



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

18 დეკემბერი, 2019 წელი
თელავი

შესავალი ნაწილი
თელავის რიონული სასამართლო
მოსამართლე - მარინე ცერცვაძე
სხდომის მდივანი - თამარ ბერძენაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ა ბ-----ი
წარმომადგენელი - თ-----ი
მოპასუხე - მ-----ნ-----ი
წარმომადგენელი - ლ--- ჩ-----ი
დავის საგანი - ქმედების განხორციელება და ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დაევალოს მოპასუხეს მ-----ნ-----ს მოსარჩელის ნ-----ა ბ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე მიშენებული აივნის დემონტაჟი და ღიობების დახურვა უწყადი სამშენებლო მასალით, აეკრძალოს მოპასუხეს საკუთრებით სარგებლობის ხელყოფა;

1.2. მოპასუხეს მ-----ნ-----ს გადახდეს მოსარჩელე ნ-----ა ბ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის და ექსპერტიზის ხარჯების გადახდა;

მოსარჩელე მხარემ წარმოდგენილი სარჩელით განმარტა, მ-----ნ-----ი არის მოსარჩელის მეზობელი. მის საცხოვრებელ სახლს უკანონოდ, მოსარჩელესთან შეთანხმების გარეშე, მოწყობილი აქვს აივანი, რასაც მოჰყვა მისი ოჯახის მხრიდან არაერთი პროტესტი; მოპასუხის მიერ თავის ბინაზე აივნის მიშენებით გაუმჯობესებულ იქნა მისი საცხოვრებელი პირობები, მაგრამ შეილახა მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის უფლება; დაირღვა მეორე სართულზე მდებარე ბინის უსაფრთხოება, მის ეზოში გროვდება მაღალი სართულიდან გადმოყრილი ნაგავი და აშ. არაერთხელ სთხოვა მ-----ნ-----

ს დარღვეული სამეზობლო ურთიერთობების ნებაყოფლობით გამოსწორება და კეთილგანწყობილი ურთიერთობის შენარჩუნება, მაგრამ ამაოდ; მოპასუხის მიერ განხორციელებული მიშენება უკანონოა და ლახავს მის უფლებებს. ნ----- ა ბ-----ის კუთვნილ მიწაზე მოპასუხე მხარის მიერ 2012 წელს მოხდა აივნის დაშენება, სამეზობლო გაღავანი, რომელიც ითვლის საუკუნოვან ისტორიას, მოპასუხის მხრიდან დაიტვირთა შავი ლითონის საყრდენებით და ე.წ. კარკასით, რამაც უფრო გააუარესა ნ----- ა ბ-----ის ისედაც ნგრევამდე მიყვანილი გაღავანი; მოსარჩელის საკუთრებიდან მოპასუხის მხრიდან ათვისებულია 6 მეტრი სიგანის და ერთი მეტრი სიგრძის ეზოს მიწის ნაკვეთი, რითაც მან უფრო გაზარდა აივნის ფართი და საკუთარი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება; აღნიშნულიდან გამომდინარე ითხოვს: დაევალოს მოპასუხეს მოსარჩელეს კუთვნილ უძრავ ქონებაზე მიშენებული აივნის დემონტაჟი და ღიობების დახურვა უწყადი სამშენებლო მასალით, აეკრძალოს მოპასუხეს საკუთრებით სარგებლობის ხელყოფა, მოპასუხეს გადახდეს მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის და ექსპერტიზის ხარჯების გადახდა;

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარე არ ეთანხმება წარმოდგენილ სარჩელს და განმარტავს, რომ საცხოვრებელი სახლის ნაწილზე საკუთრების უფლება მიიღო 2006 წლის 01 თებერვალს სანოტარო წესით გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულებით. მანამდე საცხოვრებელი სახლის ნაწილის მესაკუთრე იყო დ----- ბ-----ო, რომელსაც თავის მხრივ ქონება მიღებული ჰქონდა მემკვიდრეობით 1989 წელს. სახლის ნაწილის მესაკუთრე არის მ----- ნ-----ი, რომელსაც ასევე მემკვიდრეობით აქვს მიღებული 1973 წელს ეს ქონება. საცხოვრებელ სახლზე ტექნიკური პასპორტი შედგენილია 1987 წლის 24 სექტემბერს და ის დაცულია საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში; შენობის დღევანდელი მდგომარეობა პრაქტიკულად შეესაბამება ტექ.პასპორტში ასახულ გეგმა - ნახაზს, ასევე 1974 და 1978 წელს დამტკიცებულ გეგმას, როცა სახლის მესაკუთრე ჯერ კიდევ ნ--- მ-----ე ანუ დ----- ბ-----ოს მამკვიდრებელი იყო. მოპასუხე ფაქტიურად აქ გაიზარდა და სახლზე არაფერი არ შეცვლილა; მოსარჩელეც ასევე აქ ცხოვრობს დიდი ხნის განმავლობაში, სახლის საჩუქრად მიღებამდეც. სახლის რეგისტრაციიდან დღემდე და არც მანამდე მისი სახლის წინა მესაკუთრეს აივანი ან ფანჯრები სადაო არასდროს არ გაუხდიათ. თ-----ის რეაბილიტაციის ფარგლებში სახლს შეუცვალეს სახურავი და არსებულ აივანზე გაკეთდა მოაჯირი, რითაც სახლზე ფართი არ გაზრდილა; სახლის აივანი და ფანჯრები ისეთ მდგომარეობაშია ჯერ კიდევ 1970 -იანი წლებიდან; ამიტომ ექსპერტის დასკვნა რომ მისი საკუთრების უფლება ირღვევა მოპასუხის მიერ, სინამდვილეს არ შეესაბამება; ამასთან ექსპერტიზას მიწვდილი არ აქვს დამკვეთისგან, თუ რა პერიოდის მშენებლობას ეხება სადაო აივანი და ფანჯარები. მისი სახლის ფასი მხოლოდ ამ სადაო აივნით

განისაზღვრება, რადგან სახლი მდებარეობს ქალაქის ძველ უბანში, ცენტრში და აივანი გადაჰყურებს ლამაზ ხედებს, ამის გარეშე ამ სახლით არც დაინტერესდებოდა. აივნის გარეშე სახლი ყოველგვარ ფასს ჰკარგავს; ამასთან მხარეებმა ქონებაზე საკუთრების უფლება მიიღეს ისეთი ფორმით, როგორიც არსებობდა ყოფილი მესაკუთრეების დროს და ეს სადაო არასდროს არ გამხდარა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოთხოვნა ხანდაზმულიცაა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ქ. თ-----ში, ა----- 1 კ-----ის ქ. N--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტექ. ბიუროს მასალები და საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 15-22)

3.1.2. ქ. თ-----ში, ა----- 1 კ-----ის ქ. N--ში მდებარე უძრავი ქონების 403 კვ.მ. მესაკუთრე არის მოპასუხე მ----- ნ-----ი, რომლის 2/4 ნაწილის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მ----- ნ-----ი, ხოლო მეორე 2/4 ნაწილის მესაკუთრედ- მ----- ნ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 15-22)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ ქ.თ-----ში, ა----- კ-----ის ქუჩა N--ში მდებარე მიწის ნაკვეთს და მასზე განლაგებულ საცხოვრებელ სახლს და ა----- კ-----ის ქუჩა N--ში მდებარე მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლს აქვთ საერთო საზღვარი, რომელიც წარმოადგენს ა----- კ-----ის ქუჩა N--ში მდებარე მოპასუხე მ----- ნ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ შენობის სარდაფის კედელს. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის მხარეს მოპასუხე მხარის საცხოვრებელ სახლს, როგორც სარდაფს ასევე პირველ სართულზე, ჯერ კიდევ 1987 წელს გაცემული ტექნიკური პასპორტის თანახმად, აქვს ფანჯრები. (1987 წლის 24 სექტემბერს გაცემული ტექნიკური პასპორტი ს.ფ.68-71)

დადგენილია, რომ სადავო აივნის ნაწილი, რომელიც გადასულია მოსარჩელე მხარის ეზოს ნაწილზე მოპასუხე მხარემ გააკეთა თ-----ის რეაბილიტაციის

დროს, რომელიც მიმდინარეობდა 2012 წელს, რა დროსაც ასევე სახლს შეუცვალეს სახურავი და აივანს გაუკეთდა მოაჯირი.

მოსარჩელე ქ. თ-----ში, ა----- 1 კ-----ის ქ. N--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლში ცხოვრობს 1970-იანი წლებიდან. სახლის რეგისტრაციიდან დღემდე და არც მანამდე მისი სახლის წინა მესაკუთრეს ფანჯრები, რომლებიც ასევე 1970-იანი წლებიდან განთავსებულია მოპასუხე მხარის საცხოვრებელ სახლზე სადაოდ არასდროს არ გაუხდიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტექ. ბიუროს მასალები და საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 15-22)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2.2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის 2013 წლის 26 დეკემბრის დასკვნის თანახმად ქ. თ-----ში, ა----- 1 კ-----ის №--ში მ----- ნ-----ისა და მ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლზე (საკ. კოდი №5-----). შენობა -ნაგებობა №01) მოწყობილი აივნითა და ფანჯრების ღიობებით (3 ფანჯარის ღიობი)(იხ. ფოტო 1-4) ირღვევა ქ. თ-----ში ე-----ში (ახალი ა----- 1 კ-----ის ქუჩა. საკ.კოდი №5-----) მცხოვრები ნ-----ა ბ-----ის მიმართ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/1254, მუხლი №26, პუნქტი №15;

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/1254 (2008 წლის 08 ივლისი ქ. თბილისი), მუხლი №26-ის (სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება) , №2 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ მიწის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნალებით, ხოლო პუნქტი №13 - სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიწის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული. ასევე ამავე მუხლის №15 პუნქტის გათვალისწინებით: შენობის სააგნარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიწის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, სამტრედესა და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე;

ზემოაღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით დგინდება:

ქ. თ-----ში, ა----- 1 კ-----ის № 6-ში მ----- ნ-----ისა და მ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლზე (საკ. კოდი №5-----). შენობა -ნაგებობა №01) მოწყობილი აივნითა და ფანჯრების ღიობებით (3 ფანჯარის ღიობი)(იხ. ფოტო 1-4) ირღვევა ქ. თ-----ში ე-----ში (ახალი ა----- 1 კ-----ის ქუჩა. საკ.კოდი №5-----) მცხოვრები ნ-----ა ბ-----ის მიმართ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-

1/1254, მუხლი №26, პუნქტი №15-ით გათვალისწინებული მოთხოვნები;

შენიშვნა:ქ. თ-----ში, ა----- 1 კ-----ის № 6-ში მ----- ნ-----ისა და მ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლზე (საკ. კოდი №5----- . შენობა -ნაგებობა №01) მოწყობილი აივნითა და ფანჯრების ღიობებით (3 ფანჯარის ღიობი)(იხ. ფოტო 1-4) არ დაირღვევა ქ. თ-----ში ე-----ში (ახალი ა----- 1 კ-----ის ქუჩა. საკ.კოდი №5-----) მცხოვრები ნ-----ა ბ-----ის მიმართ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/1254, მუხლი №26, პუნქტი №15-ით გათვალისწინებული მოთხოვნები თუ შესრულება ამავე ბრძანების მუხლი №26, პუნქტი №15¹ -ით განსაზღვრული პირობა, რაც ითვალისწინებს: „ ნაკვეთის საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობები, თუ ამაზე მიღებულ იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა“ ან ხსენებული ღიობები უნდა იქნეს ამოშენებული უწყადი მასალით ყოველგვარი ხვრელის გარეშე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის 2013 წლის 26 დეკემბრის დასკვნა N0----- (ს.ფ. 48-52)

3.2.3 მხარეები სადავოდ არ ხდიან და არც საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება მოიპოვება საქმეში, რომ სამეზობლო მიჯნის ზონაში აივანი, რომელიც გადასულია მოსარჩელე მხარის ეზოზე, არ ყოფილა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის 2013 წლის 26 დეკემბრის დასკვნა N0----- (ს.ფ. 48-52)

3.2.4. დადგენილია, რომ მოპასუხე მ----- ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება არ წარმოადგენს ძეგლის სტატუსის მქონე ნაგებობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თელავის მერიის 2016 წლის 20 აპრილის მიმართვა

სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს

გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამავე კოდექსის 105. 2 მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, მოსარჩელის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი, მუხლი 1, საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 21-ე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე, 170-ე, 172-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე, 174-ე, 175-ე მუხლები; საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001 წლის 18 სექტემბრის #57 ბრძანებით დამტკიცებული "ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესი"-ს მე-3 მუხლის პირველი, მე-3 და მე-7 პუნქტები; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის #1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები"-ს 26-ე მუხლის მე-13, მე-14 და მე-15¹-ე პუნქტები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

6.2. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაციტ, 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.

6.3. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მესამე ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

6.6. სამეზობლო ურთიერთობების ვალდებულებას ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლი, რომლის თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს.

6.7. აღნიშნული ნორმა გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ვალდებულებას, პატივი სცენ სხვისი საკუთრებისა თუ სხვა სამოქალაქო უფლებას, და თავიანთი უფლებები გამოიყენონ ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენონ სხვის უფლებას. კანონი უშვებს მეზობელი უძრავი ქონებიდან მომდინარე ზემოქმედების არსებობას კანონით დასაშვებ ფარგლებში (სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლი) და ამ ზემოქმედებათა თმენა სამეზობლო ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი თვისებაა, რომელიც თანხმობაშია მეზობლების ურთიერთპატივისცემის მოვალეობასთან.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლი არეგულირებს დაუშვებელი ხელყოფასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო ურთიერთობის თავისებურებიდან გამომდინარე გათვალისწინებული უნდა იქნას საცხოვრებელი სახლების ან სხვა ნაგებობების მშენებლობის წარმოებისათვის გათვალისწინებულ წესები, რომლითაც, სხვა

აუცილებელ საკითხებთან ერთად, რეგულირდება ამ ნაგებობათა განთავსების წესები სამეზობლო საზღვარზე.

6.9. მეზობელთა შორის ურთიერთპატივისცემა გულისხმობს ისეთი სახის ურთიერთობებს, რომელთაც სამართლებრივი მნიშვნელობა გააჩნიათ. მეზობელთა უფლება-მოვალეობების განმსაზღვრელ ნორმატიულ-სამართლებრივ აქტთა შორის მნიშვნელოვანია ის სამართლებრივი აქტები, რომლებიც განსაზღვრავენ მომიჯნავე, მეზობლად მდებარე ნაკვეთთა მესაკუთრეების მხრიდან მშენებლობის წარმოების წესს და მეზობლის ინტერესების გათვალისწინებით შენობა-ნაგებობათა მდგომარეობას. ასეთ ნორმატიულ აქტებს განეკუთვნება საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.2001წ. #57 ბრძანებით დამტკიცებული „ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესი“ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 08.07.2008წ. #1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

6.10. საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.2001წ. N57 ბრძანებით დამტკიცებული „ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესის“ მესამე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ნებადართულია საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვარზე იმ პირობით, რომ კედელი აგებული მის გასწვრივ იქნება ღიობების (კარები, ფანჯარა, ფრამუგა და სხვ.) და ყოველგვარი ხვრეტების გარეშე. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად გამოწვევის შემთხვევაში, ნაკვეთების საზღვრიდან 5,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილი იქნეს ფანჯრის ღიობები, თუ ამაზე იქნება ნოტარიული წესით დამოწმებული მეზობლის თანხმობა. ასეთი წესით გაჭრილი ფანჯრები არ ჩაითვლება წინააღმდეგ ამ უკანასკნელის მიერ საზღვართან შემდგომი მშენებლობის დროს.

6.11. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის #1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 26-ე მუხლის მე-13 პუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული. ამავე მუხლის მე-14 პუნქტის შესაბამისად, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. აღნიშნული მუხლის 15¹ პუნქტით კი ნაკვეთების საზღვრიდან 3,0 მეტრზე

ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობები, თუ ამაზე მიღებულ იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა.

6.12. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ მოპასუხე მხარემ მისი ნებართვის გარეშე გადასწია აივანი მოსარჩელის ეზოზე, რომლითაც დარღვეული იქნა 2008 წლის 8 ივლისის # 1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების 26.2 პუნქტი, რომლის თანახმად, მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრზე ნაკლები მანძილით. ამავე დებულების 15¹ პუნქტის თანახმად, ნაკვეთების საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს, მხოლოდ მაშინ შეიძლება ღიობების, (მოცემულ შემთხვევაში აივნის იმ ნაწილის, რომელიც მოპასუხე მხარემ 2012 წელს გაადიდა და გადავიდა მოსარჩელე მხარის ეზოზე) მოწყობა, თუ მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის წინასწარ გაცემული სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა არსებობს. რაც შეეხება ფანჯრებს, იმ პერიოდისათვის რომც ყოფილიყო მიჯნის დაშორების მსგავსი პარამეტრების არსებობის ვალდებულება, საჯარო რეესტრის არ არსებობის გამო, შეუძლებელი იქნებოდა მსგავსი თანხმობის წარდგენა.

6.13. ასევე საქმის მასალების მიხედვით სადავო შენობა (მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთი) ექსპლოატაციაშია მიღებული 1974-1978 წლებში, სარჩელის სასამართლოში შეტანამდე დაახლოებით 40 წლის წინ. მოპასუხის კუთვნილი შენობა(ღიობებით) ექსპლოატაციაში შესული იყო იმ სახით, რა სახითაც არსებობს იგი დღევანდელ დღეს, რაც მხარეთა შორის არც იყო სადავო. რაც შეეხება აივნს, დადგენილია რომ მოპასუხე მხარემ მის საკუთრებაში რიცხული შენობის აივანი 2012 წელს ისე გაადიდა და გადასწია მოსარჩელე მხარის ეზოზე, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა მას არ ჰქონდა.

6.14. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მოსაზრებას, რომ სარჩელი ხანდაზმულია, მიუხედავად იმისა, რომ საქმის მასალების მიხედვით სადავო შენობა (მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთი) ექსპლოატაციაშია მიღებული 1974-1978 წლებში, სარჩელის სასამართლოში შეტანამდე დაახლოებით 40 წლის წინ. მოპასუხის კუთვნილი შენობა(ღიობებით) ექსპლოატაციაში შესული იყო იმ სახით, რა სახითაც არსებობს იგი დღევანდელ დღეს, რაც მხარეთა შორის არც იყო სადავო.

უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილების №ს-368-352-2016 თანახმად „სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლებით დაცულ საკუთრების უფლებაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა, კერძოდ: „მესაკუთრის უფლება, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, არ შეიძლება იყოს ხანდაზმული, ვინაიდან მესაკუთრის

აღნიშნული თავისუფლების ხანდაზმულობის შემზღუდავი დანაწესისადმი დაქვემდებარება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების აბსოლუტურ ბუნებას, საქართველოს კონსტიტუციასა და სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნულ ნორმებს. შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადები არ უნდა გავრცელდეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე, თუმცა, ნეგატორულ სარჩელთან მიმართებით, ხანდაზმულობის ვადები გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება, კერძოდ, მესაკუთრეს ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით სარჩელის აღძვრის უფლება აქვს იქამდე, სანამ ხელშეშლა გრძელდება, თუნდაც ხელშეშლა უსასრულოდ გრძელდებოდეს, ხოლო ხელშეშლის აღკვეთის შემდეგ ნეგატორული სარჩელის წარდგენა შეუძლებელია". კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა დღემდე გრძელდება.

6.15. „სსკ-ის 176-ე მუხლის წინაპირობების შესამოწმებლად, შესაძლებელია 175-ე მუხლის მოწესრიგების გამოყენება, რომელიც სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულებას ეხება და ადგენს ერთმანეთისაგან განსხვავებული იურიდიული შედეგის გამომწვევ წინაპირობებს. 175.1 მუხლით დადგენილია მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან მომდინარე იმგვარი ემისიები (გაზი, ორთქლი, სუნი, ჭვარტლი, კვამლი, ხმაური, სითბო, რყევები და სხვა მსგავსი ზემოქმედებანი), რომელთა ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი, რომლებიც არ უშლიან ხელს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, შესაბამისად, ასეთ ზემოქმედებათა აკრძალვა არ შეუძლია მესაკუთრეს. თავის მხრივ, მითითებული ემისიების თმენის ვალდებულება იმთავითვე გათვალისწინებულია და მათი შემოწმება შესაძლებელია სსკ-ის 174-ე მუხლით დადგენილი ობიექტური და სუბიექტური ელემენტების კლასიფიკაციის მიხედვით: „მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება“. სამეზობლო ურთიერთპატივისცემის ელემენტები შემდეგნაირად არის ჩამოყალიბებული: „ა) დაიცვან კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) პატივი სცენ ერთმანეთს. ჩამოთვლილთაგან, პირველი ობიექტურ ფაქტორს წარმოადგენს და მის დარღვევად ყოველთვის შეიძლება მივიჩნიოთ მატერიალური კანონმდებლობით დადგენილი კონკრეტული აკრძალვები; რაც შეეხება მეორე ელემენტს, ის შეფასების საგანს წარმოადგენს და, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, იგი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეიძლება მსჯელობის საგნად იქცეს“ (იხ. სუსგ # ას-122-116-2014, 25.05.2015წ.).

6.16. მოსარჩელე სადავოდ ხდის მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მხარეს მოპასუხის მიერ მოწყობილი ღიობებიდან მომდინარე არსებითი ხასიათის ზემოქმედებას, რაც, მისი მტკიცებით, დაუშვებელ ხელყოფას წარმოადგენს,

თუმცა მოსარჩელე მხარეს არ წარმუდგენია სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულებები, რითაც დადასტურებული იქნებოდა მოპასუხე მხარის მხრიდან მოწყობილი ღიობებიდან მისი უფლებების დაუშვებელი ხელყოფა, ვინაიდან მხოლოდ მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხე მხარე სამომავლოდ აპირებს სასტუმროს მოწყობას და მას არ სურს მოპასუხის მხრიდან არსებული ღიობები მის მხარეს იყოს მოწყობილი, იმ მზეზით რომ მის ეზოში და სახლში არ სურს იყურებოდნენ სხვა პირები, ვერ გამოდგება იმის დასადასტურებლად რომ მოპასუხის მხრიდან ხდება დაუშვებელი ხელყოფა.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე დინა ხვედელიძის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა მთლიანად და მოსარჩელის მიერ გადახდილის სახელმწიფო ბაჟის გადახდა დაეკისრება მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 260-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ნ-----ა ბ-----ის სარჩელი მოპასუხის მ----- ნ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. მოპასუხეს მ----- ნ-----ს დაევალოს აივნის იმ ნაწილის დემონტაჟი, რომელიც გადასულია მოსარჩელე ნ-----ა ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე, ხოლო დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს ეთქვას უარი.

2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100.00 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქაიძის გამზ. #7^ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თელავის რაიონული 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 თელავის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მარინე ცერცვაძე