

წინებით უზენაესმა სასამართლომ მოპასუხეს 25/09/2013 – 17/05/2017 წლების პერიოდისათვის პირგასამტეხლოს სახით დააკისრა, ჯამში, 64,493.10 ლარის გადახდა, ხოლო სამომავლო პერიოდისათვის კომპანიას დაეკისრა 127,000 ლარის დღიური 0.07% (88.90 ლარი) გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

გორა ოყრეშიძე

► 6 – 5/2021

მშენებლობისას მეზობლის ნაკვეთში გადაცდენა

1. მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს მის ნაკვეთში მეზობლის მშენებლობის გადაცდენა, თუკი გადაცდენა მოხდა გაუფრთხილებლობით და მესაკუთრემ გადაცდენა წინასწარ ან შეტყობისთანავე არ გააპროტესტა.

2. შეტყობას უთანაბრდება შემთხვევა, როდესაც გადაცდენის თაობაზე მშენებლობის დაწყებამდე მოლაპარაკებები გაიმართა არა უშუალოდ მოსარჩელესთან, თუმცა მისი ოჯახის უახლოეს ნევრებთან, თუკი მოსარჩელე არ დაამტკიცებს, რომ ოჯახის ნევრებს მოლაპარაკებებში არ ჰქონდათ მოსარჩელის წარმოდგენის უფლება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 179-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1065-2020

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ აღძრა სარჩელი ვინდიკაციური და ნეგატორული მოთხოვნებით მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუხემ გაათავისუფლოს და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მოსარჩელეს ხელვაჩაურში მდებარე და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ იგი ძირითადად არ იმყოფება საქართველოში, რითიც

ისარგებლა მიწის ნაკვეთის მეზობელმა, მოსარჩელის საკუთრების უფლების დარღვევით აწარმოვა მშენებლობა და შეიჭრა მოსარჩელის კუთვნილ სადავო ქონებაში. შესაბამისად, მოსარჩელემ მოითხოვა ხელშეშლის აღკვეთა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მან მშენებლობა აწარმოა ბათუმის მერიის მიერ გაცემული სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე, ამიტომ მოპასუხის პოზიციით არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა. თუმცა, სააპელაციო საჩივარი დააკმაყოფილა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ, რომელმაც გააუქმა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მოპასუხეს დაავალა მოსარჩელისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის შენობისგან თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საქმეში წარდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებულ დასკვნას და მიიჩნია, რომ მოსარჩელე შეიჭრა მოპასუხის ნაკვეთზე. ამასთან, სასამართლომ არ მიიჩნია დასაშვებად სკ-ის 179-ე მუხლის გამოყენება, რომელიც ითვალისწინებს მესაკუთრის თმენის ვალდებულებას მშენებლობისას მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებში გადაცდენისას. სასამართლომ განმარტა, რომ მშენებლობის დაწყებისას მოსარჩელე არ იმყოფებოდა საქართველოში, მას მშენებლობაზე არც თანხმობა გამოუთქვამს და არც შედეგების შესაძლებლობა ჰქონია.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი და გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პირველ რიგში, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველს წარმოადგენს სკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები. სკ-ის

170-ე მუხლი განამტკიცებს საკუთრების უფლების არსს და მესაკუთრეს უფლებას აძლევს სახელშეკრულებო და კანონისმიერი ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებას. სკ-ის 172-ე მუხლი ითვალისწინებს საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აკრძალვას ნეგატიური და ვინდიკაციური სარჩელების წარდგენის მეშვეობით.

უშუალოდ მშენებლობისას მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევის შემთხვევებს ეხება სკ-ის 179-ე მუხლი. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლის თანახმად, გადამწყვეტია, გადაცდენა მოხდა განზრახ თუ გაუფრთხილებლობით. სკ-ის 179-ე მუხლი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც გადაცდენა განზრახვის გარეშე, გაუფრთხილებელი მოქმედების შედეგად განხორციელდა. თუ პირი საზღვარს გადაცდა განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის გარეშე, გამომდინარე იქიდან, რომ ამ შემთხვევაში სახეზეა მეორე მხარის ეკონომიკური ინტერესი, კანონმდებლობა ავალდებულებს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთზე ეს ზემოქმედება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მან ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა. საზღვრის დარღვევა ადვილად შესამჩნევი ხდება მეზობელი მესაკუთრისთვის, სწორედ ამიტომ კანონმდებლობა იმ მესაკუთრისაგან, რომლისათვისაც მნიშვნელოვანია, რომ მისი მიწის ნაკვეთი არ განიცდიდეს მსგავს ზემოქმედებას, მოითხოვს საზღვრის დარღვევის შესახებ მეორე მხარის დაუყოვნებლივ ინფორმირებას შეტყობისთანავე - იმ მომენტში, როგორც კი აღნიშნული მისთვის ცნობილი გახდა. თუკი მესაკუთრემ არ განახორციელა ეს მოქმედება, შემდგომ იგი კარგავს მისი მიწის ნაკვეთზე არსებული კონსტრუქციის დემონტაჟის მოთხოვნის უფლებას. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, განზრახვის ფაქტის დადასტურების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს.

წინამდებარე საქმეში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ მოპასუხის მშენებლობა გადავიდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. თუმცა,

საქმეში არსებობდა მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ მშენებლობის დაწყებამდე მოპასუხემ მიწის ნაკვეთის საზღვარზე მიიყვანა მოსარჩელის ოჯახის წევრები და მათი ჩართულობით ჯიპისის მოწყობილობით აზომა ნაკვეთები. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ არ დგინდებოდა მოსარჩელის ოჯახის წევრების უფლებამოსილება შეეთანხმებინათ საზღვარი, თუმცა საკასაციო სასამართლომ საკითხი საპირისპიროდ განმარტა. უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მშენებლობის დაწყებამდე მოსარჩელის ოჯახის წევრებთან (მათ შორის მოსარჩელის მამა) მოლაპარაკება წარმოადგენდა საკმარის საფუძველს სკ-ის 179-ე მუხლის გამოსაყენებლად.

გოჩა ოყრეშიძე

► 7 – 5/2021

ა(ა)იპ-ის დირექტორის სამსახურიდან გათავისუფლება

არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის დირექტორთან დადებული ხელშეკრულება არ კვალიფიცირდება შრომით ხელშეკრულებად, არამედ წარმოადგენს სამსახურო ხელშეკრულებას, რომელიც რეგულირდება დავალების ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმებით და მისი შეწყვეტა ნებისმიერ დროს არის დასაშვები.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

სკ-ის 35-ე და 720-ე მუხლები, საქართველოს მენარმეთა შესახებ კანონის 9 VII¹ მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1096-2020

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ (დასაქმებული) სარჩელი აღძრა თბილისის ბაგა-ბაღების მართვის სააგენტოს წინააღმდეგ და მოითხოვა სამუშაოდან გა-