კითხვის საბოლოო დაზუსტებისა და ჩამოყალიბების საფუძველზე. ექსპერტიზის ბიუროს მიერ გაცემულ იქნა პასუხი კითხვაზე „აქვს თუ არა თე-----ს მის სასარგებლოდ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გამოყენების საშუალება იმ მომენტისთვის არსებული მდგომარეობით“ და პასუხის გასაცემად კითხვაში მითითებული დოკუმენტების (კითხვა #9: ტექბიუროში დაცული სართულბრივი გეგმა) წარდგენა საჭიროებას არ წარმოადგენდა;

1-. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 22.05.2---წ. #0----- დასკვნის გაცემისას თე-----ს მიერ წარდგენილი არ ყოფილა ჩ-----, ყოფილი ს----- მხარეს მოწყობილი კარის კანონიერების დამადასტურებელი არქიტექტურული პროექტი;

11. მე-11 კითხვაზე (ესაჭიროებოდა თუ არა თე-----ს ჟალუზის მოწყობის დროისთვის შპს „გი-----ის ან წინა მესაკუთრის თანხმობა) პასუხის გაცემა, ექსპერტის მითითებით, შეუძლებელია, რადგან უცნობია ღიობების ამოღების მომენტისთვის რეალურად არსებული სიტუაცია.

3.2.1-. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 23.05.2----- #0----- დასკვნის მიხედვით, ექსპერტმა დაადგინა, რომ თე-----ს ფართს (სარდაფს) ქ. თბ-----ი, ბე-----ს 2 ნომერში გასასვლელი დღეის მდგომარეობით არ აქვს, ვინაიდან არსებული კარი არის გაუქმებული (ამოშენებული), ხოლო წარმოდგენილი სარდაფის სართულის საინვენტარიზაციო გეგმის ანალიზით და ადგილზე ფაქტის კონსტანტაციით მიღებული მონაცემებით დგინდება, რომ თე-----ს ფართს (სარდაფს) ბე-----ს 2 ნომერში გასასვლელი ჰქონდა არსებული კარის ამოშენებამდე. (ს.ფ. 20-29, ტ.2)

3.2.17. მართალია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სანივთო შეზღუდვის/სერვიტუტის გაფორმების საფუძველი არის ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 18/1-2---წ. N0----- წერილი, მაგრამ სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება თე-----ს ინტერესი დავის საგნის მიმართ. უფრო მეტიც, როგორც დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით დგინდება, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლის სასარგებლოდაც დადგინდა სერვიტუტი, არის მესამე პირი - თე-----, რომელიც არ წარმოადგენს მოცემულ დავაში მოპასუხეს.

სასამართლო სხდომებზე მოსარჩელეს შესთავაზა სასამართლომ მოეხდინა მოპასუხეთა წრის დაზუსტება, რაზეც მან უარი განაცხადა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის შესაბამისად, თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ უარი განაცხადა როგორც სსიპ ქო-----ს შეხცვლაზე მესამე პირი თე-----თ, ისე თანამოპასუხედ მის ჩაბმაზე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა სერვიტუტის გაუქმების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 247-ე, 248-ე მუხლები
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის პირველი ნაწილი კი განსაზღვრავს, რომ სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს.

მოცემულ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმით განსაზღვრული სადავო ურთიერთობა არის სანივთოსამართლებრივი სარგებლობის უფლება. კერძოდ, სახეზეა მიწის სერვიტუტი, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებამოსილებას, განსაზღვრული სახით ისარგებლოს სხვა მიწის ნაკვეთით. თავის მხრივ, უფლებრივი დატვირთვის შინაარსის თანახმად, დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების ცალკეული ფაქტები.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული სადავო ურთიერთობის დამაფუძნებელი ნორმის საფუძველზე, სერვიტუტის უფლებით მოსარგებლე პირი არის იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლის სასარგებლოდაც არის გამოყენებული აღნიშნული სანივთო უფლება. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ გაიზიარა მესამე პირის და მოპასუხის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ სერვიტუტი არსებობს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ, რომლის ამჟამინდელი მესაკუთრეც არის თე----- და არა სა-----ო. ამდენად, ერთადერთ მოპასუხედ ქო-----ს მითითება, მხოლოდ იმიტომ, რომ მისი წერილის საფუძველზე მოხდა სერვიტუტის გამოყენება, სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის შესაბამისად, თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ თე----- წარმოადგენს

პირს, რომლის მისამართითაც მიღებული გადაწყვეტილებით დგება შედეგი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ შესთავაზა მოსარჩელეს დაეზუსტებინა მოპასუხეთა წრე, რაზეც მან უარი განაცხადა. ამდენად, მოცემული მოპასუხის პირობებში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის დაუსაბუთებელი და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადებისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 25--ე, 2--¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. შპს „გი-----ის სარჩელი სსიპ ქო-----ს მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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

მაია სვინაძე

