

ბში არ არის დაფიქსირებული, თუმცა რეალურად არსებობს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა. სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ უარი განაცხადა მოსარჩელის მანსარდის თანამესაკუთრედ ცნობაზე, თუმცა მიანიჭა მას მანსარდამდე მისასვლელი კიბის მოწყობის უფლება. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა შეგებებული სარჩელი და მოპასუხე ცნო მანსარდის თანამესაკუთრედ. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მანსარდის მოწყობამდე არსებული სხვენი წარმოადგენდა ერთ-ერთი თანამოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებას.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სრულად დააკმაყოფილა მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ მანსარდის აშენებამდე არსებული სხვენი ეკუთვნოდან მოპასუხეებს, შესაბამისად, მანსარდაც წარმოადგენდა მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას. უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეები წარმოადგენენ სადავო შენობის და მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეებს, რომელთაც საერთო საკუთრება აღრიცხული აქვთ იდეალურ წილებში. სკ-ის 955 II მუხლის თანახმად „თითოეულ მონილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიაღდგეს დანარჩენ მონილეთა სარგებლობას.“ ხოლო, სკ-ის 957 I მუხლის თანახმად „ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება წილთა მიხედვით.“ უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მერიასთან მანსარდის მოწყობის ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეებმა სწო-

რედ სკ-ის 957 I მუხლში დაფიქსირებული უფლების რეალიზაცია მოახდინეს. სააპელაციო სასამართლომ სადავო სხვენი ერთ-ერთი თანამოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებად მიიჩნია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის საფუძველზე, თუმცა უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა მითითებული მუხლის გამოყენების წინაპირობები. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 4 II მუხლის თანახმად სხვენის ინდივიდუალურ საკუთრებად განსაზღვრისათვის აუცილებელია შედგეს ამხანაგობის კრება და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნას ხმათა 2/3-ის უმრავლესობით, საკუთრების უფლება კი უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრი. განსახილველ შემთხვევაში ამგვარს ადგილი არ ქონია. ხოლო, იმ პირობებში, როცა მოსარჩელეს ეკუთვნის წილი ქონებაში, ხოლო მოპასუხეები უარს აცხადებენ მანსარდის გაყოფასა და სარგებლობის წესზე შეთანხმებაზე, სკ-ის 173 I და 955 I მუხლების საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნა დასაბუთებულია.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა სარჩელი, მოსარჩელე ცნო მანსარდის თანამესაკუთრედ და მიანიჭა მანსარდამდე მისასვლელი კიბის მოწყობის უფლება.

გოჩა ოყრემიძე

► 1.2 - 3/2021

მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ჯიხურის გადატანის მოთხოვნა

მშენებლობის ნებართვა არის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც ნებართვის მფლობელს უფლებას აძლევს მესამე პირებს მოსთხოვოს მშენებლობის განხორციელებაში ხელისშემშლელი მოქმედებების აღკვეთა.

სკ-ის 152-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს
2003 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება
საქმეზე № ას-199-893-03

I. ფაქტობრივი გარემოებები

1977 წელს მოსარჩელემ შეიძინა ქ. თბილისში მდებარე 435 კვ. მ. საცხოვრებელი ფართი ეზოსთან ერთად. შეძენილ უძრავ ქონებაზე განთავსებული იყო ძველი ნაგებობა. მას ჰქონდა აღნიშნული ნაგებობის დანგრევისა და ახლის აშენების სურვილი, რისთვისაც მოსარჩელემ 1997 წელს მოიპოვა მშენებლობის ნებართვა. თუმცა მოსარჩელემ ვერ შეძლო მშენებლობის წარმოება იმ მიზეზით, რომ ტერიტორიაზე განთავსებული იყო მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ჯიხური, რომლის მოპასუხე გადაადგილებაზეც ის უარს აცხადებდა. მოსარჩელემ რამდენჯერმე სცადა ჯიხურის გადატანა, თუმცა უშედეგოდ. ამის თაობაზე 1997 და 2001 წლებში ქალაქის მთავარმა არქიტექტორმა და ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის თავმჯდომარემ მიმართეს პოლიციას, თუმცა უშედეგოდ. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა მისი კუთვნილი ფართის მიმდებარე ტერიტორიიდან მოპასუხისათვის ჯიხურის გადატანის დავალდებულება.

პირველ ინსტანციაში საქმის განხილვისას თავდაპირველად მიღებულ იქნა დაუსწრებელი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე, თუმცა მოპასუხის საჩივრის საფუძველზე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება გაუქმდა. ამის შემდგომ, სასამართლომ იმსჯელა არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლის თაობაზე და მიიჩნია, რომ მოპასუხე ფიზიკური პირი უნდა შეცვლილიყო ქ. თბილისის მერიის მოსაკრებლების სამსახურით, ვინაიდან სადავო ჯიხური იმყოფებოდა მერიის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულს არ დაეთანხმა მოსარჩელე, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა.

სააპელაციო ინსტანციამ გააუქმა პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება,

თუმცა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს არასათანადო მოპასუხის თაობაზე გაკეთებული განმარტების ნაწილში, თუმცა, ამავდროულად, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო ჯიხური მდებარეობს მოსარჩელის კუთვნილი ფართის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებას არ წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლომ სკ-ის 172-ე მუხლის საფუძველზე მიუთითა, რომ მოსარჩელეს ხელი ეშლებოდა არა თავისი საკუთრებით სარგებლობაში, არამედ მშენებლობის დაწყებაში, რათა ტროტუარი გამოეყენებინა დროებით სამშენებლო სამუშაოების ჩატარებისათვის. თუმცა მოსარჩელეს არ გააჩნდა იმ ტროტუარით სარგებლობის უფლება, რომელზეც მდებარეობდა ჯიხური. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ გააუქმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა და მოპასუხეს დაავალა ჯიხურის გადატანა.

საკასაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ სადავო ჯიხური ხელს უშლიდა მოსარჩელეს სამუშაოების წარმოებაში. კერძოდ, სამშენებლო პროექტის თანახმად, ქუჩის მხრიდან ქანობის მისაღებად უნდა მოჭრილიყო მიწა 3 მეტრზე, ხოლო ჯიხური კი მდებარეობდა სახლის კედლიდან 1.7 მეტრზე, ამიტომ ქვაბულის დამუშავების დროს იგი შეიძლებოდა დაზარალებულიყო. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოსგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჯიხურის აღება აუცილებელი იყო არა ტროტუარის გასათავისუფლებლად სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისათვის, არამედ იმისთვის, რომ სამუშაოების

დროს ჯიხური არ დანგრეულიყო. ამასთან, მოსარჩელეს გააჩნდა სათანადო ნებართვა და პროექტი მშენებლობის განსახორციელებლად, ხოლო სადავო ჯიხური ტროტუარზე განთავსებული იყო უნებართვოდ.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, სკ-ის 172 II მუხლის თანახმად „თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა, თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.“ ხოლო, სკ-ის 152-ე მუხლის თანახმად „არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეძლოს მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირს რაიმე.“ საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელემ სათანადო წესის დაცვით თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის უფლების მიღებით მოიპოვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს უფლება ქონდა მოპასუხისგან მოეთხოვა თავისი მიწის ნაკვეთის წინ ტროტუარზე უნებართვოდ ჩადგმული ჯიხურის აღება, ვინაიდან იგი ხელს უშლიდა მოსარჩელეს კანონით დაცული უფლების, პირადი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის წარმოებაში. აქედან გამომდინარე, უზენაესი სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს პოზიციას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს ხელი არ ეშლებოდა თავისი საკუთრებით სარგებლობაში, ვინაიდან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვა საკუთრებაა, ხოლო მშენებლობის განხორციელებაზე ხელშეშლა ამ საკუთრების ხელყოფაა და მესაკუთრეს შეუძლია ხელშეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა, რაც მოცემულ შემთხვევაში გამოიხატება

ტეზოდან უნებართვოდ ჩადგმული ჯიხურის აღებაში.

გოჩა ოყრეშიძე

► 1.3 - 3/2021

გამოსახლება ალტერნატიული ფართის გადაცემის სანაცვლოდ

დაუშვებელია მოთხოვნის წაყენება საპასუხო ვალდებულების შესრულებაზე უარის პირობებში, თუ კანონი მოთხოვნის მხოლოდ ამ შემთხვევაში წარმოშობაზე მიუთითებს.

სკ-ის 172-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე № 3კ/326-01

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოპასუხე მსახურობდა ამიერკავკასიის სასაზღვრო ჯარის ნაწილში. მას 20/09/1993 წელს გადაეცა სამოთახიანი ბინა კახეთის გზატკეცილზე. იმ დროისათვის ქონება ირიცხებოდა რუსეთის ფედერაციის ამიერკავკასიის სასაზღვრო ჯარების სამხედრო ოლქის სახელზე. 07/01/1994 წელს აღნიშნულმა უწყებამ თავის სახელზე რიცხული შენობა-ნაგებობები, მათ შორის მოპასუხისათვის გამოყოფილი სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინა გადასცა საქართველოს სასაზღვრო ჯარებს. სადავო საცხოვრებელი ბინის მოპასუხის სახელზე პრივატიზაცია არ მომხდარა. საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თავმჯდომარის 13/10/1999 წლის წლის 13 ოქტომბრის №1310 ბრძანებით შეიქმნა დახურული სამხედრო საცხოვრებელი ქალაქები, ხოლო, მოპასუხისათვის გამოყოფილი სამოთახიანი ბინა აღირიცხა მოტო-სამანევრო ჯგუფის დახურულ სამხედრო საცხოვრებელ ქალაქში.