

ქონდა საანაბრო ხელშეკრულების საფუძველზეც, რომელშიც ამგვარი მითითება გათვალისწინებული არ ყოფილა.

### III. კომენტარი

სასამართლოს მსჯელობა მნიშვნელოვანია სახელშეკრულებო ურთიერთობებში თვითდახმარების ფარგლების დასადგენად. უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მხოლოდ მოთხოვნის არსებობა არ აძლევს კრედიტორს მოვალის ქონების (თუნდაც მისთვის მიბარებული) მისაკუთრების უფლებას. ამისათვის, სასამართლოს განმარტებით, უნდა არსებობდეს მხარეთა შორის შეთანხმება (როგორც არის ბანკისათვის თანხების უაქცეპტოდ ჩამოჭრის უფლების მინიჭება), ან უნდა არსებობდეს იმის საფრთხე, რომ თუ არა კონკრეტული ქონება, მოვალე გადახდისუუნარო იქნება და დავის მოგების შემთხვევაშიც კი კრედიტორი ვერ შეძლებს აღსრულებას.

*გორჩა ოყრეშიძე*

▶ 7 - 10/2020

#### სხვის მიწის ნაკვეთზე გადასული მშენებლობის დემონტაჟი

1. სხვის ნაკვეთზე მშენებლობის გადასვლისას გადამწყვეტია სადავო მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეს ეკუთვნოდა თუ არა უშუალოდ მშენებლობის განხორციელების მომენტში.

2. მშენებლობის დემონტაჟისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს დემონტაჟის შედეგები, რათა თავიდან იქნას აცილებული უფლების ბოროტად გამოყენება.

3. კანონმდებლობიდან არ გამომდინარეობს, სხვისი საკუთრების „ჩაუხედავობის ზოგადი პრინციპი“ და ფანჯრების მოწყობის კანონიერების დასადგენად საკმარისია, თუ-

კი დაცული იქნება სამშენებლო კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესები. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 115-ე და 179 | მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება № ას-442-414-2010

### I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა ბინათმშენებლობის ამხანაგობის მიმართ და მოითხოვა ამხანაგობის მიერ აშენებული საყრდენი კედლის დემონტაჟი იმ დასაბუთებით, რომ კედელი გადასულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, მოსარჩელემ მოითხოვა ყველა იმ ფანჯრის ამოქოლვა, რომლებიც განთავსებულია მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მხარეს. მოპასუხე ამხანაგობამ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მშენებლობა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით არის განხორციელებული. პირველმა ინსტანციის სასამართლომ მოთხოვნა სრულად დააკმაყოფილა. გადაწყვეტილება ძალაში დატოვა სააპელაციო სასამართლომაც. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა მოსარჩელეს; ასევე, დადგენილად იქნა მიჩნეული მშენებლობის მოსარჩელის ნაკვეთზე გადასვლის ფაქტი. მოსარჩელის პოზიციასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც სადავო შენობაზე დამონტაჟებული ფანჯრები უყურებდა მოსარჩელის ეზოს და შეუძლებელს ხდიდა ეზოში თავისუფლად, გარეშე პირთა დაკვირვების გარეშე გადაადგილებას, სასამართლომ განმარტა, რომ ფანჯრების არსებობის ირლვევა სხვისი საკუთრების „ჩაუხედავობის პრინციპი.“ სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხის არგუმენტი მშენებლობის კანონიერებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან თუნდაც მშენებლობა შეესაბამებოდა ადმინისტრაციულ კანონმდებლობას, ეს ვერ გახდება მოსარჩელის კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით დაცული საკუთრების უფლების დარღვევის საფუძველი.

## II. სასამართლო მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესი სასამართლომ, რომელმაც ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი და საქმე თავიდან განსახილველად დაუბრუნა სააპელაციო სასამართლოს, პრობლემური საკითხები განსხვავებულად განმარტა. უპირველეს ყოვლისა, სასამართლომ არასათანადოდ გამოკვლეულად მიიჩნია მოსარჩელის საკუთრების უფლების საკითხი. მოპასუხე აპელირებდა იმაზე, რომ მოსარჩელეს არ ეკუთვნოდა სადავო მიწის ნაკვეთი და იგი შემდგომში მიიერთა უკანონოდ. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ამ კატეგორიის დავებში მნიშვნელოვანია მოსარჩელის მეზობელ ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არსებობდეს მშენებლობის დაწყების მომენტში, რაც სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია. ამასთან, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ თუნდაც მოსარჩელის საკუთრების უფლება პრობლემური არ იყოს, დემონტაჟის გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ, ასევე, უნდა იმსჯელოს შესაძლო შედეგებზე. კერძოდ, უზენაესი სასამართლოს მითითებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა ემსჯელათ, რა შედეგს გამოიწვევს საყრდენი კედლის დემონტაჟი და ხომ არ წარმოადგენს ამგვარი მოთხოვნა უფლების ბოროტად გამოყენებას სკ-ის 115-ე მუხლის შესაბამისად. დამატებით, უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ის გარემოება, იყო თუ არა მოსარჩელე მშენებლობის წინააღმდეგი თავიდანვე, რამდენადაც სკ-ის 179 I მუხლის თანახმად, „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.“ რაც შეეხება ფანჯრების ამოქოლების ნაწილს, უზენაესმა სასამართლომ უარყო ქვედა ინსტანციის განმარტებები და მიუთითა, რომ კანონმდებლობიდან არ გამომდინარეობს სხვისი საკუთრების „ჩაუხედავობის პრინციპი“ და ამ ნაწილში სასამართლომ უნდა იხელმძღვანე-

ლოს სამშენებლო რეგულაციებით - მოხდა თუ არა სასაზღვრო ზოლზე ფანჯრების დამონტაჟება კანონის დაცვით.

გონა ოყრეშიძე

### ► 8 - 10/2020

#### ერთობლივი საქმიანობა

1. ამხანაგობის ვალდებულებები, უპირველესად, გასტუმრებულ უნდა იქნას ამხანაგობის საერთო ქონებიდან. ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა არის სუბსიდიური.

2. როდესაც სადავოა ამხანაგობის წევრის შენატანის უკან დაბრუნების ვალდებულება, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ამხანაგობის საერთო ქონებით, ხოლო როცა საერთო ქონების დაკარგვაში ბრალი მიუძღვის ამხანაგობის ერთ-ერთ წევრს, რესტიტუციაზე პასუხისმგებლობაც მხოლოდ ამ წევრს ეკისრება.

3. ერთობლივი საქმიანობის მიზანი არ შეიძლება იყოს არსებითად კომერციული საქმიანობის განხორციელება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 930-ე მუხლი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება № 2ბ/167-15

#### I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელესა და მოპასუხე ბინათმშენებლობის ამხანაგობას შორის დაიდო უფლების გადაცემისა და ფართის გამოყოფის შესახებ ხელშეკრულება, რომლითაც ამხანაგობა მოსარჩელეს დაპირდა აშენებულ კორპუსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემას. ხელშეკრულების თანახმად მოსარჩელემ ამხანაგობას გადაუხადა ბინის საფასური. საბოლოო ჯამში მშენებლობა ვერ განხორციელდა და მოსარჩელემ