



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

11 თებერვალი, 2--- წელი

ქ. თ-----

შესავალი ნაწილი
თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე
სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ი-----ე

წარმომადგენლები გ-----ე, თ-----ა

მოპასუხეები გ-----ე, ა-----ე

წარმომადგენლები ი-----ე, გ-----ი

დავის საგანი საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით, გ-----ესა და ა-----ეს აეკრძალოთ ი-----ის საკუთრებაში არსებული ღობის დანგრევა და დაევალოთ დაზიანებული ნივთის (კაპიტალური ღობის) პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა (ს/კ 0-----).

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტებულია, იხ. 27.12.2018წ. სხდომის ოქმი)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

ი-----ის საკუთრებაშია უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9, ს/კ 0-----. მოსარჩელის განმარტებით, მითითებულ მისამართზე სახლი აშენებულია 2--- წელს, მშენებლობის პროექტით დამტკიცებულია სახლის ირგვლივ არსებული ღობეც და წარმოადგენს ქონების განუყოფელ ნაწილს. ი-----ის მითითებით, მეზობელი მიწის

ნაკვეთის მფლობელებმა გადაწყვიტეს მოშალონ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ღობე, რამეთუ მათაც დაამტკიცეს პროექტი და განზრახული აქვთ მრავალსართულიანი სასტუმროს კომპლექსის აშენება, მაგრამ ი-----ის ღობე ხელს უშლის მათ ჩანაფიქრს, ვინაიდან ესაჭიროებათ მიწის ნაკვეთის ის ფართობი, რომელზედაც განლაგებულია სამეზობლო მიჯნის ღობე, საზღვართან. მოსარჩელის განმარტებით, ერთ-ერთმა მესაკუთრემ მიმართა ქ. თ----- მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს, მოპასუხეების მხრიდან უკანონოდ ღობის დანგრევის შეჩერებაზე და მათი მხრიდან სამართალდარღვევის აღკვეთის თაობაზე, თუმცა მიუხედავად წინააღმდეგობისა მოპასუხეები ხელყოფენ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ქონებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა გ-----ემ და ა-----ემ წარმოადგინეს ერთობლივი შესაგებელი და განმარტეს, რომ N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, მდებარე - ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9, მოსარჩელესთან ერთად თანასაკუთრების უფლებით, ასევე ეკუთვნის თ-----ას. მითითებული სახლის გარშემო არსებული ღობე არ შეესაბამება დამტკიცებულ პროექტს და ცდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს. მოპასუხეთა განმარტებით, მათი მხრიდან არანაირ კანონსაწინააღმდეგო მოქმედებებს ადგილი არ აქვს, ვინაიდან ხდება მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება, ამასთან გაუგებარია მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ განზრახულია სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, მაშინ როდესაც არქიტექტურული პროექტი შეთანხმებულია საცხოვრებელ სახლზე. მოპასუხეთა მტკიცებით, მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ 0-----) გადმოსული-განლაგებულია მეზობელი მიწის ნაკვეთის ღობე და შესაბამისად აღნიშნულით პირველ რიგში მათი საკუთრება ილახება.

მოპასუხეებმა დამატებით განმარტეს, რომ N0-----, ასევე N0----- და N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთები თავდაპირველად წარმოადგენდნენ ერთ - N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს, რომელიც ჯერ ირიცხებოდა შ-----ას საკუთრებაში, ხოლო შემდგომ ეს უძრავი ნივთი მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრებაში მიიღო თ-----ამ. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ მიწის ნაკვეთის ერთ საკადასტრო ერთეულად არსებობის პერიოდში მასზე დარღვევით განხორციელდა სამშენებლო სამუშაოები, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ამ მიწის ნაკვეთზე აგებული ღობე ცდება მოსარჩელის საკადასტრო საზღვრებს და გადადის მომიჯნავე (მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ) მიწის ნაკვეთზე. გასათვალისწინებელია, ასევე ის გარემოება, რომ N0----- საკადასტრო კოდის ქვეშ არსებული ქონების N0-----, N0----- და N0-----

საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთებად დაყოფის შემდგომ N0-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს
წარმოადგენს ი-----ე, 0----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს თ-----ა,
ხოლო 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის
თანამესაკუთრეები არიან ი-----ე და თ-----ა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავ ნივთს, მდებარე - ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9
თავდაპირველად მინიჭებული ჰქონდა - N0----- საკადასტრო კოდი
და მასში მოქცეული იყო 377 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-
ნაგებობებით: N1, საერთო სასარგებლო ფართობით 368.8 კვ.მ (მათ
შორის საცხოვრებელი ფართობით 152.9 კვ.მ, დამხმარე ფართობით 215.9
კვ.მ) და ნაგებობა N2.

3.1.2. აღნიშნული ქონება რეგისტრირებული იყო შ-----ას
საკუთრებაში, რომლის გარდაცვალების შემდგომ ქონება
მემკვიდრეობით მიიღო თ-----ამ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 85-90);

3.1.3. ქ. თბილისში, კ-----ის II აღმართი N9, N0----- საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დაიყო და დაყოფის შედეგად
მიწის ნაკვეთებს მიენიჭა N0-----, N0-----, N0-----
საკადასტრო კოდები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 37-38/ 39-40/ 85-90/ 97-101);

3.1.4. მისამართზე - ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9 N0-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების მესაკუთრეა თ-----
--ა, რომელიც მოიცავს 164 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთს. (ნაკვეთის წინა ნომრად მითითებულია - 0-----)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 37-38);

3.1.5. ასევე მითითებულ მისამართზე თ-----ას საკუთრებაშია N0-----

----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება, რაც მოიცავს 74 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ნაკვეთის წინა ნომრად მითითებულია - 0-----).

3.1.6. აღნიშნული ქონება 2014 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თ-----ამ საკუთრებაში გადასცა ი-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 97-101);

3.1.7. ამავე მისამართზე, ი-----ისა და თ-----ას თანასაკუთრებაშია N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9, რომელიც მოიცავს 139 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა - N1, საერთო ფართობით 362.80 კვ.მ (მათ შორის I სართული 124.66 კვ.მ, II სართული 130.11 კვ.მ, III სართული 108.03 კვ.მ). ნაკვეთის წინა ნომრად მითითებულია - 0-----
-.

3.1.8. მითითებული ქონებიდან - ა) თ-----ას საკუთრებაშია - შენობა-ნაგებობა N1-ში საერთო ფართობი 254.77 კვ.მ (მათ შორის I სართული 124.66 კვ.მ, II სართული 130.11 კვ.მ, ბ) ი-----ის საკუთრებაშია - შენობა-ნაგებობა N1-ში III სართული საერთო ფართობით 108.03 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 39-40);

3.1.9. ი-----ისა და თ-----ას მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ქონება (მდებარე - ქ. თ-----, კ. მ----ს II აღმართი, N-/ ქ. თ-----, კ. მ----ს II აღმართი N-. ს/კ 0-----) მოპასუხეების ა-----ისა და გ-----ის თანასაკუთრებაშია. მითითებული ქონება მოიცავს - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1, მშენებარე საერთო ფართობით 707.8 კვ.მ, (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 560 კვ.მ, კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 67 კვ.მ, საზაფხულო ფართი 80.6 კვ.მ).

3.1.10. აღნიშნული ქონების 1/3 ნაწილი ირიცხება გ-----ის საკუთრებაში, ხოლო 2/3 ნაწილი ა-----ის თანასაკუთრებაშია.

3.1.11. მითითებულ მისამართზე თავდაპირველად არსებობდა ორი დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი - N0----- და N0-----,

რომლებიც 2014 წლის 23 ივნისს გაერთიანდა და მიენიჭა - N0-----
საკადასტრო კოდი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 79-80);

3.1.12. დღეის მდგომარეობით თ-----ას, ი-----ესა და მოპასუხეებს შორის სადავო საკითხს წარმოადგენს სასაზღვრო მიჯნის (ღობის) მდებარეობა-განთავსება, კერძოდ მოსარჩელის მტკიცებით ღობე წარმოადგენს მათ საკუთრებას იგი მისი ქონების არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მიუხედავად მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთზე გადასვლისა, მისი დაშლის უფლება გ-----ესა და ა-----ეს არ აქვთ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.13. ქ. თ----- მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურმა 2--- წლის 20 მარტს გასცა Nფ-11 არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება დამკვეთ (მშენებარე) - შ-----ას სახელზე, ქ. თბილისში, კ-----ის II აღმართი, N9, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების მიზნით.

3.1.14. ქალაქ თ----- მთავარი არქიტექტურის 2--- წლის 31 ივლისის N2--- - ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი ქ. თბილისში, მ----- რაიონში, კ-----ის II აღმართი N9, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ შ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ძველი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით. ამავე პროექტის მიხედვით, განისაზღვრა საპროექტო ობიექტის ტექნიკური მაჩვენებლები, კერძოდ: ტერიტორიის ფართი - 377 კვ.მ, დაშენების ფართი - 145.20 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 152.90 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 215.90 კვ.მ, სასარგებლო ფართი - 368.80 კვ.მ.

3.1.15. ქალაქ თ----- ,----- მიერ 2--- წლის 26 აგვისტოს გაიცა N--- მშენებლობის წარმოების ნებართვა ქ, თბილისში, მ----- რაიონში, კ-----ის II აღმართი N9, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, შ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ძველი საცხოვრებელი სახლის დაშლისა და მის ნაცვლად ახალი ერთ-ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით.

3.1.16. ქალაქ თ----- არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქალაქო სამსახურმა ქ, თბილისში, მ----- რაიონში, კ-----ის II აღმართი N9, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, შ-----

-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ძველი საცხოვრებელი სახლის დაშლისა და მის ნაცვლად ახალი ერთ-ბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით 2--- წლის 1 სექტემბერს გასცა N6---- მშენებლობის ნებართვა.

3.1.17. ქალაქ თ----- მ----- რაიონის გამგეობის 2--- წლის 27 სექტემბრის N2---- დადგენილების N- ოქმის საფუძველზე მიღებული იქნა ექსპლუატაციაში ქ. თბილისში, კ-----ის II აღმართი N9, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, შ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული საცხოვრებელი სახლი, შემდეგი ტექნიკური მაჩვენებლებით: საცხოვრებელი ფართი - 1529 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 215.9 კვ.მ, საერთო ფართი - 368.8 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.07.2---წ. ბრძანება N2---- (ს.ფ. 36);
- 19.05.2---წ. ბრძანება N1---- (ს.ფ. 125-138);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.18. ზემოთ მითითებული ნებართვებისა და ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ დადგენილების შემდგომ ქ. თბილისში, კ-----ის II აღმართი N9-ში მდებარე ქონების მეზობლად (მომიჯნავედ), კ-----ის II აღმართი N--ში მდებარე ქონებასთან (0-----) მიმართებით, მესაკუთრეებმა (გ-----ე და ა-----ე) დაიწყეს სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მიზნით პროექტისა და ნებართვების მიღებისათვის შესაბამისი ქმედებების განხორციელება.

3.1.19. ქალაქ თ----- მერიის სსიპ - თ----- 2014 წლის 5 მარტის N1----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის 2014 წლის 9 თებერვლის NA----- განცხადება და შეთანხმდა, ქ. თბილისში, კ-----ის II აღმართი N-, N0----- და N0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

3.1.20. ქალაქ თ----- მერიის სსიპ - თ----- 2014 წლის 9 ივლისის N1----- ბრძანებით ცვლილება შევიდა ქალაქ თ----- მერიის თ----- 2014 წლის 5 მარტის N1----- გადაწყვეტილებაში და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს დაემატა ახალი საკადასტრო გეგმა საჯარო რეესტრიდან, მიწის ნაკვეთის ფართობად მიეთითა - 293 კვ.მ, საკადასტრო კოდად კი დაფიქსირდა - N0-----. ამასთან, მითითებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში დაფიქსირებული შენიშვნის ნაცვლად (მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა ნაგებობის დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა დემონტაჟის პროექტის შესაბამისად), მიეთითა

შემდეგი შენიშვნა: მშენებლობის ორგანიზების პროექტით გათვალისწინებული იქნეს არსებული ნაგებობის დემონტაჟი და სამშენებლო ნაგვის ტერიტორიიდან გატანა.

3.1.21. ქალაქ თ----- მერიის სსიპ - თ----- 2014 წლის 1 სექტემბრის N1----- ბრძანებით შეთანხმდა, ქ. თბილისში, კ-----ის II აღმართი N-, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, გ-----ისა და ა-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის ნაცვლად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 3 სექტემბრიდან 2016 წლის 3 მაისის ჩათვლით.

3.1.22. ქალაქ თ----- მერიის სსიპ - ქალაქ თ----- 2016 წლის 2 მარტის N2----- ბრძანებით შევიდა ცვლილება არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 1 სექტემბრის N1----- ბრძანებაში და ნებართვის მოქმედების ვადა გაგრძელდა 2018 წლის 3 იანვრის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.07.2---წ. ბრძანება N2----- (ს.ფ. 36);
- 19.05.2---წ. ბრძანება N1----- (ს.ფ. 125-138);
- 09.07.2014წ. ბრძანება N1----- (ს.ფ. 180-181);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.23. ქალაქ თ----- მერიის სსიპ თ----- 2015 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილების N1----- შესაბამისად, გ-----ისა და ა-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა არსებული შენობის ნაცვლად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, რომლის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 2 ნოემბრიდან 2016 წლის 3 მაისის ჩათვლით. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ შეთანხმებულ საპროექტო დოკუმენტაციაში ასახული არ არის 2015 წლის 16 თებერვლის NA----- განაცხადში მითითებული სიტუაცია, კერძოდ ღობე არ ჩანს არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტოებზე, აგრეთვე საკადასტრო გეგმაზე, ამასთან იგი დატანილი არ არის გენგეგმასა და გეგმებზე. ასევე, არსებული ღობის დემონტაჟი არ არის გათვალისწინებული ჩასატარებელი სამუშაოების კალენდარული გეგმა-გრაფიკით. აღნიშნულიდან გამომდინარე 2014 წლის 1 სექტემბრის N1----- ბრძანებით გაცემული მშენებლობის ნებართვა არ მოიცავს მითითებული ღობის დემონტაჟის განხორციელების შესაძლებლობას. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ 2015 წლის 6 თებერვლის NA-----

განაცხადში მითითებული სამშენებლო სამუშაოების განსახორციელებლად, აუცილებელია კორექტირებული პროექტის შეთანხმება. ამასთან, არქიტექტურული პროექტის ცვლილების შესახებ განაცხადთან ერთად, სამსახურში წარსადგენია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა ღობის დემონტაჟის თაობაზე. ამასთან, ვინაიდან 2014 წლის 1 სექტემბრის N1----- ბრძანებით შეთანხმებულ საპროექტო დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული არ არის ღობის დემონტაჟი, 2015 წლის 6 თებერვლის NA----- განაცხადში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმების გარეშე, ჩაითვლება სანებართვო ან პროექტის დარღვევით ნაწარმოებ მშენებლობად, რისთვისაც მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულია პასუხისმგებლობის შესაბამისი ზომები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 08.11.2---წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 111-124);

3.1.24. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებით (N1-----) ქ. თბილისში, კ. მ---ს II აღმართი N-/ ქ. თ-----, კ. მ---ს II აღმართი N--ში არსებული კედლის დემონტაჟის წარდგენილ საპროექტო წინადადებას მიეცა უარყოფითი შეფასება. რადგან დადგინდა, რომ საკითხი არ ექვემდებარებოდა I კლასის შესაბამის განხილვას, რამეთუ დემონტაჟს დაქვემდებარებული ობიექტი არ წარმოადგენს უბრალოდ ღობეს, არამედ არის საყრდენი კედელი. ამასთან ერთად განმცხადებელს ეცნობა, რომ ვინაიდან აღნიშნულ ობიექტზე შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა და შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტაცია ითვალისწინებს არსებული შენობის დემონტაჟს, საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე არსებული კედლის ცალკე დემონტაჟზე პირველი კლასით საკითხის განხილვა არ შეიძლება. საჭიროა აღნიშნული კედლის საკითხის გათვალისწინებით შეთანხმებული პროექტის კორექტირება. ამასთან, წარმოდგენილი უნდა იქნეს სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის და უსაფრთხოების პირობების უზრუნველყოფის გათვალისწინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 24.0--2----- გადაწყვეტილება N1----- (ს.ფ. 43-44);

3.1.25. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 5 მარტის

განცხადების პასუხად მოსარჩელის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ კ. მ--ს II აღმართი N-/კ. მ----ს II აღმართი N--ში, ქ. თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ „თ-----“ მიერ 01.09.2014წ. N1----- ბრძანებით შეთანხმებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი. ქვაბულის სამუშაოები გაცდენილია საკადასტრო წითელ ხაზებს. სამსახურის მიერ 2015 წლის 20 თებერვალს გაიცა N0----- მითითება, რითაც დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 05.03.2----- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 45);

3.1.26. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 4 ივნისის განცხადების პასუხის შესაბამისად, კ-----ის მე-2 აღმ. N9-ში სამშენებლო სამუშაოები განხორციელებულია ქ. თ----- არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2--- წლის 1 სექტემბრის ნებართვის საფუძველზე. აღნიშნული პროექტში დაფიქსირებულია ღობე, ასევე, ზემოაღნიშნული ობიექტი მიღებულია ექსპლუატაციაში მ----- - რაიონის გამგეობის N-----. დადგენილებით (ოქმი N48). გარდა აღნიშნულისა განმცხადებელს ეცნობა, რომ სამეზობლო მიჯნასთან დაკავშირებული საკითხები წარმოადგენს სამეზობლო დავის საგანს და მისი განხილვა არ განეკუთვნება კონკრეტული სამსახურის უფლებამოსილებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 04.06.2----- ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის განცხადების პასუხი (ს.ფ. 252);

3.1.27. 2015 წლის 6 თებერვალს ი-----ესა და თ-----ას წერილობით მიმართეს ა-----ემ და გ-----ემ, რომლითაც განუმარტეს, რომ მათ წითელ ხაზებში მოქცეულია სამეზობლო ღობის გარკვეული ნაწილი, რომელიც წინააღმდეგობაში მოდის შეთანხმებულ პროექტთან. მოპასუხეთა მითითებით ისინი გეგმავენ სამშენებლო სამუშაოების დაწყებას და შესაბამისად გარკვეულ ეტაპზე უნდა განხორციელდეს ღობის ამ ნაწილის დემონტაჟი, რასაც ჩაანაცვლებს პროექტით გათვალისწინებული ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გაივლის წითელი ხაზების სრული დაცვით მისი აღმართვისთანავე ჩაანაცვლებს დღეს არსებულ წითელი ხაზების დარღვევით განთავსებულ ღობეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 06.0--2----- წერილი;

3.1.28. 2015 წლის 2 დეკემბერს თ-----ას წარმომადგენელმა გ-----
---ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს თ----- სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა
ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება N0----- ნაკვეთზე
რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების მოთხოვნით.

3.1.29. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს თ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 6
იანვრის N----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“
საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა
სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის
დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად
განმცხადებელს განესაზღვრა ვადა. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ
განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით არ ირკვეოდა რა სახის
ცვლილებების რეგისტრაციას ითხოვდა განმცხადებელი.

3.1.30. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს თ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18
იანვრის N----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო
წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ იგი ითხოვდა 0-----
საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლებაში
ცვლილების რეგისტრაციას, რომლის მესაკუთრეებსაც წარმოადგენენ ა-
-----ე და გ-----ე, მაშინ როდესაც განცხადებას თან არ ახლდა
წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც
დაუდასტურდებოდა ა-----ისა და გ-----ის საკუთრებაში
რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების უფლებამოსილება და
შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი როგორც
ქალაქის, ისე მისი ელექტრონული ვერსია.

3.1.31. 2016 წლის 25 იანვარს თ-----ას წარმომადგენელმა გ-----
-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა
2016 წლის 6 იანვრისა და 18 იანვრის გადაწყვეტილებათა ბათილად ცნობა.
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2016 წლის 24 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით
(ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ), უარი ეთქვა თ-----ას წარმომადგენელს 2016 წლის 25
იანვრის N1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.1.32. თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიის წარმოებაში იყო თ-----ას სარჩელი საქართველოს
იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიმართ ა) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების

რეგისტრაციის დეპარტამენტის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილების N----- ბათილად ცნობის და ბ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 თებერვლის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების N----- ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ასევე მითითებული სარჩელით თ-----ას მოთხოვნას წარმოადგენდა - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება ფაქტობრივი გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემდგომ ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემასთან მიმართებით, უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი თ-----, კ-----ის II აღმართი, N- საკადასტრო კოდი: 0----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე სათანადო კორექტირებული საზღვრებითა და კონფიგურაციით.

3.1.33. სასამართლოს 2--- წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა თ-----ას მოთხოვნა. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თ----- საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე N----- (ს.ფ. 331-355);

3.1.34. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის 2--- წლის 19 მაისის N1---- - ბრძანებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ა-----ისა და გ----- -ის წარმომადგენლის გ-----ის 2016 წლის 15 ნოემბრის N4----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თ----- - მ----- რაიონის გამგეობის 2--- წლის 27 სექტემბრის N214 პარ. 17 დადგენილების N- ოქმი, საყრდენი კედლის ღობის ექსპლუატაციაში მიღების ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19.05.2---წ. ბრძანება N1---- (ს.ფ. 125-138);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.35. მითითებული ბრძანება გასაჩივრდა თ-----ასა და ი----- -ის მიერ, კერძოდ თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში იყო თ-----ასა და ი-----ის სარჩელი მოპასუხე ქ. თ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიმართ, 2--- წლის 19 მაისის N1---- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

3.1.36. თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით, თ-----ასა და ი-----

-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და ბათილად არ იქნა ცნობილი მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მიღებული ბრძანება, რომლითაც თავის მხრივ ბათილად იქნა ცნობილი თ----- ასა და ი-----ის საკუთრებაზე არსებული საყრდენი კედლის ღობის ექსპლუატაციაში მიღების ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თ----- საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე N----- (ს.ფ. 331-355);

3.1.37. 2018 წლის 23 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი-----ემ, რომელმაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ქონებაზე, მდებარე ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9; ქ. თ-----, პ----- ქუჩა N7ბ.

3.1.38. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 23 აპრილის მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმადაც განმცხადებლის მოთხოვნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა და განხორციელებული ცვლილების შესაბამისად, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებას შეეცვალა საკადასტრო კოდი და მიენიჭა - N0-----, დაზუსტდა ასევე ქონების მისამართი - ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9; ქ. თ-----, პ----- ქ. N7ბ.

3.1.39. ამავე ამონაწერით ქონების მახასიათებლებად მიეთითა: 377 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით - N1, საერთო ფართობი 362.80 კვ.მ (მათ შორის I სართული 124.66 კვ.მ, II სართული 130.11 კვ.მ, III სართული 108.03 კვ.მ). ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, 0----- და 0-----;

3.1.40. განხორციელებული ცვლილების მიუხედავად არ შეცვლილა თანამესაკუთრეთა საკუთრების საგანი, კერძოდ მითითებული ქონებიდან - ა) თ-----ას საკუთრებაშია - შენობა-ნაგებობა N1-ში საერთო ფართი 254.77 კვ.მ (მათ შორის I სართული 124.66 კვ.მ, II სართული 130.11 კვ.მ, ბ) ი-----ის საკუთრებაშია - შენობა-ნაგებობა N1-ში III სართული საერთო ფართობი 108.03 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.04.2018წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 312);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 288-289/313-315);

3.1.41. 2018 წლის 27 ივნისს, შ----- გეოდეზისტის ა----- განმარტებითი ბარათის შესაბამისად, 2018 წლის 23 აპრილს N----- სარეგისტრაციო განაცხადის საფუძველზე განხორციელდა N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთმა შეიცვალა მანამდე არსებული ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია. განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება/გადაფარვაშია N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში მოექცა მანამდე N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ღობის ის ნაწილი, რომელიც გადადის (ექცევა) N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განმარტებითი ბარათი (ს.ფ. 257-258);

3.1.42. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს ა-----ემ და გ-----ემ,

3.1.43. თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა-----ისა და გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება №8----- „რეგისტრაციის შესახებ“, 2.19 კვ.მ ნაწილში, კერძოდ ა-----ისა და გ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში.

3.1.44. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით ფართი დარჩა უცვლელი, თუმცა შეიცვალა კონფიგურაცია, რასაც მოსარჩელები არაკანონიერად მიიჩნევენ და განმარტავენ, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილს №8----- გადაწყვეტილების გამო ვერ ხდება ადმინისტრაციულ ორგანოსთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის რეალიზება და შეუძლებელია დაგეგმილი მშენებლობის წარმოება. შესაბამისად, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის პირობებში გადაფარვის/ზედდების მოტივით უნდა მომხდარიყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და არა

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. სასამართლომ არ გაიზიარა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ის მტკიცება, რომ სადავო რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტი და ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ზედდება ფიქსირდებოდა დასაშვებ ნორმაზე (0,3 კვ.მ-ზე) ნაკლებით (2,19 კვ.მ.), არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი და განმარტა, რომ აღნიშნულ მუხლზე მითითება და მისი გამოყენების ვალდებულება მარეგისტრირებელ ორგანოს გააჩნია იმ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის განხორციელებით ზიანი არ ადგება სხვა პირთა კანონით დაცულ უფლებებს საკუთრებასთან დაკავშირებით და არა მაშინ, როდესაც მსგავსი ტიპის ცვლილება ეხება სხვა მესაკუთრის შენობა-ნაგებობას და მით უფრო მაშინ, როდესაც ამგვარი ქმედებით ზიანი ადგება სხვას. მოცემულ შემთხვევაში, სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილის №8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე №0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთმა (მესაკუთრეები: ი-----ე, თ-----ა) შეიცვალა მანამდე არსებული (რეგისტრირებული) ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია, ფართის შეუცვლელად, თუმცა განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად №0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში/გადაფარვაში აღმოჩნდა №0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, ამასთან, №0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში მოექცა ღობის ის ნაწილი, რომელიც გადადის (ექცევა) №0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

3.1.45. მითითებული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია და იგი დღეის მდგომარეობით კანონიერ ძალაში არ არის შესული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2-----წ. თ----- საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილება, საქმე N----- (ს.ფ. 292-311).

3.1.46. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- წლის განცხადების პასუხის შესაბამისად, N0----- და N0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს შორის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება (30 სმ) არ ფიქსირდება. ამასთანავე კონკრეტული მიწერილობით განიმარტა, რომ ნაკვეთის საზღვრა N0----- ნაკვეთის საზღვართან თანხვედრაშია 2.19 კვ.მ ფართობზე, ასევე

მოიცავს 2018 წლის 23 აპრილის განცხადების საფუძველზე რეგისტრირებულ მშენებარე შენობა-ნაგებობას 1.83 კვ.მ-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 265);

3.1.47. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 სექტემბრის მიწერილობითი -----
-----ეს განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აზმოვის ზედდება დასაშვებია რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. შესაბამისად, 0.3 მ-ზე ნაკლები შეუსაბამობა არ წარმოადგენს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. რაც შეეხება, თუ ვის საკუთრებას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 აგვისტოს N----- წერილში მითითებული 2.19 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, განემარტა, რომ რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრებას წარმოადგენს მის საკადასტრო საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთი. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისათვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი, ასევე საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი: ნახაზის მონაცემთა სისწორისათვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი. ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ მომიჯნავედ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შორის სასაზღვრო მიჯნასთან დაკავშირებით არსებობს დავა. მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს და დაადგინონ შესაბამისი ფაქტობრივი საზღვრები. ამასთან, დამატებით გაცნობებთ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში - N0----- და N0-----
---- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო საზღვრები დაზუსტებულია მესაკუთრეთა მიერ

წარმოდგენილი შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 06.09.2018წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადების პასუხი N-82123 (ს.ფ. 238);

3.1.48. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 ოქტომბრის მიწერილობით თ-----
--ას განემარტა, რომ მის მიერ 2018 წლის 8 ოქტომბერს ელექტრონული ვერსიით და საკადასტრო აგეგმვითი- აზომვითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ნივთი (ლობე) ნაწილობრივ მდებარეობს უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის, ს/კ 0----- (მის: ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9; ქ. თ-----, კ-----ის ქუჩა N7ბ/მესაკუთრეები: თ-----ა და ი-----ე) და ნაწილობრივ ნივთის საკადასტრო კოდით: 01,15.05.019.067 (მის:ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N-; ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N-/ მესაკუთრეები: ა----- და გ-----ე).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 09.10.2018წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადების პასუხი N425021 (ს.ფ.234);

3.1.49. 2016 წლის 17 ნოემბრის შ----- გეოდეზისტის ა----- განმარტებით ბარათის შესაბამისად, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 0-----) ლობე გადადის ა-----ის და გ-----ის თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ლობის გადასვლა (გადაფარვა) ფიქსირდება როგორც 2014 წლის თებერვლის მდგომარეობით არსებული 0----- და 0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთების რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე მას შემდეგ განხორციელებული ცვლილებების შედეგად შეიცვალა რეგისტრირებულ N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1-----წ. შ----- განმარტებითი ბარათი (ს.ფ. 363)

3.1.50. თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში იყო თ-----ას სარჩელი მოპასუხეების გ-----ისა და ა-----ის მიმართ საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთისა და დაზიანებული ნივთის (კაპიტალური ლობის) პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის თაობაზე. ამავე საქმეზე შეგებებული სარჩელი წარადგინეს გ-----ემ და ა-----ემ, რომლებმაც

მოითხოვს სამეზობლო მიჯნის კორექტირებისა და საკუთრების უფლების ხელყოფის შეწყვეტა.

3.1.51. საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების საფუძველზე, გ-----ეს და ა-----ეს აკრძალათ თ-----ას უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9 სახლის ღობის საკადასტრო კოდი N0----- და N0----- დანგრევა სასამართლოში დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე.

3.1.52. თ----- საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 8----- გადაწყვეტილებით თ-----ას ძირითადი სარჩელი მოპასუხეებისთვის საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის და დაზიანებული ნივთის (კაპიტალური ღობის) პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის შესახებ, საკადასტრო კოდი - N0----- და N0----- არ დაკმაყოფილდა. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, მოპასუხე თ-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა მოსარჩელე ა-----ისა და გ-----ის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) ის ნაწილი, რომელიც სსიპ ლ----- ეროვნული ბიუროს 1----- წლის დასკვნის N5----- მიხედვით უკავია თ-----ას ღობეს. ამავე გადაწყვეტილებით, თ-----ას დაევალა ა-----ისა და გ-----ის მიწის ნაკვეთზე (0-----) მის მიერ აღმართული ნაგებობის (მიწის ნაკვეთის გამყოფი ღობის) დემონტაჟი.

3.1.53. მითითებული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია და დღეის მდგომარეობით კანონიერ ძალაში არ არის შესული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 08.11.2---წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 111-124);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადავო საკითხის შეფასების მიზნით, მხარეთა ინიციატივით არაერთხელ ჩატარდა ექსპერტიზა, კერძოდ:

ა) 2015 წლის 10 სექტემბრის ს-----
----- დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, კ. მ----ს II აღმართი, N--ში N0--
----- მიწის ნაკვეთსა და N0-----, N0-----, N0----- მიწის
ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვრის (ღობის) ნაწილი სიგრძით 21.97-მ, მოქცეულია N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ნაწილი სიგრძით 6.81-მ მოქცეულია მის ფარგლებს გარეთ.

ბ) ს----- 2--- წლის 15

მარტის დასკვნის შესაბამისად:

- 2000 წლის 01 მარტს მომზადებული NO----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე ასახული, 377 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნაწილი გადის უშუალოდ ღობეზე, მხოლოდ ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული ღობე მდებარეობს ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით. აღნიშნული ღობე საკადასტრო რუკაზე ასახულია მწვანე ფერის ხაზით;
- 2--- წლის 24 ნოემბერს მომზადებული NO----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე ასახული 377 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნაწილი გადის უშუალოდ ღობეზე, მხოლოდ ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული ღობე მდებარეობს ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით. აღნიშნული ღობე საკადასტრო რუკაზე ასახულია მწვანე ფერის ხაზით;
- 2--- წლის 24 ნოემბერს მომზადებული NO----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე ასახულ 377 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით სრულად განთავსებულია შენობა N1, რომლის სამხრეთ ნაწილში არსებულ გარე კედელზე გადის რეგისტრირებული საზღვარი.

გ) 2--- წლის 8 სექტემბრის ს-----
----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, კ. მ---ს II აღმართი, N--ში NO-----
----- მიწის ნაკვეთსა და NO-----, NO-----, NO----- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში NO----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს. 2014 წლის 1 სექტემბერს თ----- მიერ N1----- ბრძანებით შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში და 2----- თ----- არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ დასაბუთების ალბომში (ბრძანება N1-----) არსებულ საპროექტო შენობის აშენების შემთხვევაში საჭირო გახდება NO----- მიწის ნაკვეთსა და NO-----, NO-----, NO----- მიწის ნაკვეთებს შორის ფაქტობრივად არსებული ბლოკისა და რკინაბეტონის ღობის ნაწილის დემონტაჟი და ასევე საჭირო იქნება NO----- მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული 3 სართულიანი შენობის სამხრეთ ნაწილში არსებული შენობის ნაწილში არსებული შენობის ნაწილის დემონტაჟი. კერძოდ ღობისა და შენობის იმ ნაწილების დემონტაჟი იქნება საჭირო, რომელიც ექცევა NO----- მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით.

დ) 2--- წლის 11 იანვრის ს-----
----- დასკვნის შესაბამისად:
- ქ. თბილისში, კ. მ---ს II აღმართი N--ში და N9-ში მდენარე NO----- და NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის

არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ღობე), შეესაბამება საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს.

- ქ. თბილისში, კ. მ----ს II აღმართი N--ში და N9-ში მდებარე N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ღობე), რიგ შემთხვევაში შეესაბამება N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს, ხოლო რიგ შემთხვევაში არა. ძირითადი სხვაობები ფიქსირდებოდა ღობის ცენტრალურ ნაწილში, სადაც ღობე იკეთებს კუთხეს (რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით საკადასტრო საზღვარი კუთხეს არ იკეთებს) და აღმოსავლეთ ნაწილში, სადაც ღობის ნაწილი იქცევა N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით.

- ქ. თბილისში, კ. მ----ს II აღმართ N--ში და N9-ში მდებარე N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვრის აღმოსავლეთ ნაწილი, რომელიც წარმოადგენს კაპიტალურ ღობეს (ღობე, რომელზეც მოწყობილია კარის ღიობი), მოქცეულია N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით და ასევე ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული მშენებარე შენობა N1 მოიცავს ზემოაღნიშნული კაპიტალური ღობის ნაწილს. ასევე საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ხდება ურთიერთგადაფარვა. კერძოდ, ძირითადი გადაფარვა ფიქსირდება აღმოსავლეთ ნაწილში, სადაც ურთიერთგადაფარვა ასევე ხდება N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მშენებარე შენობა N1-ის ნაწილითაც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 10.09.2----- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 102-110);
- 15.03.2---წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 46-50);
- 08.09.2---წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 169-173).
- 11.01.2---წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 440-451);

3.2.2. არ არსებობს ი-----ის, როგორც მესაკუთრის ნეგატორული მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობა, არ დასტურდება მოპასუხეთა მხრიდან სხვისი საკუთრების გაუმართლებელი ხელყოფა.

სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მათ შორის ექსპერტიზის დასკვნებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციების, მეზობელი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების, ასევე მხარეთა შორის მანამდე არსებული დავების მხედველობაში მიღების საფუძველზე ვერ მიიჩნევა ი-----ის მოთხოვნას

გამართლებულად, რამეთუ კონკრეტულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება მხარეთა კანონით დაცული ინტერესები და მათგან უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს, რომელზედაც განთავსებულია სხვისი ღობე, რადგანაც მოპასუხეებს მიღებული აქვთ შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, რის განხორციელებაშიც კონკრეტული ღობის არსებული მდგომარეობით განთავსება ხელის შემშლელია. საგულისხმოა, რომ მოპასუხეებმა ი-----ესა და თ-----ას სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებამდე შესთავაზეს სადავო საკითხის მოლაპარაკების გზით მოგვარება და საკუთარი სახსრებით ახალი ღობის უზრუნველყოფა, რაც მოსარჩელისა და მასთან ერთად მცხოვრები თ-----ასათვის მიუღებელი აღმოჩნდა იმ გარემოებაზე აპელირებით, რომ თითქოს ღობე არის შენობის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, საყრდენი კედლის გაგრძელება და მისი მონგრევა საფრთხის შემცველია მთლიანად ქონებისათვის. ამავდროულად მოსარჩელის მტკიცებით ღობე განხილული უნდა იქნეს მის საკუთრებად, რის გამოც მოპასუხეებს უნდა აეკრძალოთ მისი საკუთრების ხელშეშლა და უნდა დაევალოთ დაზიანებული ღობის აღდგენა პირვანდელ მდგომარეობაში.

საყურადღებოა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 ოქტომბრის მიწურილობა, რომლითაც განმარტებულია, რომ სადავო უძრავი ნივთი (ღობე) ნაწილობრივ მდებარეობს უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის, ს/კ 0----- (მის: ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9; ქ. თ-----, კ-----ქუჩა N7ბ/მესაკუთრეები: თ-----ა და ი-----ე) და ნაწილობრივ ნივთის საკადასტრო კოდით: 0----- (მის: ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N-; ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N-/ მესაკუთრეები: ა-----და გ-----ე) რეგისტრირებულ საზღვრებში. ასევე, ღობის მდებარეობასთან მიმართებით ანალოგიურს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებიც, რასაც არ უარყოფს მოსარჩელე მხარეც, თუმცა ღობეს მიიჩნევს მისი საკუთრების არსებით შემადგენელ ნაწილად და მიუხედავად მისი მეზობელი მიწის ნაკვეთზე განთავსებისა და დაუშვებლად მიიჩნევს მოპასუხეთა მხრიდან კონკრეტული ნაგებობის დემონტაჟს. საგულისხმოა, რომ მერიის 2--- წლის 19 მაისის N1---- ბრძანებით ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ის აქტი, რომლითაც ექსპლუატაციაში შევიდა ღობის სადავო ნაწილი. მითითებული აქტი არსებული მონაცემებით გასაჩივრებულია და სასამართლოს მიერ ამ დრომდე ბათილად არ არის ცნობილი.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით უნდა შეფასდეს მესაკუთრეთა უფლებები შესაბამისი სამოქალაქო სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე და მხოლოდ აღნიშნულის საფუძველზე უნდა გადაწყდეს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა უფლებების შეზღუდვის-შელახვის გამამართლებელი გარემოებების არსებობა. გ-----ესა და ა-----ეს, როგორც უძრავი

ნივთის მესაკუთრეებს არ შეიძლება დაუსაბუთებლად შეუზღუდოთ მათი საკუთრების სურვილისამებრ სარგებლობა და განკარგვა, გაუმართლებელია ი-
 -----ის მოთხოვნა ღობის დემონტაჟის განუხორციელებლობასთან დაკავშირებით, მაშინ როდესაც კონკრეტული ნაგებობის დიდი ნაწილი განთავსებულია სწორედ მოპასუხეთა საკუთრებაში, რითიც მათ შეზღუდული აქვთ შესაძლებლობა ისარგებლონ საკუთრებით სურვილისამებრ. გარემოება, რომ ღობე არის მოსარჩელის მიერ აშენებული და მის საკუთრებასთან დაკავშირებული ვერ გაამართლებს მოსარჩელის მისწრაფებას მის შენარჩუნებასთან მიმართებით და ვერ აიძულებს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ითმინოს სხვისი ქონების შემადგენელმა ნაწილმა შეამციროს მისი საკუთრება და ამავდროულად ხელი შეუშალოს დასახული მიზნის - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას. მეტად საყურადღებოა შეპირისპირებული სიკეთეების ღირებულების შეფასება, კერძოდ მოსარჩელე სადავოდ ხდის მისი ღობის მონგრევის საკითხს, ხოლო მოპასუხეს ხელი ეშლება კონკრეტული ღობის არსებობით მის მიწის ნაკვეთზე ააშენოს საცხოვრებელი სახლი. დაპირისპირებულ უფლებათა შეფასებისას საყურადღებოა, რომ მოპასუხეთა მიერ შეთავაზებული იყო ახალი ღობის აშენება მოსარჩელის რეგისტრირებული საზღვრების გათვალისწინებით, რაც უარყოფილი იქნა მოსარჩელის მხრიდან. სადავო შემთხვევაში, ი-
 -----ე გაუმართლებლად მიიჩნევს მისი საკუთრების ხელყოფას, მაშინ როდესაც იგი სხვის საკუთრებაში შეჭრით ხელყოფს მეზობელი მიწის ნაკვეთის საკუთრებას. სასამართლო მოპასუხეთა ინტერესს უპირატესად დაცვის ღირსად მიიჩნევს, რამეთუ არ შეიძლება მისი საკუთრება შეიზღუდეს, იმ ვითარებაში, როდესაც ღობის დემონტაჟი არ იწვევს სხვისი ქონების მნიშვნელოვან ხელყოფას და შენობისაგან (მაგ: სახლი) განსხვავებით სადავოს წარმოადგენს ღობე, რისი დემონტაჟის შემდგომ მარტივია მისი აღდგენა. ამასთანავე, სასამართლო მხედველობაში იღებს მოსარჩელის მიერ წამოჭრილ საკითხს, ღობის დემონტაჟის საშიშროებასთან დაკავშირებით, რასთან მიმართებითაც განმარტავს, რომ გ-
 -----ე და ა-
 -----ე ვალდებულნი არიან კანონის მოთხოვნათა დაცვით განახორციელონ ნაგებობის დემონტაჟი, რაც ვერ გახდება მხარის უფლების შეზღუდვის საფუძველი მოცემული დავის ფარგლებში.

სასამართლო მოსარჩელის ვერც იმ მტკიცებას გაიზიარებს, რომ ტექ.ბიუროს მონაცემებით, ღობის განთავსების ადგილი მიეკუთვნებოდა მათ საკუთრებას, რამეთუ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობისა და შესაბამისად ღობის მშენებლობის წარმოება დაიწყო 2---2--- წლებიდან შესაბამისად ტექ. ბიუროს მონაცემებზე აპელირება კონკრეტულ შენობასთან მიმართებით საფუძველს მოკლებულია. ამასთან, უსაფუძვლოა კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტზე მითითება, რამეთუ ი-
 -----ის მიერ ქონების შეძენისას ნასყიდობის საგანი არ ყოფილა ა-
 -----ისა და გ-
 -----ის საკუთრებაში არსებული ქონების საკადასტრო კოდით მოცული მიწის ნაკვეთი და მითითება მის კეთილსინდისიერებაზე მოცემულ შემთხვევაში

არარელევანტურია, არ ესადაგება სადავო შემთხვევას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის უტყუარობასა და სისრული პრეზუმციაზე აპელირება საფუძველს მოკლებულია, რამეთუ ნასყიდობის საგანი სხვისი საკუთრება არც ყოფილა. ამასთან, მხარეთა შორის საკითხი სადავოა 2014 წლიდან, შესაბამისად საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიერ 17.10.2014 წ. (საქმე N-4/550) გადაწყვეტილებით დადგენილი სტანდარტის შესაბამისად, კეთილსინდისიერებაზე აპელირება, როდესაც ჩანაწერთან მიმართებით არსებობს საჩივარი საფუძველს მოკლებულია.

სასამართლო მოსარჩელის ვერც იმ მტკიცებას გაიზიარებს, რომ წლების მანძილზე სხვა მესაკუთრეთა შორის სადავო არ ყოფილა აღნიშნული საკითხი, რის გამოც მოპასუხეებიც თითქოს უნდა დაჯერდნენ არსებულ რეალობას. მითითებული ცალსახაა ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ, რამეთუ მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს, მიუხედავად წარსულისა შეუძლია მოითხოვოს საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობა. გაუგებარია, ასევე თუ რას ემსახურება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ინდივიდუალური აუდიტორის თამარ კაპანაძის აუდიტორულ დასკვნა, რომელსაც ვერ მიენიჭება ვერავითარი მტკიცებულებითი მნიშვნელობა, რამეთუ აუდიტორის შეფასების საგანი ვერ იქნება მოთხოვნის ხანდაზმულობა, აღნიშნული სასამართლო პრეროგატივაა და შესაბამისად მითითებული დასკვნა ვერ გამოდგება სადავო საკითხის გადასაწყვეტად, შესაბამისი კომპეტენციის არ არსებობის გამო. ამასთან, რამდენადაც მოსარჩელემ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნით ირიბად შეეხო ხანდაზმულობას, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ სადავო საკითხი ეხება საკუთრების უფლებას, რომელზეც ხანდაზმულობის ვადა არ ვრცელდება, თავისი აბსოლიტური ბუნებიდან გამომდინარე.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს გარემოებაზე, რომ მხარე აპელირებს საკუთრების უფლებაზე მის მაღალ ღირებულებაზე და ამავედროულად ზღუდავს სხვის საკუთრებას. მით უფრო იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ ამ დრომდე მოსარჩელის მიერ არ არის დადასტურებული, კონკრეტულ დობეზე, რომლის ნაწილიც მოქცეულია მოპასუხის საკუთრებაში მას გააჩნია საკუთრების უფლება, რაც ამ მხრივაც გამორიცხავს სამოქალაქო კანონმდებლობით მესაკუთრისათვის მინიჭებული ვინდიკაციური თუ ნეგატორული სარჩელის დაკმაყოფილებას, რომელიც მის უპირობო წინაპირობად მოითხოვს მესაკუთრის მხრიდან სარჩელის წარდგენას, კონკრეტულ შემთხვევაში კი სადავოა სხვისი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ღობის დემონტაჟის საკითხი. ასევე საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ ამავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს შორის არსებობს დამოუკიდებელი დავა, სადაც თ-----ა არის წარმოდგენილი ი-----ის ნაცვლად, რომელ საქმეზეც მოპასუხეებს წარდგენილი ჰქონდათ შეგებებული სარჩელი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასთან

მიმართებით, რომელზეც განთავსებულია სადავო ღობე. აღნიშნული შეგებებული სარჩელი პირველ ინსტანციაში დაკმაყოფილდა, რაც გასაჩივრებულია.

ყოველივე ზემოთ მითითებულიდან გამომდინარე, არ დასტურდება ი-----ის საკუთრების უფლების შელახვა ა-----ისა და გ-----ის მხრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 79-80);
- 19.05.2---წ. ბრძანება N1----- (ს.ფ. 125-138);
- თ----- საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე N----- (ს.ფ. 331-355);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 288-289/313-315);
- 08.11.2---წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 111-124);
- აუდიტორული დასკვნა (ს.ფ. 270-272);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ი-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 128-ე, 130-ე, 147-150-ე, 170-ე, 172-ე, 174-176-ე, 179-ე, 181-182-ე, 185-ე, 312-ე მუხლები;
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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. აღნიშნული ნორმით რეგლამენტირებულია საკუთრების უფლების უმნიშვნელოვანესი ელემენტები: ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა, თუმცა, მსგავსად სხვა სამოქალაქო უფლებებისა, იგი არ არის აბსოლუტური და შესაძლოა დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს. თავის მხრივ, უდავოა, რომ უფლების შეზღუდვის პროპორციულობა მოწმდება შეპირისპირებულ

სიკეთეთა სამართლიანი ბალანსის დადგენის გზით, როდესაც თანაბარი უფლების მქონე სუბიექტებს შორის უნდა მოხდეს ამ სიკეთით (უფლებით) სარგებლობის მართლზომიერად განსაზღვრა.

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. 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. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (აწესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1041-998-2016, 12.0--2016წ., საქმე №ას-843-809-2016, 26.10.2016წ.).

უნდა განიმარტოს, რომ ნეგატორული სარჩელი (action negatoria) მიმართულია უფლების ისეთი დარღვევის წინააღმდეგ, რაც არ არის დაკავშირებული ნივთის მფლობელობის დაკარგვასთან, მაგრამ ხელშეშლელია ნივთის სარგებლობისა და განკარგვისათვის, ე.ი. პირი მოკლებულია ამ უფლებამოსილებათა განხორციელების შესაძლებლობას, რადგან სხვა პირი თავისი მოქმედებით ხელს უშლის მათ რეალიზებას. ნეგატორული სარჩელი მიზნად ისახავს მესაკუთრის თავისუფლების აღიარებას ხელმყოფისაგან, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, ზიანის ანაზღაურებასა და დაცვის გარანტიების შექმნას შემდგომში შესაძლო ხელყოფისაგან. ნეგატორული სარჩელით სარგებლობს როგორც მესაკუთრე, ისე ნებისმიერი მართლზომიერი მფლობელი.

საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. თავის მხრივ, ფაქტის არსებობა დადასტურებული უნდა იყოს სათანადო მტკიცებულებებით. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად

უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. სრულიად ცხად წარმოდგენას ქმნის სიტყვები: „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელოგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი)/იხ. სუსგ. №ას-412-412-2018, 26.10.2018წ.)

სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის თანახმად, 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. კოდექსის 175.1. მუხლის შესაბამისად, 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 მუხლი მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

სსკ-ს 115-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოსარჩელე ი-----ის უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) და მოპასუხეების საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) მდებარეობს ერთმანეთის მეზობლად (მომიჯნავედ). ამასთანავე, დავის ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ექსპერტიზის დასკვნების, ასევე საკადასტრო-აზომვითი ნახაზებით დადგენილია, რომ ი-----ის საცხოვრებელი სახლისათვის განკუთვნილი ღობის ნაწილი განლაგებულია მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრებს შიგნით, რაც მათ მიერ მიღებული მშენებლობის ნებართვის რეალიზებას უშლის ხელს და აუცილებელია კონკრეტული ნაგებობის დემონტაჟი, რათა მოპასუხეებმა, როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრეებმა შეძლონ საკუთარი ნივთით სურვილისამებრ სარგებლობა. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 ოქტომბრის მიწერილობით თ-----ას განემარტა, რომ სადავო უძრავი ნივთი (ღობე) ნაწილობრივ მდებარეობს უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის, ს/კ 0----- (მის: ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N9; ქ. თ-----, კ----- ქუჩა N7ბ/მესაკუთრეები: თ-----

---ა და ი-----ე) და ნაწილობრივ ნივთის საკადასტრო კოდით: 0-----
--- (მის:ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N-; ქ. თ-----, კ-----ის II აღმართი N-/
მესაკუთრეები: ა----- და გ-----ე) რეგისტრირებულ საზღვრებში.
ანალოგიურად, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებიც
ადასტურებენ ნაგებობის (ღობის) ნაწილობრივ N0----- საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსების ფაქტს, მითითებულ
გარემოებას არც მოსარჩელე მხარე უარყოფს, ამასთან განმარტავს
კონკრეტული ნაგებობის სამართლებრივ ბუნებას და მიუხედავად მისი
მეზობელი მიწის ნაკვეთზე განთავსებისა დაუშვებლად მიიჩნევს ნაგებობის
დემონტაჟის შესაძლებლობას მოპასუხეთა მხრიდან.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლის თანახმად, ქონება, ამ კოდექსის
მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე,
რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და
იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს
აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს. ამავე
კოდექსის 148-ე მუხლის შესაბამისად, ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი ან
უძრავი.

სსკ-ს 149-ე მუხლში მოცემულია უძრავი ნივთის ლეგალური დეფინიცია,
რომლის შესაბამისადაც უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში
არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-
ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ამავდროულად, „საჯარო
რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის
მიხედვით, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-
ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან
დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან
დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა;

სსკ-ს 150-ე მუხლის შესაბამისად, 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
თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება
შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული
მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც
ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

მაშასადამე, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი იზიარებს მთავარი
ნივთის სამართლებრივ ბედს. მოხმობილი ნორმის პირველი ნაწილი
განმარტავს, ზოგადად ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნებას და მის

სამართლებრივ სტატუსს, ხოლო მე-2 ნაწილი აკონკრეტებს უშუალოდ მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნებას, რომლის შესაბამისადაც მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილად მიიჩნევა შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. ამდენად, ერთ შემთხვევაში მოსარჩელის მტკიცებით, ღობე მიჩნეული უნდა იქნეს მისი ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილად, რამეთუ მისი ქონების გაგრძელებაა და ნაგებობის დემონტაჟის პირობებში, ნადგურდება უშუალოდ მის საკუთრებაში არსებული ქონებაც, ხოლო მეორე შემთხვევაში, მოპასუხე უთითებს სსკ-ს 150.2 მუხლზე და განმარტავს, რომ ნაგებობა, რომელიც განთავსებულია მის მიწის ნაკვეთზე განხილული უნდა იქნეს ამ მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილად.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო შეფასების საგანია სადავო ნაგებობის კუთვნილების საკითხი, რაც რეალურად განაპირობებს მის სამართლებრივ სტატუსს. უნდა აღინიშნოს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში განიხილება ორ კერძო პირს შორის არსებული სამოქალაქო დავა და სასამართლო დავას განიხილავს უპირველესად სამოქალაქო სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით. შესაბამისად, ნაგებობის ნაწილის განთავსება სხვა საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, კერძო სამართლებრივი თვალსაზრისით აპრიორი არ წარმოშობს მისი დემონტაჟის განხორციელების უფლებას, რამეთუ სამოქალაქო სამართლებრივი ნორმები რიგ შემთხვევაში ითვალისწინებს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების თმენის ვალდებულებას, სწორედ ამ თვალსაზრისით აფასებს სასამართლო მოცემულ დავას. როგორც აღინიშნა, ერთ შემთხვევაში მოსარჩელის მტკიცებით, ნაგებობა წარმოადგენს მისი ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილს, რის გამოც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს აღნიშნული შეზღუდვა და უკიდურეს შემთხვევაში სსკ-ს 179-ე მუხლზე აპელირებით მიუთითებს მესაკუთრის მხრიდან მხოლოდ კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე მიუთითებს, სამოქალაქო კოდექსის შესაბამის დანაწესს (150.2 მუხლი) და ასაბუთებს, რომ მიწა არის მისი საკუთრება და შესაბამისად მასზე არსებული ქონებაზეც, როგორც მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ვრცელდება მისი საკუთრება და შესაბამისად, გაუმართლებლად მიიჩნევს ი-----ის მოთხოვნას საკუთრების ხელშეშასთან მიმართებით, მაშინ როდესაც რეალურად მისი საკუთრება არის ხელყოფილი და შეზღუდული მოსარჩელის სასაზღვრო მიჯნის გამო.

კონკრეტულ შემთხვევაში, იმისათვის, რომ გადაწყდეს სადავო საკითხი მნიშვნელოვანია განიმარტოს ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნება, კერძოდ თუ ნორმის პირველი ნაწილი ზოგადად განმარტავს არსებით შემადგენელ ნაწილს, მე-2 ნაწილი აკონკრეტებს მიწასთან დაკავშირებული არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნებას. ღობე, როგორც მიწის ნაკვეთების გამმიჯნავი კონსტრუქცია უპირველესად მიჩნეული უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის

არსებით შემადგენელ ნაწილად, რამეთუ იგი, როგორც ნაგებობა პირველ რიგში მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და მხოლოდ შემდგომ შეიძლება ვისაუბროთ მის კავშირზე სხვა შენობა-ნაგებობასთან მიმართებით. მოცემული კონკრეტული შემთხვევის გადაწყვეტისას მხარეთა შეპირისპირებული ინტერესებიდან და ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის სწორი განმარტებიდან გამომდინარე უპირატესობა უნდა მიენიჭოს მოპასუხეთა ინტერესს, რამეთუ მათი საკუთრება შემცირებულია კონკრეტული ღობის არსებობის პირობებში და ამავედროულად შესაძლებელია დიდი დანაკარგების გარეშე აღნიშნული გარემოების გამოსწორება, იმგვარად, რომ არ შეიზღუდოს მოსარჩელის ინტერესი დაუსაბუთებლად. მართალია მოსარჩელესაც გააჩნია დაცვის ღირსი ინტერესი, თუმცა იმ ვითარებაში როდესაც ამ ინტერესით ილაჩება უფრო დიდი ღირებულების სიკეთე გაუმართლებელია საკუთრებაზე აპელირებით სხვის საკუთრების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, იმ ვითარებაში როდესაც შესაძლებელია ორივე მხარისათვის სასურველი შედეგის დადგომა.

6.3. მოსარჩელე ი-----ე სასარჩელო მოთხოვნას აფუძნებდა სამეზობლო სამართლის ნორმებზე მითითებითაც, რის გამოც სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ამ თვალსაზრისითაც შეაფასოს სადავო საკითხი. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა. 179.1. მუხლის შესაბამისად, 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 ნაწილის თანახმად, საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი.

კოდექსის 181-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავად გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას. თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, მაშინ სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილდება ნაკვეთებს შორის. თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვარს

დაადგენს სასამართლო. თავის მხრივ სსკ-ს 182.1 მუხლის მიხედვით, 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. მოხმობილი ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მეზობელი უფლებამოსილია ერთობლივად ისარგებლოს საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით, თითოეულ მათგანს შეუძლია ნაგებობა მხოლოდ ისე გამოიყენოს, რომ ამით ხელი არ შეუშალოს მეორე მეზობელს თანასარგებლობაში. ხოლო მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია ამ სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე.

სადავო საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლო მხედველობაში იღებს გარემოებას, რომ საუბარია არა შენობის დემონტაჟზე, არამედ ნაგებობაზე, რომლის რეაბილიტაცია-აღდგენა გაცილებით მარტივ მოცემულობას შეადგენს და არ წარმოშობს იმგვარ ზიანს, რაც დაავალდებულებდა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეთმინა მისი საკუთრების უფლების შეზღუდვა. უფრო მეტიც, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოპასუხეებს ეზღუდებათ დამტკიცებული პროექტით სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება, რამეთუ სადავო ღობე განლაგებულია მათი საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილში. საგულისხმოა, ასევე გარემოება, რომ სადავო ღობე ექცევა მოპასუხეთა საკუთრებაში და შესაბამისად იგი ფაქტობრივად ზრდის მოსარჩელის საკუთრებას, სხვისი საკუთრების დაუსაბუთებელი შემცირების ხარჯზე, რაც ზემოთ მოხმობილი ნორმების გამოყენების წინაპირობას იამზე თავართქიადის მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადასტურებლად გამორიცხავს.

6.4. მოსარჩელე ასევე მიუთითებს საჯარო რესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციაზე და განმარტავს, რომ მას როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს არ შეიძლება შეეზღუდოს საკუთრება.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთანავე, საგულისხმოა, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად

არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2---წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N-/4/550).

კონკრეტულ შემთხვევაში, ი-----ის მიერ ქონების შეძენისას ნასყიდობის საგანი არ ყოფილა ა-----ისა და გ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების საკადასტრო კოდით მოცული მიწის ნაკვეთი და მითითება მის კეთილსინდისიერებაზე არარელევანტურია, არ ესადაგება ნორმით რეგულირებულ შემთხვევას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის უტყუარობასა და სისრული პრეზუმციაზე აპელირება საფუძველს მოკლებულია, რამეთუ ნასყიდობის საგანი სხვისი საკუთრება არც ყოფილა. ამასთან, მხარეთა შორის საკითხი სადავოა 2014 წლიდან, შესაბამისად საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიერ დადგენილი სტანდარტის შესაბამისად, კეთილსინდისიერებაზე აპელირება, როდესაც ჩანაწერთან მიმართებით არსებობს საჩივარი საფუძველს მოკლებულია ამ თვალსაზრისითაც.

6.5. რაც შეეხება, შედავებას მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან მიმართებით, უნდა განიმარტოს, რომ ხანდაზმულობა იწვევს არა მოთხოვნის უფლების გაუქმებას, არამედ ანიჭებს მოვალეს მყარ უფლებას, უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 128.1 მუხლის შესაბამისად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარე უთითებს, რომ სადავო უძრავი ნივთი მის მფლობელობასა და სარგებლობაშია წლების მანძილზე, რის გამოც დაუშვებელია ქონების მოთხოვნა და მასზე არსებული ნაგებობის დემონტაჟი. საერთო სასამართლოების მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის შესაბამისად, მესაკუთრის უფლებაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა, მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრის უფლება განიცდის კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, უფლების დაცვის თვალსაზრისით კანონმდებელი არ ზღუდავს მესაკუთრეს თავისი უფლების დასაცავად და ნებას რთავს, შეუზღუდავად იდავოს მაშინ, როცა იგი თავის უფლებას დარღვეულად მიიჩნევს. ხანდაზმულობა მხოლოდ მოთხოვნებზე ვრცელდება, ხოლო აბსოლუტური უფლებების დაცვა ხანდაზმულობის საფუძველით უარყოფილი ვერ იქნება. მიუხედავად იმისა, რომ ნორმა არ უთითებს საკუთრების უფლების უვადო

დაცვაზე, სასამართლო პრაქტიკა ამ უფლების ვინდიკაციური და ნეგატორული სარჩელებით დაცვაზე ხანდაზმულობას, საკუთრების უფლების აბსოლუტური ბუნებიდან გამომდინარე, არ ავრცელებს. სასამართლო პრაქტიკით, ხანდაზმულობის საგანი არის ფარდობითი უფლება და არა აბსოლუტური უფლება, შესაბამისად, აბსოლუტურ უფლებაზე ხანდაზმულობა არ ვრცელდება, ამდენად არსებულ შედავებასთან მიმართებით სასამართლო დამატებით მსჯელობის განვითარებას მიზანშეუწონლად მიიჩნევს, რადგანაც კონკრეტული სადავო საგანი არ ექვემდებარება მისი აბსოლუტური ბუნებიდან გამომდინარე ხანდაზმულობის ვადას და აღნიშნული შედავება არ იწვევს მოთხოვნის განხორციელების შეფერხებას.

უნდა განიმარტოს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის მოთხოვნისაგან (სუსგ, საქმე *ნას-589-589-2018*, 06.07.2018წ.)

არსებული დავის ფარგლებში, ი-----ემ ვერ უზრუნველყო მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურება, თავის მხრივ მოპასუხეებმა შეძლეს დაედასტურებინათ მათი პოზიციის მართებულობა, რამაც გამორიცხა სარჩელის დაკმაყოფილება.

საგულისხმოა, რომ მოსარჩელე მისი პოზიციის მართებულობის დასადასტურებლად უთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 11 ნოემბრის განჩინებაზე (საქმე *ნას-442-414-2010*) და აღნიშნული საფუძვლით მოითხოვს მისი პოზიციის გაზიარებას, რასთან მიმართებითაც უნდა განემარტოს, რომ ყოველი კონკრეტული შემთხვევა შეფასებული უნდა იქნეს ინდივიდუალური მახასიათებლებიდან გამომდინარე, შესაბამისად

უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება/განჩინებაც სასამართლოსათვის სახელმძღვანელოა სადავო საკითხის ინდივიდუალური მახასიათებლების გათვალისწინებით. გარდა აღნიშნულისა, მსგავსი საკითხის რეგულირებისას საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2016 წლის 2 სექტემბრის განჩინებით გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს შემდეგი განმარტება - „ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას, ხოლო მოპასუხის ღობის ნაწილი განლაგებულია მითითებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ამ ღობით სარგებლობა მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ ხდება სსკ-ის 170-172-ე მუხლების საფუძველზე არსებობდა ნეგატიური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი ფაქტობრივი საფუძვლები“. (იხ. სუსგ №ას-612-585-2016, 02 სექტემბერი, 2016 წელი)

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81). ამდენად, სასამართლო დავის გადაწყვეტის მიზნებიდან გამომდინარე მიზანშეუწონლად მიიჩნევს დამატებით წამოჭრილ არაარსებით არგუმენტებზე მსჯელობას.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 120 ლარი (ს.ფ. 59-60).

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. 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.

სსსკ-ს 41.1 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. კოდექსის 39.2 მუხლის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი

ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა გამორიცხავს მოპასუხეთა პასუხისმგებლობას მოსარჩელის მიერ გაღებული სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურებასთან მიმართებით. ამასთან, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარის ოდენობით, ხოლო გადახდილი 60 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

9.1. აღნიშნულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი-----ის სარჩელი გ-----ისა და ა-----ის მიმართ, ხელშეშლის აღკვეთის (აეკრძალოთ მოპასუხეებს იამზე თავართქილაძის ღობის დანგრევა) და დაზიანებული ნივთის (კაპიტალური ღობე) პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის დავალდებულების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.
2. ი-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 60 ლარი (გადახდილია, ჯამში 120 ლარი), რომელიც 1----2--- წელს N- საგადახდო დავალების საფუძველზე გ-----ის მიერ ჩარიცხული იქნა სახელმწიფო ხაზინის ანგარიშზე: ს-----, ბანკის კოდი - T-----, სახაზინო კოდი - 3-----.
3. ი-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
5. 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

ანა ჩოგოვაძე