



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03 აპრილი, 2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

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

მოსარჩელე - შპს „ნა-----ა“
დირექტორი - ნო-----ი
წარმომადგენელი - ნუ-----ა

მოპასუხე - შპს „გლ-----“
წარმომადგენლები 1 - ან-----ა
2 - ზა-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და
ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „გლ-----“-ს აეკრძალოს შპს „ნა-----ასათვის“
საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა და უკანონო მფლობელობიდან
გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში შპს „ნა-----ას“ გადასცეს
სასტუმრო „ტი-----ს“ ძირითადი შენობის ქვეშ დაკავებული შპს
„ნა-----ას“ კუთვნილი 27 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მიშენების ქვეშ
დაკავებული 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი
გარემოებები: მოსარჩელე შპს „ნა-----ას“ საკუთრებაშია უძრავი ნივთი
მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გო-----, საკადასტრო კოდით N01.1-----0----

--- რომელსაც ესაზღვრება ამჟამად შპს „გლ-----“-ს საკუთრებაში არსებული სასტუმრო „ტი-----ს“ შენობა, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გო-----; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა----- საკადასტრო კოდით N01.1-----0-----. 2012-2013 წლებში შპს „ე-----“-მა, რომელსაც ამჟამად შეეცვალა სახელწოდება და არის შპს „გლ-----“, მის საკუთრებაში არსებულ სასტუმროზე, მოსარჩელის მოსაზღვრე კედელზე, აწარმოა სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლითაც მოხდა რეგისტრირებულ წითელ ხაზებში შეჭრა და მთლიანად დაიფარა მე-18 საუკუნის არქიტექტურული ძეგლის მნიშვნელოვანი ფრაგმენტი - გო----- ს ორი გუმბათი. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით, შპს „ნა-----ას“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ არქ-----ის 2013 წლის 08 თებერვლის ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. ამავე გადაწყვეტილებით, არქ-----ს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახლა გამოკვლევისა და შეფასების შემდგომ, იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქ-----ს 2012 წლის 30 იანვრის მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 01 თებერვლის გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე 98 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, საიდანაც 67 კვ.მ.-ზე განთავსებული იყო შპს „ნა-----ას“ კუთვნილი აბანოს გუმბათები, დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად და 2012 წლის 12 მარტის ხელშეკრულების საფუძველზე ეს მიწის ნაკვეთი, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაეცა შპს „ე-----“-ს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი ქ-----ს 2012 წლის 30 იანვრის მიმართვა, საჯარო რეესტრის 2012 წლის 01 თებერვლის გადაწყვეტილება და 2012 წლის 12 მარტის ხელშეკრულება, რის შემდგომაც, სადავო მიწის ნაკვეთი ფართით - 67 კვ.მ. 2018 წლის 27 აპრილს საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ნა-----ას“ საკუთრებად.

მოსარჩელის მითითებით, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 05 მაისის დასკვნის თანახმად დადგენილია, რომ სასტუმრო „ტი-----ს“ შენობა-ნაგებობის ნაწილი, ფართით 30 კვ.მ. იჭრება შპს „ნა-----ას“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, ხოლო მიშენების ნაწილი გადადის 67 კვ.მ. ფართით. ამ ფართებიდან საერთო ჯამში 27 კვ.მ. ფართი ხვდება აღნაგობის უფლებით გაცემულ მიწის ნაკვეთში, მათ შორის 3 კვ.მ. სასტუმრო „ტი-----ს“ ძირითადი შენობა-ნაგებობის ქვეშ, ხოლო 24 კვ.მ. კი მიშენების ქვეშ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელე ითხოვს, რომ შპს „ნა-----ას“ აეკრძალოს უძრავი ნივთით სარგებლობის ხელშეშლა და უკანონო მფლობელობიდან გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სასტუმრო

„ტი-----ს“ ძირითადი შენობის ქვეშ დაკავებული შპს „ნა-----ას“ კუთვნილი 27 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მიშენების ქვეშ დაკავებული 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხის პოზიცია

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

მათი განმარტებით, 2000 წლის 14 მარტს გი-----ესა და შპს „ნა-----ას“ შორის გაფორმდა აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც აღნაგობის უფლება გავრცელდა შპს „ნა-----ას“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის არაიდენტიფიცირებულ ფართზე. აღნაგობის ხელშეკრულებით არ განსაზღვრულა კონკრეტული ფართობი, არამედ დადგინდა მხოლოდ აღნაგობის მიზანი - სასტუმროს აშენება. სასტუმროს შენობა იმ გაბარიტებით, რაც დღეის მდგომარეობითაა, რეგისტრირებულია 2003 წლიდან. სასტუმრო ამ სახით არის მიღებული ექსპლუატაციაში და 2004 წლიდან რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. თავის დროზე წითელი ხაზების გადაკვეთა გახდა სწორედ საფუძველი აღნაგობის ხელშეკრულების გაფორმებისა. მოგვიანებით, მოპასუხემ შეიძინა საკუთრებაში სასტუმრო და 2013 წლის 19 იანვრის არქ-----ის ბრძანებით შეათანხმა მხოლოდ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლის მიხედვითაც, მხოლოდ სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოება იყო გათვალისწინებული. აღნიშნული არ ითვალისწინებდა შენობა-ნაგებობის რაიმე ფორმით გაზრდას. მას შემდგომ, რაც მოპასუხემ დამატებით დაირეგისტრირა რეესტრში 67 კვ.მ. ფართი და ნაცვლად 1020 კვ.მ.-სა გახდა 1087 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე, სწორედ ამ გარემოების გათვალისწინებით ხდება რეგისტრირებული წითელი ხაზების იმაზე მეტი ოდენობით გადაკვეთა, ვიდრე იგი არსებობდა თავდაპირველად აშენებული სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დროს და აღნაგობის უფლების რეგისტრაციისას.

მოპასუხის განმარტებით, მისი მხრიდან ადგილი არ აქვს უკანონო მფლობელობას, ვინაიდან მოპასუხეს გააჩია სადავო ნივთის ფლობის უფლება, რომელიც გამომდინარეობს 2000 წლის 14 მარტს დადებული აღნაგობის ხელშეკრულებიდან. აღნაგობის ხელშეკრულებით, მოსარჩელემ გი-----ეს გადასცა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სასტუმროს აშენების მიზნით და გი-----ის უფლებამონაცვლეს დღეის

მდგომარეობით კი წარმოადგენს მოპასუხე. სასტუმროს მშენებლობა დასრულდა და ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 2003 წელს. 2003 წლიდან სასტუმროს მოცულობა, მისი გაბარიტები არ შეცვლია და შესაბამისად, მოპასუხის მხრიდან არ მომხდარა რაიმე ფორმით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის დამატებით გამოყენება. ყოველივე აღნიშნული კი ადასტურებს, რომ მოპასუხის მიერ არ ხდება ნივთის უკანონო მფლობელობა, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გო-----, დაზუსტებული ფართობი: 1087.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით N01.1-----0---0-- - რეგისტრირებულია შპს „ნა-----ას“ საკუთრებად. ამონაწერის მიხედვით, ქონებაზე დაფიქსირებულია 2000 წლის 14 მარტის ხელშეკრულებით გი-----ის სარგებლობის უფლება, რომლის მიხედვითაც, შპს „ნა-----ა“ გადასცემს გი-----ეს აღნაგობის უფლებით გო-----ში მიწის ნაკვეთს 59 წლის ვადით, სასტუმროს მიშენების მიზნით. გი-----ე აღნაგობის უფლების სანაცვლოდ, შპს „ნა-----ას“ უვადო სარგებლობაში გადასცემს აშენებული შენობის ქვეშ, აბანოს თავზე წარმოშობილ 98 კვ.მ. ფართს.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 46-47)

3.2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გო-----; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა----- დაზუსტებული ფართობი: 1667.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით N01.1-----0----- - რეგისტრირებულია შპს „გლ-----“-ს საკუთრებად. ამონაწერის მიხედვით, ქონებაზე რეგისტრირებულია ვალდებულება, რომლის თანახმადაც, შენობა-ნაგებობის ნაწილი გადადის შპს „ნა-----ასაგან“ აღნაგობის უფლებით გადაცემულ 71 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 65-68)

3.2.3. 2000 წლის 14 მარტს შპს „ნა-----ასა“ და გი-----ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრემ - შპს „ნა-----ამ“, მეაღნაგეს - გი-----ეს, აღნაგობის უფლებით გადასცა ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი სასტუმროს აშენების მიზნით. აღნაგობის უფლების ვადად განისაზღვრა 59 წელი. ამავე ხელშეკრულებით, აღნაგობის უფლების მიღების სანაცვლოდ მეაღნაგემ მესაკუთრეს უვადო სარგებლობაში გადასცა აშენებული შენობის ქვეშ, აბანოს თავზე წარმოშობილი ფართი 98 კვ.მ.-ს ოდენობით.

(მტკიცებულება: 2000 წლის 14 მარტის ხელშეკრულება, ს.ფ. 110-111)

3.2.4. ქ. თბილისის მ----- რაიონის 2003 წლის 26 სექტემბრის დადგენილებით დამტკიცდა სახელმწიფო მიმღები კომისიის 2003 წლის 10 სექტემბრის აქტი აბ-----ში, გ-----ში შპს „ძვე-----ს“ მიერ აშენებული სასტუმროს ექსპლოატაციაში მიღებაზე საერთო ფართით - 5343.68 კვ.მ, მათ შორის საზაფხულო ფართი - 934.78 კვ.მ.

(მტკიცებულება: 2003 წლის 26 სექტემბრის დადგენილება, ს.ფ. 107)

3.2.5. ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქ-----ის 2013 წლის 08 თებერვლის N5----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ძვე-----ს რაიონში, გო----- / ა-----ში არსებული შენობის რეკონსტრუქციის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

(მტკიცებულება: სსიპ თბილისის არქ-----ის ბრძანება, ს.ფ. 100-102)

3.2.5. შპს „არქ-----“-ის მიერ გაცემულ იქნა დადებითი დასკვნა, რომ ქ. თბილისში, გო-----), სასტუმროს „ძვე-----“ (ყოფილი „ტი-----“) შენობაზე პროექტით გათვალისწინებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარების შემდგომ, ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობა იქნება დაკმაკმაყოფილებელი და შენობა ვარგისი იქნება ექსპლოატაციისათვის. დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, შპს „ლ ლ-----ს“ მიერ დამუშავებული სარეკონსტრუქციო პროექტით გათვალისწინებულია: 1. სასტუმროს ნაგებობაზე ერთსართულიანი მსუბუქი კონსტრუქციებისაგან კაფეს მოწყობა; 2. შენობაზე არსებული ღია გადასასვლელის შემინვა; 3. აივნების ამოშენება ფასადის იერსახის მოსაწესრიგებლად; 4. ბოლო სართულის დონეზე სატელევიზიო სტუდიის გაუქმება და შემინვის მოხსნა; 5. შიდა ტიხრების გადაკეთება; 6. სარდაფის ნაწილში აუზის

მოწყობა; 7. მე-8 სართულის დონეზე ღია კაფის შემინვა.

(მტკიცებულება: შპს „აქ-----“-ის საექსპერტო დასკვნა, ს.ფ. 103-106)

3.2.6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით, შპს „ნა-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 8 მაისის N8-- განკარგულება, ასევე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ არქ-----ის 2013 წლის 8 თებერვლის N5---- ბრძანება, მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა და ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქ-----ს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. გადაწყვეტილების მიხედვით, სსიპ თბილისის არქ-----ის 2013 წლის 8 თებერვლის N5---- ბრძანება გაცემულ იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო საქმის ხელახლა შესწავლის შედეგად გამოერკვია 2013 წლის 8 თებერვლის ბრძანებით შეთანხმებული არქუტექტურული პროექტი და შპს „ე-----“-ის მიმართ გაცემული მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა ლახავდა თუ არა შპს „ნა-----ას“ უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, ადგილი ჰქონდა თუ არა შპს „ნა-----ას“ მიწის ნაკვეთის ე.წ. წითელი ხაზების დარღვევას და მშენებლობა იჭრებოდა თუ არა შპს „ნა-----ას“ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

(მტკიცებულება: თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება, ს.ფ. 23-28)

3.2.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილებით, შპს „ნა-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ-----ს 2012 წლის 30 იანვრის წერილი იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა შპს „ნა-----ას“ საკუთრების უფლებას, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 01 თებერვლის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა შპს „ნა-----ას“ საკუთრების უფლებას, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა შპს „ნა-----ას“ საკუთრების უფლებას, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ-----სა და შპს „ე-----“-ს შორის 2012 წლის 12 მარტს დადებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების პირდაპირი ფორმით ნასყიდობის შესახებ იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა შპს „ნა-----ას“ საკუთრების უფლებას და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ-----ს 2012 წლის 19 ივნისის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა შპს „ნა-----ას“ საკუთრების უფლებას. გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 01 თებერვლის გადაწყვეტილებით, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე 98 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, რომელიც ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ-----სა და შპს „ე-----“-ს შორის 2012 წლის 12 მარტს დადებული ხელშეკრულებით ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მათ შორის ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე 98 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები N1, N2, N3 (საკადასტრო კოდით N01.1-----0---) გადაეცა შპს „ე-----“-ს. სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სწორედ ის უფლებადამდგენი გადაწყვეტილებები, რომლითაც შპს „ე-----“-მა საკუთრების უფლება მოიპოვა ზემოაღნიშნული ქონების ნაწილზე და რომელიც ეხებოდა შპს „ნა-----ას“ საკუთრების უფლებას.

(მტკიცებულება: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილება, ს.ფ. 31-42)

3.2.8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით, შპს „გლ-----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2015 წლის 03 აგვისტოს N0----- დადგენილება და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 01 თებერვლის N-- ბრძანება. გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ უძრავი ქონების მშენებლობა განხორციელდა კანონით დადგენილი წესების შესაბამისად დადმტკიცებული პროექტით, რომელიც ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 2003 წლის 10 სექტემბერს, რომელიც დამტკიცებულ იქნა 2003 წლის 26 სექტემბრის დადგენილებით. ასევე დადგენილ იქნა, რომ არქ-----ის 2013 წლის 08 თებერვლის ბრძანებით შეთანხმდა ქ.

თბილისში, ძვ-----ს რაიონში, გო----- / ა-----ში არსებული შენობის რეკონსტრუქციის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. სასამართლომ დაადგინა, რომ 2013 წლის 08 თებერვლის ბრძანების ბათილად ცნობა არ შეიძლება გამხდარიყო შპს „გლ-----“-ს მიერ აღნიშნული ბრძანების პირობებში განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების უნებართვოდ მიჩნევისა და პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი, რის გათვალისწინებითაც სასამართლომ ბათილად ცნო ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 2015 წლის 03 აგვისტოს N0----- დადგენილება. აღნიშნული დადგენილებით, შპს „გლ-----“ ქ. თბილისში, გო----- / ა-----ში არსებული შენობის უნებართვოდ რეკონსტრუქციისათვის დაჯარიმდა 8000 ლარით და მასვე დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო (სარეკონსტრუქციო) სამუშაოების დემონტაჟი. სასამართლომ ასევე ბათილად ცნო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 01 თებერვლის ბრძანება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა შპს „გლ-----“-ს საჩივარი და ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2015 წლის 03 აგვისტოს N0----- დადგენილება.

(მტკიცებულება: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება, ს.ფ. 275-288)

3.2.9. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 05 ივლისს გაცემული დასკვნის თანახმად, სასტუმრო „ტი-----ს“ შენობა-ნაგებობის ნაწილი, ფართობით 30 კვ.მ. იჭრება შპს „ნა-----ას“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვარში, ხოლო მიშენების ნაწილი გადადის შპს „ნა-----ას“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვარში 67 კვ.მ. ფართობით. აღნიშნული ფართებიდან საერთო ჯამში 27 კვ.მ. ფართი ხვდება აღნაგობის უფლებით გაცემულ (71 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) მიწის ნაკვეთში, მათ შორის 3 კვ.მ. ფართი სასტუმრო „ტი-----ს“ ძირითადი შენობა-ნაგებობის ქვეშ, ხოლო 24 კვ.მ. ფართი მიშენების ქვეშ. დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, ექსპერტის მიერ განხორციელდა საკვლევ ობიექტზე სამუშაოების შესრულება, მიღებული მონაცემები შედარდა საჯარო რეესრის ეროვნული სააგენტოს ინტერნეტ გვერდიდან მოპოვებულ რეგისტრირებულ მონაცემებთან და აღნაგობის უფლებით გაცემული 71 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან, რომელიც ასახული იყო სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 27 ნოემბრის დასკვნაში.

(მტკიცებულება: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 05 ივლისის დასკვნა, ს.ფ. 58-71)

3.2.10. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 27 ნოემბრის დასკვნით დადგენილ იქნა აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართის მდებარეობა. დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, კვლევა განხორციელდა წარდგენილი დოკუმენტაციისა და ობიექტის ადგილზე შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების საფუძველზე. ექსპერტიზისათვის წარდგენილ იქნა 2004 წლის 26 იანვრის საკადასტრო რუკა N1----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის გეგმაზე მითითებულია შპს „ნა-----ას“ მიერ აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ფართით 71 კვ.მ, რომელი რუკაც არ იყო მოცემული კოორდინატებში. ექსპერტის მიერ მოძიებულ იქნა საჯარო რეესტრის ინტერნეტ გვერდიდან ნაკვეთის 2009 წლის 23 თებერვლის საკადასტრო გეგმა, რომელიც იდენტურია 2004 წლის რუკის მონაცემებთან. ექსპერტის მიერ გაორიენტირებულ იქნა 2004 წლის საკადასტრო რუკა 2009 წლის 23 თებერვლის საკადასტრო გეგმის მონაცემებზე დაყრდნობით და დადგენილ იქნა, რომ აღნაგობის უფლებით გადაცემული 71 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი განთავსებული იყო იმგვარად, როგორადაც ნაჩვენები იყო დასკვნის დანართ N3-ზე.

(მტკიცებულება: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 27 ნოემბრის დასკვნა, ს.ფ. 159-174)

სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერშეჯერების შედეგად დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს „გლ-----“ წარმოადგენს შპს „ნა-----ას“ კუთვნილი უძრავი ნივთის სადავო ნაწილის მართლზომიერ მფლობელს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2000 წლის 14 მარტს შპს „ნა-----ასა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლითაც გი-----ეს აღნაგობის უფლებით გადაეცა ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი სასტუმროს მიშენების მიზნით. აღნიშნული ხელშეკრულებით არ განსაზღვრულა აღნაგობით გადასაცემი მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფართობი. 2000 წლის 10 აპრილს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გი-----ემ კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისში, ვა-----ი ფართობით 885 კვ.მ. მშენებარე შენობა-ნაგებობასთან ერთად, მიყიდა მე-----ს (ს.ფ. 152-154). ქ. თბილისის მ-----

----- რაიონის გამგეობის 2003 წლის 26 მარტის დადგენილებით დამტკიცდა სახელმწიფო მიმღები კომისიის 2003 წლის 10 სექტემბრის აქტი აბ-----ში, გო-----/5-ში შპს „ძვე-----ს“ მიერ აშენებული სასტუმროს ექსპლოატაციაში მიღებაზე.

ასევე დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქ-----ის 2013 წლის 08 თებერვლის ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ძვე-----ს რაიონში, გო----- / ა-----ში არსებული შენობის რეკონსტრუქციის არქიტექტურის პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი შპს „არქ-----“-ის მიერ შედგენილი საექსპერტო დასკვნით განსაზღვრულია კონკრეტული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების სახე, რომელიც უნდა წარმოებულობდეს ქ. თბილისში, გო----- / ა-----ში მდებარე სასტუმრო „ტი-----ზე“. აღნიშნული დასკვნით არ დგინდება, რომ სარეკონსტრუქციო წარმოების შედეგად შეიძლება მომხდარიყო სასტუმროზე რაიმე მიშენების და შენობის გაბარიტების (მოცულობის) გაზრდა.

შპს „ნა-----ას“ სარჩელის გამო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2012 წლის 12 მარტის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „ე-----“-ს (ამჟამად შპს „გლ-----“-ს) საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, გო-----ში მდებარე 89.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სასამართლო გადაწყვეტილების შემდგომ, მითითებული ფართიდან სადავო - 67 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა შპს „ნა-----ა“ და აღნიშნული ფართი დადგენილი წესით დარეგისტრირდა საჯარო რეეტრში მის საკუთრებად. შესაბამისად, 2018 წლის 27 აპრილს შპს „ნა-----ას“ საკუთრებად რეგისტრირებული 1020 კვ.მ. ფართი დარეგისტრირდა 1087 კვ.მ. მოცულობის მიწის ნაკვეთად.

ამდენად, სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, დადგენილად მიიჩნევა, რომ მოპასუხე მხარე კუთვნილ სასტუმროს ფლობს იმ ფაქტობრივი მდგომარეობით, როგორც იგი მიღებულ იქნა ექსპლოატაციაში 2003 წელს, რომლის შემდგომაც არ შეცვლილა მისი მდებარეობა-გაბარიტები. მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთში გადასული სასტუმროს ნაწილი კი ქონების წინამორბედ მესაკუთრეს სარგებლობის უფლებით გადაეცა აღნაგობის ხელშეკრულებით, მასში პირდაპირ მითითებული საფუძვლით - სასტუმროს მიშენების მიზნით.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ 2012-2013 წლებში მოპასუხის მიერ წარმოებული სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოების შედეგად მოხდა მის კუთვნილ ქონებაში უკანონოდ შეჭრა, რის

გათვალისწინებითაც ადგილი აქვს უკანონო ხელშეშლას და ნივთის უკანონო მფლობელობას. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნით დადგენილია კონკრეტული სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოები, რომელიც არ მოიცავდა სასტუმრო „ტი-----ს“ ფართობის ცვლილებას და მისი გაბარიტების გაზრდას. შესაბამისად, სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად მოპასუხის კუთვნილი ქონება ინარჩუნებდა კვლავაც იმ ფართობს, როგორც იგი მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში 2003 წლეს. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული მტკიცებულება, რაც შეიძლება მხარის პოზიციის გაზიარების საფუძველი გამხდარიყო და სასამართლოს დაედგინა მოპასუხის მიერ წარმოებულ სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოების შედეგად მოსარჩელის კუთვნილი ფართში უკანონოდ შეჭრა. აღნიშნულის ვალდებულება კი საროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობის პრინციპის გათვალისწინებით, წარმოადგენდა მოსარჩელის მტკიცების ვალდებულებას.

რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას სასტუმროს არამდგრადობაზე, მისი ტექნიკური მდგომარეობის არადამაკმაყოფილებლობაზე და მე-18 საუკუნის არქიტექტურული ძეგლის მნიშვნელოვანი ფრაგმენტის - გო-----ს ორი გუმბათის გადაფარვაზე, რის დასტურადაც წარმოდგენილია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ 2018 წლის 17 მაისს და 2018 წლის 12 დეკემბრს გაცემული დასკვნები (ს.ფ. 48-57, 206-221) და საქართველოს კულუტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს გენერალური დირექტორის სახელზე შედგენილი მოხსენებითი ბარათი (ს.ფ. 21-22), აღნიშნული არ წარმოადგენს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოთხოვნით აღძრული სარჩელისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, ვინაიდან მითითებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოპასუხის მხრიდან ნივთის უკანონო მფლობელობის ან რაიმე ფორმით ხელშეშლის ფაქტი.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიაჩნია, რომ შპს „გლ-----“ წარმოადგენს სადავო ფართის მართლობიერ მფლობელს და შესაბამისად, მოსარჩელის განმარტება მისი კუთვნილი ნივთის უკანონოდ ფლობის თაობაზე დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა

მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისაგან უძრავი ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ 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 162-ე, 170-ე, 172-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 თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით, საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონსა და ზნეობის ნორმებს. დაუშვებელია პირს ფორმალურად ჰქონდეს საკუთრების უფლება და ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს მისით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის

ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი წარმოადგენს ვინდიკაციურ სარჩელს, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს საკუთრება. ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრა დასაშვებია იმ მოცემულობაში, როდესაც ილახება მესაკუთრის ნივთზე მფლობელობითი უფლება, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის სარგებლობაშია. მითითებული მოთხოვნით სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მას არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მითითებულ პირობათაგან რომელიმეს არარსებობა (დაუდასტურებლობა), გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელია მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე გამოკვლეულ გარემოებათა შესაბამისად დადგენილია, რომ მოპასუხე შპს „გლ-----“ წარმოადგენს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის სადავო ნაწილის მართლზომიერ მფლობელს, რომელიც მას მოპოვებული აქვს 2000 წლის 14 მარტს გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულებით. საქმეზე დადგენილია, რომ სასტუმროს მშენებლობა დასრულდა და ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 2003 წლის 26 სექტემბრის დადგენილებით, რის შედეგადაც მოსარჩელის კუთვნილ ნივთის ნაწილზე, სასტუმროს მიერ დაკავებულ ფართობის გათვალისწინებით, გავრცელდა აღნაგობის უფლება. ასევე დადგენილია, რომ სასტუმროს ფაქტობრივი გაბარიტები 2003 წელს შეთანხმებული და ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ არ გაზრდილა. შესაბამისად, სასტუმროს შენობის ნაწილით სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილის დაკავება მართლზომიერია და ადგილი არ აქვს უკანონო მფლობელობას. ყოველივე აღნიშნული კი გამორიცხავს შპს „ნა-----ას“ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და მოპასუხე შპს „გლ-----“-ს მფლობელობიდან სადავო ფართის გამოთხოვის შესაძლებლობას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, შპს „ნა-----ას“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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, 55-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. შპს „ნა-----ას“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 (ასოცი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თამარ ჭუნიაშვილი