



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

22 მარტი, 2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელები - 1 - ვლ-----ა

2 - თე-----ა

წარმომადგენლები - 1 - ბე-----

2 - ლე-----ი

მოპასუხე - გი-----

წარმომადგენლები - 1 - ნუ-----ა

2 - მა-----

დავის საგანი - მოპასუხისათვის საკუთრების ხელშეშლის მიზნით
განხორციელებული მოქმედებების აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აღიკვეთოს მოპასუხე გი-----ს (პირადი N1-----) მხრიდან
მოსარჩელების საკუთრების უფლების ხელშეშლის მიზნით
განხორციელებული ქმედება, კერძოდ, აეკრძალოს მოსარჩელის მიწის
ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.18.03.0---0--- წარმოებული სამშენებლო
სამუშაოებისათვის ყოველგვარი ფიზიკური ხელშეშლა - მშენებლების
ნაკვეთიდან გაძევება, მათთვის დისკომფორტის შექმნა, სხვადასხვა
მოძრავი ნივთების ნაკვეთზე განთავსება, სატვირთო

ავტომობილებისათვის ნაკვეთზე შესვლის პროტესტი და წინააღმდეგობის შექმნა.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელეთა საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, გო-----ში, რომელსაც ასევე ყავს მესამე თანამესაკუთრე. ნივთი წარმოადგენს 234 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. თითოეულ თანამესაკუთრეს დაკავებული აქვთ თავიანთი შენობები და მათ შორის ნივთის ფლობის თაობაზე არანაირი პრეტენზია არ არსებობს. მოსარჩელეთა სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობები, ვინაიდან იყო ძალიან ძველი და ამორტიზებული, მოხვდა ქალაქის განვითარების პროგრამის ფარგლებში ა(ა)იპ „თბი-----ის“ პროგრამაში, რომლის გათვალისწინებითაც მოხდა მათი დანგრევა და მათ ადგილას უნდა აშენდეს ახალი შენობები. 2017 წლის 26 ივლისის N3----- გადაწყვეტილებით ა(ა)იპ „თბი-----ის“ მიერ შეთანხმებულ იქნა არქიტექტურის სამსახურთან შენობის რეკონსტრუქციისა და მშენებლობის პროექტი, თუმცა აღნიშნული მშენებლობის განხორციელებაში ხელს უშლის მოპასუხე მხარე. მოპასუხეს საკუთრებაში აქვს მოსარჩელეთა მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც არანაირ კავშირში არ არის მოსარჩელეთა საკუთრებასთან, გარდა იმისა, რომ ნაკვეთებს გააჩნიათ საერთო ღობე და კედელი. მართალია, მოპასუხე არ ახდენს ნივთის უკანონო მფლობელობას, თუმცა იგი ხელს უშლის მოსარჩელებს ნივთით სარგებლობაში, არ აძლევს მისამართზე მისულ მუშებს საშუალებას დაიწყონ სამშენებლო სამუშაოები. გადაკეტილი აქვს მისასვლელი გზა და ვეღარ ხდება სამშენებლო მასალებით დატვირთული სატვირთო ავტომობილების ნაკვეთში შესვლა. მოპასუხე თავის მოქმედებას ამართლებს თითქოსდა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შეთანხმებული და დამტკიცებული პროექტით ხდება მისი კუთვნილი ნაკვეთის ნაწილის დაკავება, წითელი ხაზების დარღვევა, რაც არ შეესაბამება რეალობას. მოსარჩელემ საკითხის დაზუსტების მიზნით მიმართა საექსპერტო დაწეხულებას და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ გაცემული დასკვნით დადგინდა, რომ პროექტით სამშენებლო სამუშაოების წარმოება ხდება მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და არანაირი საზღვრების დარღვევა თუ მეზობელი მიწის ნაკვეთში შეჭრა არ ფიქსირდება. მიუხედავად დასკვნისა, მოპასუხის მხრიდან კვლავაც ხდება ხელშეშლა, რის გამოც ვერ ხდება მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთში ა(ა)იპ „თბი-----ის“ მიერ დამტკიცებული პროგრამის ფარგლებში სამუშაოების წარმოება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენლებმა საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ

ცნო.

მათი განმარტებით, მოსარჩელეთა მიერ თვითნებურად მოხდა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა, თავისუფალი მიწის ნაკვეთის მითვისების ხარჯზე. თავის დროზე ნივთში განთავსებული იყო ერთი სამსართულიანი საცხოვრებელი და მოსარჩელეები ცხოვრობდნენ მესამე სართულზე. ნაკვეთში კი განთავსებული იყო მცირე ზომის უკანონო ნაგებობები, სადაც მოსარჩელეებს მოწყობილი ჰქონდათ სახელოსნო. საგამოძიებო ორგანოებში სისხლის სამართლის საქმეც კი არის აღძრული ფართის უკანონოდ გაზრდის ფაქტზე. თავის დროზე, არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილებებით საპროექტო დოკუმენტაციის შესწავლისას გამოვლენილ იქნა დარღვევები წითელ ხაზებთან დაკავშირებით, რომ ობიექტი სცილდებოდა საკადასტრო საზღვრებს და ირღვეოდა სამეზობლო სასაზღვრო მიჯნა, თუმცა აღნიშნული ხარვეზები არ გამოსწორებულა. მოსარჩელეებმა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენისას და დარეგისტრირებისას არ გაითვალისწინეს მოპასუხის მყარი საკადასტრო მიჯნები და დაისაკუთრეს მიტაცებული ფართები. მათ თვითნებურად შეცვალეს ნაკვეთის კონფიგურაცია და არამართლობიერად შეიჭრნენ მოპასუხის სახლის განაშენიანებისა და საცხოვრებელი ფართების გარკვეულ ნაწილში. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის ჩატარება არ მომხდარა ადგილზე შესწავლით, მას არ გამოუკვლევია მყარი საკადასტრო მიჯნების ფაქტობრივი მდგომარეობა, რის გათვალისწინებითაც დასკვნა საეჭვოა. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, მოსარჩელეები არ ახდენენ წითელი ხაზების დაკორექტირებას და ცდილობენ მოპასუხის კუთვნილი ტერიტორიის მიტაცებას და ამით თავიანთი მდგომარეობის გაუმჯობესებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, შე-----
დაზუსტებული ფართობი: 234.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდით N01.1--0--0-----
- რეგისტრირებულია ვლ-----ას, თე-----ასა და სო-----
-----ის თანასაკუთრებად. ვლ-----ას საკუთრებად
დაფიქსირებულია 51/81 ნაწილიდან 16/81 ნაწილი (მათ შორის ამჟამად
დანგრეულ ყოფილ შენობა N1-ში სხვენის ფართი 56.82 კვ.მ.), ხოლო თე---
-----ას საკუთრებად კი დაფიქსირებულია 51/81 ნაწილიდან 35/81**

ნაწილი.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 19-20)

3.2.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილების მიხედვით, სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2017 წლის 01 აპრილს განცხადებით მიმართა ააიპ „თბი-----მა“ და ითხოვა ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე შენობის რეკონსტრუქციის პროექტის შეთანხმება. საკითხი განსახილველად გადაეცა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს, რომლის დასკვნის საფუძველზეც გაიცა დადებითი შეფასება. გადაწყვეტილების თანახმად, ვინაიდან ა(ა)იპ „თბი-----ის“ მიერ სამსახურში შესათანხმებლად წარდგენილ იქნა განმარტებითი ბარათი შესაბამისი დასაბუთებით და ქ. თბილისში, გო-----ში არსებულ შენობაზე რეკონსტრუქციის პროექტის სამშენებლო დოკუმენტაცია, რომელიც მოწონებულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს მიერ, არქიტექტურის სამსახურმა მიზანშეწონილად მიიჩნია წარმოდგენილი სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმება.

(მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება, ს.ფ. 33-34)

3.2.3. 2018 წლის 26 იანვრის ა(ა)იპ „თბი-----ის“ წერილის თანახმად, ფონდის მიერ 2016 წლის 22 თებერვალს გამოცხადდა ტენდერი ქ. თბილისში, გო-----სა და ბო-----ში მდებარე შენობების სამშენებლო სამუშაოების შესასყიდად. 2016 წლის 11 აპრილს გაფორმდა ხელშეკრულება ტენდერში გამარჯვებულ კომპანიასთან, თუმცა 2016 წლის 31 ოქტომბერს ფონდმა შეწყვიტა ხელშეკრულება გო-----ში სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე, ვინაიდან ქ. თბილისში, გო-----ის მესაკუთრე გი----- არ აძლევდა ფონდს სამშენებლო სამუშაოების წარმოების საშუალებას როგორც გო-----ში, ასევე გო-----სა და ბო-----ში. ქ. თბილისში გო-----სა და გო-----ში არსებულ საცხოვრებელ სახლებს კი გააჩნიათ საერთო კედელი, რის გათვალისწინებითაც მისამართზე მიმდინარე სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეჩერებულია.

(მტკიცებულება: ა(ა)იპ „თბი-----ის“ 2018 წლის 26 იანვრის წერილი, ს.ფ. 32)

3.2.4. 2018 წლის 24 მაისის ა(ა)იპ „თბილ-ის“ წერილის თანახმად, 2016 წლის 11 აპრილს ა(ა)იპ „თბილ-სა“ და სს „სამ-ს“ შორის გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების ხელშეკრულება ქ. თბილისში, გო-სა და ბო-ში მდებარე შენობების სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვის თაობაზე შეწყდა 2016 წლის 31 ოქტომბერს, ვინაიდან ქ. თბილისში, გო-ის მესაკუთრე გი- არ აძლევდა ა(ა)იპ „თბილ-ს“ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების საშუალებას და ასევე, მიმდინარეობს დავა ა(ა)იპ „თბილ-სა“ და გი-ს შორის, რადგანაც სამუშაოების წამოწყების ყველა მცდელობას მესაკუთრე გი-მ არამართლზომიერად შეუშალა ხელი.

(მტკიცებულება: ა(ა)იპ „თბილ-ის“ 2018 წლის 24 მაისის წერილი, ს.ფ. 143-144)

3.2.5. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ 2017 წლის 14 ივნისს გაცემული დასკვნის თანახმად, 2015 წლის 10 ოქტომბერს შპს „არქ-ას“ მიერ მომზადებულ გენგეგმაზე არსებული საპროექტო შენობის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილი, რომელიც მდებარეობს N01.1-0-0-0- მიწის ნაკვეთის მხარეს, ერთ ნაწილში უმნიშვნელოდ ცილდება ქ. თბილისში, გო-ში მდებარე N01.1-0-0- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს და მოიცავს საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დაურეგისტრირებელ სივრცეს. შესაბამისად, გენგეგმაზე არსებული საპროექტო შენობა არ მოიცავს გადაფარვას ქ. თბილისში, გო-ში მდებარე N01.1-0-0- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს.

(მტკიცებულება: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 14 ივნისის დასკვნა, ს.ფ. 21-28)

3.2.6. შპს „დამ-ის“ მიერ 2018 წლის 22 ოქტომბერს გაცემული დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, გო-ში დანგრეული სახლის ორი მომიჯნავე კედლის (საკადასტრო მყარი საზღვრების) და არსებული საძირკვლების ფრაგმენტებისა და საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტური მასალების და ექსპერტიზის პერიოდში ობიექტის ადგილზე შესწავლით მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარებიდან გამომდინარე, მოქალაქე გი-ს საკუთრებაში არსებული განაშენიანების ფართი შეადგენს 96 კვ.მ.-ს. ექსპერტიზაზე წარდგენილი საპროექტო და საკადასტრო დოკუმენტაციის და ობიექტის ადგილზე შესწავლით მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარებიდან გამომდინარე, მისამართზე: ქ.

თბილისი, გო-----ში მდებარე განაშენიანებაზე მომხდარია მომიჯნავე ობიექტებიდან უძრავი ქონების საზღვრების გარკვეული ნაწილის გადაფარვა.

დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, გი-----ს დაკვეთით მისამართზე ქ. თბილისი, გო-----ში ჩატარდა საკადასტრო აზომვითი სამუშაოები, მოხდა ნაკვეთის საზღვრების მითითება. წერტილები აღებული იქნა და ნახაზი შესრულებულ იქნა თანამედროვე ტექნოლოგიით. ექსპერტიზაზე წარდგენილ იქნა ქ. თბილისი, ბო-----ში მდებარე ნაკვეთის სიტუაციური ნახაზი, რომელიც არ შეესაბამება ექსპერტიზაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს.

ექსპერტიზაზე წარდგენილი საკადასტრო გეგმების მონაცემებიდან და ამხანაგობის კრების ოქმის შინაარსიდან გამომდინარე, გი-----ს განაშენიანების მოსაზღვრედ მეზობლის განაშენიანების კედლის სიგრძე უნდა ყოფილიყო 9.70 გრძ. მ, ფაქტიურად ახალი ნაგებობის კედლის სიგრძე შეადგენს 10.10 გრძ. მ-ს, რითაც გო-----ში მდებარე განაშენიანების საზღვარს კვეთს 0.40 მ-ით სიგანეში.

ექსპერტიზაზე წარდგენილი ყველა დოკუმენტაცია ცალსახად ასაბუთებს, რომ ექსპერტიზის პერიოდში, ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ წარმოდგენილია გი-----, ვისი უძრავი ქომეზაც, ექსპერტიზაზე წარდგენილი დოკუმენტაციისა და ობიექტის ადგილზე შესწავლით მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარებიდან გამომდინარე, გადაფარულია მომიჯნავე განაშენიანებებით.

ამრიგად, ქ. თბილისი, გო-----ში დანგრეული სახლის ორი მომიჯნავე კედლის (საკადასტრო მყარი საზღვრების) და არსებული საძირკვლების ფრაგმენტებისა და საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტური მასალების და ექსპერტიზის პერიოდში ობიექტის ადგილზე შესწავლით მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარებიდან გამომდინარე, მოქალაქე გი-----ს საკუთრებაში არსებული განაშენიანების ფართი შეადგენს 96 კვ.მ.-ს. ექსპერტიზაზე წარდგენილი საპროექტო და საკადასტრო დოკუმენტაციის მონაცემების მიხედვით, მისამართზე: ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე განაშენიანებაზე მომხდარია მომიჯნავე ობიექტებიდან საზღვრის გადაფარვა. აღნიშნულ მისამართზე მდებარე სახლის განაშენიანებისა და საცხოვრებელ სახლში ბო-----ის მხრიდან გო-----ში მდებარე განაშენიანების საზღვრას კვეთს 8.18მ-ით, ხოლო სიგანეზე 0.4მ-ით.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ ვინაიდან მოსარჩელეთა მხრიდან მოხდა ფართების მართლსაწინააღმდეგო მიტაცება და მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა, ადგილი არ აქვს ხელშეშლას, რომ იგი წინააღმდეგია მხოლოდ მის კუთვნილ უძრავ ქონებაში პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანებისა.

3.2.7. სასამართლოს სხდომაზე ექსპერტის მიერ მიცემული განმარტებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო ფართები, რომლებიც სხვადასხვა საკადასტრო კოდით არის რეგისტრირებული, ერთმანეთის ფართებში არ იჭრებიან, მათ შორის არის დაურეგისტრირებული სივრცე, ეს მცირედი გადასვლა იყო დაურეგისტრირებელ სივრცეში და არა მოპასუხე გ----- ნაკვეთზე.

(მტკიცებულება: ექსპერტის ახსნა-განმარტება, ს.ფ. 176, 16:17:02)

სასამართლომ საქმეზე გამოკვლეული გარემოებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებად რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, შე----- საკადასტრო კოდით N01.1--0--0-----, რომელიც რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად შეადგენს 234 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ოდენობით მიწის ნაკვეთის ფართობი ასევე დადასტურებულია საქმეში წარმოდგენილი 2004 წლის 15 მარტის მდგომარეობით გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს.ფ. 79). საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოთი (ს.ფ. 147) და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ გაცემული დასკვნით კი დადგენილია, რომ შპს „არქ-----ას“ მიერ მომზადებულ საპროექტო შენობის საზღვრები არ მოიცავს ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე N01.1--0--0---0-- საკადასტრო კოდით მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (არ ხდება გადაფარვა).

ამდენად, სასამართლო იზიარებს სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნით მითითებულ გარემოებებს და მიაჩნია, რომ დაუსაბუთებელია მოპასუხის განმარტება მისი კუთვნილი ტერიტორიის მიტაცებისა და გადაფარვის თაობაზე, ვინაიდან რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად, შპს „არქ-----ას“ მიერ მომზადებული საპროექტო შენობის გენგეგმის თანახმად, განაშენიანებით არ ხდება მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გადაფარვა. რაც შეეხება თავად ხელშეშლის ფაქტს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებითა და ა(ა)იპ „თბი-----ის“ მიერ გაცემული წერილებით დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეთა კუთვნილ ქონებაში სამშენებლო სამუშაოების შეჩერება გამოწვეულია მოპასუხის მიერ ხელშეშლის შედეგად.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით, საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლება მოიცავს პირის ყველა უფლებას, რომ ნამდვილმა მესაკუთრემ, თავისი სურვილით, თავისუფლად ისარგებლოს და ნებისმიერი ფორმით განკარგოს იგი. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას

თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, არ ლახავს მესამე პირთა ინტერესებს და არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. დაუშვებელია პირს ფორმალურად ჰქონდეს საკუთრების უფლება და ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს მისით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მას ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა. საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა წარმოადგენს საკუთრების საწინააღმდეგოდ მესაკუთრის საკუთრების უფლებაში ჩარევას. იმავდროულად ხელშეშლა უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო და ხელშემშლელს არ უნდა გააჩნდეს ამის უფლებამოსილება რაიმე საფუძვლით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი ყოველთვის უნდა დადასტურდეს სათანადო და კონკრეტული მტკიცებულებებით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით აღძრული სარჩელზე, მოსარჩელის მტკიცების ვალდებულებას წარმოადგენს ხელშეშლის არსებობის ფაქტის დადასტურება. მომთხოვნი მხარის მიერ უნდა დადასტურდეს მისი ინტერესი და მოწინააღმდეგე მხარის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება, რაც ხელყოფს და აზიანებს მესაკუთრის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, რომლის რეკვიზიტებია: ქალაქი თბილისი, შე----- დაზუსტებული ფართობი: 234.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.1--0--0-----. მოსარჩელეთა კუთვნილი ნივთის მომიჯნავედ, მოპასუხის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N01.1--0--0---0--. მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთში ა(ა)იპ „თბი-----ის“ მიერ დამტკიცებული პროგრამის ფარგლებში ხორციელდება სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები და სამუშაოთა წარმოების ხელშეშლა ხდება მოპასუხე მხარის მიერ. საქმეზე გამოკვლეულ გარემოებათა შესაბამისად დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები არ სცილდება რეესტრში

რეგისტრირებულ სასაზღვრო წითელ ხაზებს და არ ხდება მოპასუხის კუთვნილ ქონებაში შეჭრა (გადაფარვა). მოსარჩელეთა საკუთრების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი მოპასუხეს, სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, სადავოდ არ გაუხდია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება, მიიჩნევა ნამდვილად. მართალია, მოპასუხე მხარე მიუთითებს, რომ რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები არ შეესაბამება რეალურ ფაქტობრივ მოცემულობას და მოსარჩელეთა მიერ მოხდა მიწის ნაკვეთის ფართების მიტაცება, თუმცა როგორც აღინიშნა, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად, რეესტრში დაცული მონაცემები ითვლება ნამდვილად და აღნიშნულის გათვალისწინებით არ არსებობს მოპასუხის პოზიციის გაზიარების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში - განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მისი გადახდა დავის საგნის ღირებულების 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 160 ლარს.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. კლ-----ასა და თე-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
 - 1.1. აღიკვეთოს მოპასუხე გი-----ს (პირადი N1-----) მხრიდან მოსარჩელების საკუთრების უფლების ხელშეშლის მიზნით განხორციელებული ქმედება, კერძოდ, აეკრძალოს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.1--0--0---0--- წარმოებული სამშენებლო სამუშაოებისათვის ყოველგვარი ფიზიკური ხელშეშლა - მშენებლების ნაკვეთიდან გაძევება, მათთვის დისკომფორტის შექმნა, სხვადასხვა მოძრავი ნივთების ნაკვეთზე განთავსება, სატვირთო ავტომობილებისათვის ნაკვეთზე შესვლის პროტესტი და წინააღმდეგობის შექმნა.
2. მოპასუხე გი-----ს მოსარჩელების კლ-----ასა და თე-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
3. მოპასუხე გი-----ს მოსარჩელების კლ-----ასა და თე-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 160 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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

თამარ ჭუნიაშვილი