



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

12 დეკემბერი, 2017 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა
თავმჯდომარე, მომხსენებელი _ მაია სულხანიშვილი
მოსამართლეები _ ბესარიონ ტაბალუა
გოდერძი გიორგიშვილი
სხდომის მდივანი _ ლალი აბაშმაძე**

აპელანტები – ა----- მ-----ი, მ---- მ-----ი

წარმომადგენელი - მალხაზ გობოსაშვილი

მოწინააღმდეგე მხარე _ ს----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ამირან დავაძე

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება**

დავის საგანი – აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ს----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოსარჩელე ს----- ა-----ს მიეცა უფლება ისარგებლოს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (მდებარე ბოლნისის რაიონი, სოფელი მუხრანა, ს/კ 80.02.70.040) მისასვლელი აუცილებელი გზით, რომელიც გადის მოპასუხეების ა----- მ-----ისა და მ---- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ბოლნისის რაიონი, სოფელი მუხრანა, ს/კ 80.02.70.365), სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 04 იანვარს გაცემული N5000027717 დასკვნის შესაბამისად. მოპასუხეებს ა----- მ-----სა და მ---- მ-----ს მოსარჩელე ს----- ა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ან---დაურება 120 ლარის ოდენობით; მოპასუხეებს ა----- მ-----სა და მ---- მ-----ს მოსარჩელე ს----- ა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ მოსარჩელის მიერ სასამართლოსგარეშე გაწეული ხარჯის ან---დაურება 100 ლარის ოდენობით;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვეს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1 საჯარო რეესტრში, ბოლნისის რაიონი, სოფელ მუხრანაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული ფართობით 238,00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: 80.02.70.365, რეგისტრირებულია მ---- და ა----- მ-----ების საკუთრების უფლება.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხეთა საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია 2016 წლის 05 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოპასუხეებმა აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინეს ნიკოლოზ მანაგაძისაგან.

ნიკოლოზ მანაგაძემ ბოლნისის რაიონი, სოფელ მუხრანაში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 80.02.70.365, შეიძინა 2016 წლის 29 ივლისს ბოლნისის მუნიციპალიტეტის მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ

აუქციონზე, რაზეც შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი და გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N5.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N5 (ს.ფ. 16-18);
- მიღება-ჩაბარების აქტი N5 (ს.ფ. 19);
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N5 (ს.ფ. 20);
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-24);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21, 25-26);
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 27).

2.2 მოსარჩელე ს----- ა-----, ნ--- ა-----ასთან და ტ----- ა-----ასთან ერთად წარმოადგენს ბოლნისის რაიონში, სოფელ მუხრანაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით 3810,00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: 80.02.70.040, მესაკუთრეს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 28-29);
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 30).

2.3 მოპასუხე ა----- მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში ასევე რეგისტრირებულია ბოლნისის რაიონში, სოფელ მუხრანაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 80.02.70.342 და 80.02.70.343.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 31-34);

2.4 ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ს----- ა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ს/კ 80.02.70.040, ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნია საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან. ხსენებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში ფაქტობრივი მდგომარეობით მოწყობილია შესასვლელი ჭიშკარი. აღსანიშნავია, რომ საკვლევ მიწის ნაკვეთს ორი მხრიდან ესაზღვრება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. დასავლეთ და სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში მდებარეობს დაურეგისტრირებელი ნაკვეთი, რომელიც ფაქტობრივი მდგომარეობით დამუშავებულია და სხვის მფლობელობაშია. ჩრდილოეთ ნაწილში მდებარეობს მაგისტრალური გზა, რომლის ზედაპირის ნიშნულისა და N80.02.70.040 მიწის ნაკვეთის ზედაპირის ნიშნულს შორის არის დონეთა სხვაობა, კერძოდ ქანობიანი რელიეფია. აღნიშნული რელიეფის მთელ სიგრძეზე დარგულია ხეები და გადის წყლის არხი. N80.02.70.365 მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში მთელ

სიგრძეზე მოწყობილია ქვის კედელი, ხოლო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარეობს საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გრუნტის გზა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარეობს საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გრუნტის გზა, რომელიც არ გადის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე. აღნიშნული გზა მთავრდება N80.02.70.365 მიწის ნაკვეთთან, ვინაიდან, ხსენებულ ნაწილას დაყრილია ქვის ნატეხები და გრუნტი. აღნიშნული ვითარებაა N80.02.70.040 მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში არსებულ შესასვლელ ჭიშკართან.

სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, სოფლის მეორეხარისხოვან გასასვლულებში ავტო-სატრანსპორტო საშუალების გადაადგილებისათვის საჭირო მინიმალური სიგანე შეადგენს 3,0 მ-ს.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ბოლნისის რაიონი, სოფელ მუხრანაში N80.02.70.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში მოწყობილ შესასვლელ ჭიშკართან საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს აღმოსავლეთ ნაწილიდან, N80.02.70365 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, რომლის ძირითად ნაწილზე უკვე არსებობს საავტომობილო გრუნტის გზა. აღნიშნული მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭიროა შესაბამისი პროექტის შედგენა, რომელიც დაზუსტებული იქნება მხარეთა შეთანხმებისა და ადგილზე დაზუსტების საფუძველზე. ასევე საჭირო გახდება N80.02.70.365 მიწის ნაკვეთზე დაყრილი ქვის ნატეხებისა და გრუნტის გასწორება/გასუფთავება. აღნიშნული სამუშაოების დაზუსტებაც უნდა მოხდეს პროექტის ფარგლებში.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 35-47).

2.5 მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ს----- ა-----ი და სოფელ მუხრანას მოსახლეობა სადავო გზით სარგებლობდნენ წლების განმავლობაში და იყენებდნენ მას კუთვნილ მიწის ნაკვეთებთან და სოფლის წყაროსთან მისასვლელად. კერძოდ:

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ე----- ო-----მა განმარტა, რომ წლების განმავლობაში ამ გზით სარგებლობდნენ, მას ჰყავს დიდი მანქანა და ამ გზით გაჰქონდა ხოლმე მოსავალი. ახლა მოპასუხეებმა ეს გზა გადაკეტეს, დაყარეს ქვა და მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი სხვა გზა აღარ არსებობს. ს----- ა-----ი ამ გზით ვეღარ სარგებლობს, ნაკვეთში ფეხით მიდის, ხოლო როცა ტექნიკის შეყვანა სჭირდება მეზობელი

ნაკვეთებიდან შეყავს. გარდა ამისა, ამ გზით სოფლის მოსახლეობას წყალი მიჰქონდა წყაროდან, მაგრამ მათაც გადაუკეტეს მოპასუხეებმა გზა.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ს----- ა-----მა განმარტა, რომ წლების განმავლობაში სარგებლობდა ს----- ა-----ი და სოფლის მოსახლეობა სადავო გზით, წყალი მიჰქონდათ ამ გზით. მოწმის განმარტებით, თანასოფლელებისგან შეიწყო, რომ მოპასუხეებმა სახლი ააშენეს და გზა გადაკეტეს. ამჟამად ს----- ა-----ს ტექნიკა მეზობელი მიწის ნაკვეთებიდან შეჰყავს.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ა----- ა-----მა ასევე დაადასტურა, რომ სადავო გზით სარგებლობდა ს----- ა-----ი მის ნაკვეთთან მისასვლელად და ამჟამად გზა გადაკეტილია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმე ე----- ო-----ის ჩვენება (იხ. 27.06.2017 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 15:48:53-15:59:16);
- მოწმე ს----- ა-----ის ჩვენება (იხ. 27.06.2017 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 16:03:15-16:15:25);
- მოწმე ა----- ა-----ის ჩვენება (იხ. 27.06.2017 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 16:20:51-16:29:02);

2.6 საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებით და ექსპერტიზის დასკვნით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ს----- ა-----ს ამჟამად მის მიწის ნაკვეთთან ტექნიკით მისასვლელი გზა არ გააჩნია.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოპასუხის განმარტება იმის შესახებ, რომ ს----- ა-----ის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელად არსებობს სხვა ორი ალტერნატიული გზა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი აკისრია მხარეებს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის

მტკიცებულებებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეს მის მიერ მითითებული გარემოების დასადასტურებლად სხვა რაიმე მტკიცებულება, გარდა მისი ახსნა-განმარტებისა, სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 35-49);
- მოწმე ე----- ო-----ის ჩვენება (იხ. 27.06.2017 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 15:48:53-15:59:16);
- მოწმე ს----- ა-----ის ჩვენება (იხ. 27.06.2017 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 16:03:15-16:15:25);
- მოწმე ა----- ა-----ის ჩვენება (იხ. 27.06.2017 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 16:20:51-16:29:02);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7 სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლზე, რომლის 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. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით. კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეიძლება ან თვითონ დაეკისროს ვალდებულების შესრულება, ან შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა---- მ----- ისა და მ---- მ-----ის მიერ გზის გადაკეტვით მოსარჩელე ს----- ა-----ს ხელი ეშლებოდა მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში, კერძოდ, მას ესპობოდა უფლება მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში შეწყვანა ტექნიკა ნაკვეთის დასამუშავებლად და მოსავლის გამოსატანად.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თემნის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოიშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული ნორმა ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი. აღნიშნული მუხლის მიზნებისათვის „ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელ კავშირში“ არ იგულისხმება ბილიკი ან არასაავტომობილო გზა. აღნიშნული გულისხმობს მიწის ნაკვეთთან ჯეროვან მისასვლელს, რომელიც სულ მცირე, უზრუნველყოფს ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის ნაკვეთში მისასვლელად არსებობდა ორი ალტერნატიული გზა

და მას შეუძლია მოაწყოს და ისარგებლოს აღნიშნული გზით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოების საწინააღმდეგოდ საქმეში წარმოდგენილი იყო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნა, სადაც დეტალურად იყო აღწერილი ს----- ა-----ის მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და მითითებული იყო, რომ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან და აღნიშნული კავშირის მოწყობა შესაძლებელია N80.02.70.365 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ იყო. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით კი დადასტურებული იყო, რომ ს----- ა-----ი ვერ სარგებლობდა საკუთრების უფლებით, ვინაიდან ნაკვეთი, სადაც გზა გადის, მოპასუხის საკუთრებას წარმოადგენს და მოპასუხე არ აძლევს საშუალებას ისარგებლოს ამ გზით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლზე, რომლის თანახმად მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ნივთის მესაკუთრეები, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შეიძლება მომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლზე, რომლითაც დამკვიდრებულია სამეზობლო სამართლის ზოგადი პრინციპი იმის შესახებ, რომ გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთის ინტერესებს და გაუმართლებლად, დაუსაბუთებლად არ ხელყონ ერთმანეთის უფლებები. მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა თავიანთი უფლებები უნდა განახორციელონ კეთილსინდისიერად, კერძოდ, უფლებამოსილი პირის მოთხოვნა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ გამოწვეული უნდა იყოს ობიექტური აუცილებლობით, მისი მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების აუცილებლობით ან მისი სასიცოცხლო, არსებითად მნიშვნელოვანი ინტერესის განხორციელებით, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უფლება არა აქვს მეზობელს გაუმართლებლად შეუშალოს ხელი საკუთრების ობიექტით სარგებლობასთან დაკავშირებული უფლების განხორციელებაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ არ შეიძლება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მოეთხოვოს მის ნაკვეთთან დამაკავშირებელი ახალი გზის გაყვანა. ჩვეულებრივ პირობებში, გზების დაგება მოქალაქის ვალდებულება არა იყო. გარდა ამისა, აღნიშნული შეუსაბამოდ დიდ დანახარჯებსა და ძალისხმევას

მოითხოვდა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ის გარემოება იყო გადაწყვეტი, რომ საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზა უკვე არსებობდა, რომლითაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე წლების მანძილზე სარგებლობდა (იხ. სუსგ №ას-6-6-2012).

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამართლებული იყო მოპასუხის საკუთრებაში არებული მიწის ნაკვეთის გამოყენება, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა ისეთი ობიექტური გარემოება, როგორიცაა მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი საავტომობილო გზის არარსებობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს----- ა-----ის სარჩელი აუცილებელი გზით სარგებლობის თაობაზე დასაბუთებული იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონედ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, რამეთუ ექსპერტიზის დასკვნით გადაწყვეტილი საკითხი არ იყო პირდაპირ თემატურ კავშირში სასარჩელო მოთხოვნის არსთან.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ ექსპერტიზა ჩატარდა მოსარჩელის დაკვეთით, ასეთი კერძო დაკვეთით ჩატარებული ექსპერტიზის თავისებურება კი მდგომარეობს იმაში, რომ ექსპერტიზის წინაშე შეკითხვას (თუ რაზე უნდა გასცეს ექსპერტიზამ პასუხი), სვამს დამკვეთი, რამეთუ სწორედ დამკვეთი იხდის ექსპერტიზის საფასურს და ექსპერტი მას პერსონალურად ემსახურება.

აპელანტები ყურადღებას ამახვილებენ მოსარჩელის მიერ ექსპერტიზის წინაშე დასმულ კითხვაზე: "შესაძლებელია თუ არა ტექნიკურად #80.02.70.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთი ნაწილში მოწყობილ ჭიშკართან მოეწყოს მისასვლელი საავტომობილო გზა #80.02.70.365 მიწის ნაკვეთის გავლით."

აპელანტების მოსაზრებით, ექსპერტიზა ცხადია ვერ გასცდებოდა დამკვეთის შეკითხვის ფორმულირებას, და მანაც დაასკვნა, რომ ასეთი გზის მოწყობა შესაძლებელია, რაც ცხადია არ ნიშნავს რომ ეს აუცილებელი გზაა. ამიტომაც ექსპერტმა იქვე გააკეთა ფრიად ყურადსაღები შენიშვნა: "აღსანიშნავია, რომ დამკვეთის მოთხოვნის გათვალისწინებით საავტომობილო გზის მოწყობის შესაძლებლობაზე კვლევა ჩატარდა მხოლოდ ერთი მიმართულებით (განაცხადში დასმული კითხვის გათვალისწინებით)."

აპელანტები უთითებენ, რომ სასამართლოს არ უნდა გაეთვალისწინებინა ასეთი შინაარსის ექსპერტიზის დასკვნა. პარადოქსია, მაგრამ სასამართლომ ეს

ექსპერტიზის დასკვნა წარმოაჩინა ისე, თითქოს ექსპერტიზამ დაადგინა, რომ ეს ერთადერთი და უალტერნატივო ვარიანტია მოსარჩელისათვის საჯარო გზასთან კავშირისათვის. სარჩელის მოთხოვნის (აუცილებელი გზა) არსიდან გამომდინარე, ასეთი შინაარსის კითხვაზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის გამოყენება არის არასათანადო მტკიცებულების გამოყენება, რამეთუ ექსპერტიზას არ დაუდგენია, რომ ეს არის ერთადერთი და უალტერნატივო ჯეროვანი გამოყენების გზა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთისათვის.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ სასამართლოს შეეძლო სარჩელი დაექმაცოფილებინა მხოლოდ ისეთი ექსპერტიზის დასკვნით, რომელის საფუძველიც იქნებოდა შეკითხვა: "არის თუ არა მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწა ერთადერთი ჯეროვანი გამოყენების გზა 80.02.70.040 მიწის ნაკვეთისათვის." თუკი ექსპერტიზა დაასკვნოდა, რომ სხვა მხრიდან ჯეროვანი გზა არ არსებობს, და მოთხოვნილი მიმართულება ერთადერთია, მხოლოდ მაშინ უნდა დაექმაცოფილებინა სარჩელი სასამართლოს.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ს----- ა-----ს ამჟამად მიწის ნაკვეთთან ტექნიკით მისასვლელი გზა არ გააჩნია. (3.2.7)

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ ეს არის მოსამართლის სუბიექტური იმპროვიზაცია და არ ემყარება რაიმე სპეციალურ მტკიცებულებას. სასამართლომ მიუთითა მოწმეთა ჩვენებებსა და ექსპერტიზის დასკვნა---ე, მაგრამ სასამართლოს არ უნდა გაეზიარებინა არც მოწმეთა ჩვენება, არც ექსპერტიზის დასკვნა. მოწმეების ჩვენება (რომლებიც მოსარჩელის ახლო ნათესავები არიან) ამ შემთხვევისათვის არ არის სპეციალური მტკიცებულება და ის ვერ გამოდგება გზების და მიმართულებების (საჯარო სფერო) დასადგენად, მითუმეტეს მაშინ, როცა ამას შედეგად სხვისი საკუთრების უფლების თითქმის აბსოლუტური შეზღუდვა - მთელი მიწის ნაკვეთის სხვისი სარგებლობის გზად გადაქცევა მოსდევს.

აპელანტები უთითებენ, რომ სპეციალურ მტკიცებულებად არ გამოდგება არც ექსპერტიზის დასკვნა, რამეთუ, ექსპერტიზას არ დაუსკვნია, რომ ეს მოსარჩელისათვის აუცილებელი გზის ერთადერთი ვარიანტია. მეტიც, ექსპერტიზამ გაიაზრა დამკვეთის მიერ ექსპერტიზის წინაშე დასმული შეკითხვის პროვოკაციული შინაარსი და შემთხვევითი სულაც არაა, რომ საექსპერტო დასკვნას გაუკეთა ფრიად ყურადსაღები შენიშვნა: "აღსანიშნავია, რომ დამკვეთის მოთხოვნის გათვალისწინებით საავტომობილო გზის მოწყობის შესაძლებლობაზე კვლევა ჩატარდა მხოლოდ ერთი მიმართულებით (განაცხადში დასმული კითხვის გათვალისწინებით)."

აპელანტები აცხადებენ, რომ ექსპერტმა პირდაპირ მიაწინა, რომ არსებობს

სხვა მიმართულებაც, ანუ სხვა მხრიდან გზის მოწყობის ვარიანტებიც, და ისინი ექსპერტიზის მიერ არ იქნა გამოკვლეული რადგანაც ცხადია, რომ ექსპერტიზა ვერ გასცდებოდა დამკვეთის შეკითხვის ფარგლებს და ვერ გამოიკვლევდა იმას, რაც დამკვეთს არ მოუთხოვია.

აპელანტები უთითებენ, რომ სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (80.02.70.040) საავტომობილო მაგისტრალამდე ჯეროვანი მისასვლელი აქვს იმ გრუნტის გზით, რომელიც გადის 80.02.70.067 საკადასტრო ერთეულსა და 80.02.70.317, 80.02.70.416, ასევე დაურეგისტრირებელ საკადასტრო ერთეულებს შორის, და რომელზედაც პირდაპირაა მინიშნებული ექსპერტიზის დასკვნის შენიშვნაში. ეს გზა მწვანედაა მონიშნული სააპელაციო საჩივარზრე თანდართულ რუკაზე, ამ გარემოებაზე მიუთითებდნენ მოპასუხეებიც, მაგრამ სასამართლომ ის არ გაიზიარა, იმ მიზეზით, რომ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებათ, მიუხედავად იმისა, რომ ამის პირდაპირი მტკიცებულება იყო სწორედ ექსპერტიზის დასკვნის შენიშვნა. აპელნტს მიაჩნია, რომ ამ გარემოების დასადგენად, არ იყო აუცილებელი სხვა ექსპერტიზის ჩატარება, რამეთუ ამ "სხვა მიმართულების" შესახებ აღნიშნული იყო თვით ექსპერტიზის დასკვნაში.

აპელანტები უთითებენ, რომ სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საჯარო რეესტრის საკადასტრო რუკით, სადაც ნათლად ჩანს რომ მოსარჩელის ნაკვეთს მართლაც აქვს საავტომობილო გზა, რომელიც არ გადის არავის საკუთრებაზე და არ შეზღუდავს კერძო მესაკუთრის ინტერესებს. სასამართლოს უნდა დაესვა შეკითხვა მოსარჩელისათვის, თუ რატომ მოითხოვს გზას სხვისი საკუთრების ხარჯზე, როცა მის ნაკვეთს აქვს საავტომობილო გზა, რომელიც არ გადის არავის საკუთრებაზე.

აპელანტები უთითებენ, რომ ამ შემთხვევაში ეს საჯარო რეესტრის მონაცემები იყო სასამართლოს მიერ სავალდებულო წესით გამოსაყენებელი მტკიცებულება, მოპასუხებმა სწორედ ამიტომაც არ მიმართეს ექსპერტიზას, რომ მათ სწამდათ სასამართლოს გონიერების და ობიექტურობისა, რომელსაც კანონი ავალდებულებს საქმის ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ სასამართლოები ისეთ საკითხებზე ითხოვენ ექსპერტიზის დასკვნას, თითქოს გასული საუკუნის 90-იან წლებში იხილავდნენ საქმეებს. ახლა ტექნიკური პროგრესის ეპოქაში, ჩვენი ქვეყნის ერთ-ერთი წარმატებული მონაპოვარია საჯარო რეესტრი და მისი ელექტრონულ-ტექნიკური რესურსები, სადაც უკვე "ონლაინ" ხელმისაწვდომია უამრავი ელექტრონული დოკუმენტი, რომელნიც წარმოადგენს პირდაპირ და სპეციალურ მტკიცებულებას. ამ რესურსებზე სახელმწიფომ დახარჯა საკამოდ დიდი თანხები, სწორედ იმიტომ, რომ ამ სფეროთი დაინტერესებულმა

პირებმა, მათ შორის საქმის განმხილველმა სასამართლომ იგი სავალდებულო წესით გამოყენოს, როგორც სპეციალური მტკიცებულება.

აპელანტები უთითებენ, რომ ობიექტური შინაგანი რწმენისათვის, საკმარისია ყურადღება მიექცეს ექსპერტიზის დასკვნის შენიშვნას, რომელიც აჩენს ლოგიკურ აზრს იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი გზა არ არის ერთადერთი მიმართულება. აპელანტი აღნიშნავს, რომ ამის შემდეგ საკმარისია დავხედოთ საჯარო რეესტრის ელექტრონულ დოკუმენტს - მოცემული ადგილმდებარეობის საკადასტრო რუკას, სადაც დავინახავთ, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწას, ექსპერტიზის მიერ გამოკვლეული "ერთი მიმართულების" გარდა აქვს ექსპერტიზის მიერვე მინიშნებული "მეორე მიმართულებაც" - სავსებით სრულყოფილი საავტომობილო გზა, რაც სააპელაციო საჩივარზე თანდართულ საკადასტრო რუკის ამონარიდზე მონიშნულია მწვანედ და რომლის მინიმალური სიგანე ყველაზე ვიწრო მონაკვეთზე არის 3,5 მეტრი, ხოლო მაქსიმალური უფრო მეტი.

აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ დაუსაბუთებელია როგორც სასამართლოს სამოტივაციო ნაწილი, ასევე გაუგებარი და აღუსრულებადია სარეზოლუციო ნაწილიც.

აპელანტების მტკიცებით, ექსპერტიზის დასკვნა რომც იქნას გაზიარებული, მაინც დაუსაბუთებელია, რატომ გამოიყენა იგი სასამართლომ სარჩელის დასაკმაყოფილებლად და თუკი გამოიყენა, როგორი მექანიზმით არის გადაწყვეტილება აღსრულებადი.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ სასამართლომ გადაწყვიტა: "მოსარჩელეს მიეცეს უფლება ისარგებლოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზით, რომელიც გადის მოპასუხეების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნის შესაბამისად." ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად კი, "მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ მიწაზე შესაძლებელია გზის მოწყობა შესაბამისი პროექტის არსებობის შემთხვევაში".

ასე რომ, აპელანტების მითითებით, სასამართლო გადაწყვეტილება მოპასუხეებმა რომც არ გაასაჩივრონ და ძალაში შესულად წარმოვიდგინოთ, მისი აღსრულება უნდა მოხდეს ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ექსპერტიზა კი არ ასკვნის, რომ ეს არის ერთადერთი აუცილებელი გზა მოსარჩელის მიწის ჯეროვანი გამოყენებისათვის, ექსპერტიზის დასკვნა არის სარეკომენდაციო ხასიათის და მხოლოდ გზის მოწყობის შესაძლებლობას ადასტურებს და აღნიშნავს, რომ ამისთვისაც საჭიროა:

1. შესაბამისმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასცეს პროექტი გზის მოწყობაზე.
2. მოპასუხეებმა (მიწის მესაკუთრეთა) უნდა გასცენ თანხმობა. (მხარეთა

შეთანხმება)

გარდა ამისა, აპელანტების მტკიცებით, ასევე არსებობს მესამე და მოსარჩელისათვის თითქმის დაუძლეველი კანონისმიერი პირობა აუცილებელი გზის სარეალიზაციოდ: სამ. კოდექსის 180 მუხლით, იმ მესაკუთრე, რომლის მიწაზე გაივლის აუცილებელ გზა (მოპასუხეები), უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია (ქირა). ეს მოსამართლეს საერთოდ დაავიწყდა გადაწყვეტილების მიღებისას.

აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 180 მუხლი. სასამართლომ გადაწყვიტა: "მოსარჩელეს მიეცეს უფლება ისარგებლოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზით, რომელიც გადის მოპასუხეების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნის შესაბამისად." ექსპერტიზის დასკვნაში კი წერია, რომ "მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ მიწაზე შესაძლებელია გზის მოწყობა შესაბამისი პროექტის არსებობის შემთხვევაში".

აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 174 მუხლი და არსწორად გაანაწილა ამ მუხლით გათვალისწინებული მეზობლური ურთიერთპატივისცემის ტვირთი.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთამდე მიდის სრულფასოვანი საავტომობილო გზა (მწვანე ფერით მონიშნული), რომელიც მას აკავშირებს ცენტრალურ საავტომობილო მაგისტრალთან. სასამართლომ ისე წარმოაჩინა, თითქოს ეს მოითხოვს ახალი გზის გაყვანას და შეუსაბამოდ დიდ დანახარჯებს, რაც არ ეფუძნება არანაირ მტკიცებულებას. არსებული და მოსარჩელის ლეგალური გზა(რუკაზე მონიშნული მწვანე ფერით) არის ისეთივე გრუნტის გზა, როგორიც იქნება მის მიერ სარჩელით მოთხოვნილი გზა (რუკაზე მონიშნული წითელი ფერით), ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მეტიც, ის ორჯერ უფრო გრძელია, ვიდრე ლეგალური გზა(მწვანედ მონიშნული), რომლის გამოყენებაზეც უარს აცხადებს მოსარჩელე.

გარდა ამისა, აპელანტები აღნიშნავენ, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს გააჩნია საავტომობილო მაგისტრალზე გამავალი 93 მ. სიგრძის პერიმეტრი, რომლისგანაც მხოლოდ პატარა სარწყავი რუ ყოფს. აპელანტი მიუთითებს, რომ ამაზე რომ ექსპერტიზა ჩატარდეს, ექსპერტიზა დაასკვნის, რომ ერთი ბეტონის ფილის (სინკარის) გადებით მოსარჩელე ღებულობს ბეტონის ზედაპირიან უმოკლეს გზას მიწის ნაკვეთიდან საავტომობილო მაგისტრალზე. ის, რომ ექსპერტი უთითებს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთსა და საავტომობილო მაგისტრალის დონეებს შორის განსხვავებაზე, ეს არ გამოირიცხავს გზის მოწყობის შესაძლებლობას. ამის ნათელი მაგალითია ვახუშტის ხიდი

თბილისში, რომელიც მიუხედავად საბურთალოს მხრისა და დიდუბის მხრის მნიშვნელოვან სხვაობისა დონეებში, წარმატებულად აკავშირებს საბურთალოსა და დიდუბის რაიონებს ერთმანეთთან.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ ა---- და მ---- მ-----ების სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1 სამოქალაქო საქმეთა პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს

მიერ დადგენილად მიჩნეულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- საჯარო რეესტრში, ბოლნისის რაიონი, სოფელ მუხრანაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული ფართობით 238,00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: 80.02.70.365, რეგისტრირებულია მ---- და ა----- მ-----ების საკუთრების უფლება.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხეთა საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია 2016 წლის 05 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოპასუხებმა აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინეს ნიკოლოზ მანაგაძისაგან.

ნიკოლოზ მანაგაძემ ბოლნისის რაიონი, სოფელ მუხრანაში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 80.02.70.365, შეიძინა 2016 წლის 29 ივლისს ბოლნისის მუნიციპალიტეტის მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ აუქციონზე, რაზეც შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი და გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N5.

- მოსარჩელე ს----- ა-----, ნ--- ა-----ასთან და ტ----- ა-----ასთან ერთად წარმოადგენს ბოლნისის რაიონში, სოფელ მუხრანაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით 3810,00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: 80.02.70.040, მესაკუთრეს.

- მოპასუხე ა----- მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში ასევე რეგისტრირებულია ბოლნისის რაიონში, სოფელ მუხრანაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 80.02.70.342 და 80.02.70.343.

- მოსარჩელე ს----- ა-----ი და სოფელ მუხრანას მოსახლეობა სადავო გზით სარგებლობდნენ წლების განმავლობაში და იყენებდნენ მას კუთვნილ მიწის ნაკვეთებთან და სოფლის წყაროსთან მისასვლელად.

4.2 სააპელაციო პალატა არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ს----- ა-----ს ამჟამად მის მიწის ნაკვეთთან ტექნიკით მისასვლელი გზა არ გააჩნია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით,

შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 24 მაისის განჩინებით (საქმე Nas-102-100-2011) განიმარტა, რომ ეს დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით კანონი მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეზღუდვას აწესებს მხოლოდ ნორმაში აღნიშნულ წინაპირობათა უტყუარად არსებობის შემთხვევაში. ამავდროულად, ამ წინაპირობების არსებობის აუცილებლობაზე გავლენას არ ახდენს მესაკუთრის მიერ მეზობლისათვის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ნებისმიერი მიზნით (მეორე მეზობლის მიერ ნაკვეთით უკეთ სარგებლობის ან სხვა) და საფუძვლით (კეთილმეზობლური, ნათესაური და სხვა) მიწის ნაკვეთების სარგებლობის უფლების გადაცემა. ამდენად, მატერიალური სამართლით გათვალისწინებულ წინაპირობათა არსებობა კონკრეტულ დავასთან დაკავშირებით სარწმუნოდ უნდა იქნეს დადგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში, გამოსარკვევია სწორედ აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობის არსებობა - სახეზეა თუ არა სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობა. აღნიშნულის დასადგენად საჭიროა უტყუარი მტკიცებულება იმისა, რომ ს----- ა-----ის უძრავ ნივთს არ გააჩნია ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან.

პალატა ვერ გაიზიარებს საქმეში არსებულ ექსპერტიზის დასკვნას, როგორც იმის დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებას, რომ ს----- ა-----ს მის მიწის ნაკვეთთან ტექნიკით მისასვლელი გზა არ გააჩნია. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ბოლნისის რაიონში, სოფელ მუხრანაში N80.02.70.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის **აღმოსავლეთ ნაწილში** მოწყობილ შესასვლელ ჭიშკართან საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს **აღმოსავლეთ ნაწილიდან**, N 80.02.70.375 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, რომლის ძირითად ნაწილზე უკვე არსებობს საავტომობილო გრუნტის გზა. ამავე დასკვნის თანახმად, აღნიშნული მისასვლელი გზის მოწყობის

შემთხვევაში საჭიროა შესაბამისი პროექტის შედგენა, რომელიც დაზუსტებულ იქნება მხარეთა შეთანხმებისა და ადგილზე დაზუსტების საფუძველზე. ასევე საჭირო გახდება N80.02.70.375 მიწის ნაკვეთზე დაყრილი ქვის ნატეხებისა და გრუნტის გასწორება/გასუფთავება.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ექსპერტიზის წინაშე დასმულ კითხვას წარმოადგენს, შესაძლებელია თუ არა ტექნიკურად N80.02.70.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის **აღმოსავლეთ ნაწილში** მოწყობილ ჭიშკართან მოეწყოს მისასვლელი საავტომობილო გზა N80.02.70.375 მიწის ნაკვეთის გავლით. ამავე ექსპერტიზის დასკვნაში შენიშვნის სახით მითითებულია, რომ დამკვეთის მოთხოვნის გათვალისწინებით საავტომობილო გზის მოწყობის შესაძლებლობაზე კლვევა ჩატარდა მხოლოდ **ერთი მიმართულებით** (განცხადებაში დასმული კითხვის გათვალისწინებით).

ამდენად, აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნით არ შეიძლება დადგენილად იქნეს მიჩნეული, რომ ს----- ა-----ს არ გააჩნია სხვა ალტერნატიული მისასვლელი გზა, გარდა ა----- და მ---- მ-----ების საკუთრებაში არსებული გზით სარგებლობისა, რადგანაც ექსპერტიზა ჩატარებულია მხოლოდ აღმოსავლეთ ნაწილში მისასვლელი საავტომობილო გზის დასადგენად. პალატა აღნიშნავს, რომ ექსპერტიზა ჩატარდა ექსპერტის წინაშე დასმული კითხვის ფარგლებში, ეს უკანასკნელი კი არ გულისხმობს იმის გარკვევას, გააჩნია თუ არა ს----- ა-----ს სხვა ალტერნატიული გზა, რათა ჰქონდეს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან. აღნიშნული დასკვნით დადგენილია მხოლოდ ის, რომ ს----- ა-----ის მიწის ნაკვეთთან საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან შესაძლებელია მოეწყოს ა----- და მ---- მ-----ების ნაკვეთის გავლით, რაც თავისთავად არ გამორიცხავს იმის შესაძლებლობას, რომ დასაშვებია ასევე სხვა ალტერნატიული გზით საჯარო გზასთან დაკავშირება.

პალატა აღნიშნავს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 12 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლის მიერ განმარტებული იქნა, რომ ს----- ა-----ის ნაკვეთს ესაზღვრება მეზობელი მიწის ნაკვეთები, ამასთან მის მიერ აღინიშნა, რომ საავტომობილო გზა არსებობს, რომელიც დახრილია და ძნელია მისასვლელად. აღნიშნული განმარტებით გამოირიცხება ის გარემოება, რომ ს----- ა-----ისთვის ერთადერთ აუცილებელ დამაკავშირებელ გზას წარმოადგენს ა----- და მ---- მ-----ების მიწის ნაკვეთზე გამავალი გზა.

პალატა ასევე, ვერ განიხილავს მოწმეთა ჩვენებებს, როგორც სადავო გარემოების დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებებს, რადგანაც მოწმეთა განმარტებებით ძირითადად ირკვევა ის გარემოება, რომ სადავო გზით სარებლობდნენ სოფლის მცხოვრებნი და მას იყენებდნენ წყაროსთან

მოსასვლელად, რაც დღეისათვის გადაკეტილია. ე----- ო-----ის ჩვენებით კი ს----- ა-----ს აღარ აქვს მისასვლელი საკუთარ ნაკვეთთან და იგი დადის სხვა ეზოდან. აღნიშნული გარემოება არ ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ სხვა გზით შეუძლებელია განხორციელდეს კავშირი საჯარო გზებთან. მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებული უნდა იქნეს არა მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს არ აქვს მისასვლელი გზა საკუთარ ნაკვეთთან, არამედ ის ფაქტიც, რომ აუცილებელი გზის დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე. მსგავსი გარემოება არ დასტურდება ექსპერტის დასკვნით. აუცილებელი გზის დადგენისათვის კი პირთა სუბიექტური შეხედულებებს არ შეიძლება გადამწყვეტი მნიშვნელობა მიენიჭოს იმ ფონზე, როდესაც რაიმე სხვა მტკიცებულებით (როგორიცაა ექსპერტიზის დასკვნა) არ დასტურდება აღნიშნული გარემოება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სასამართლოს განმარტებით ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

პალატა თვლის, რომ ს----- ა-----მა ვერ შესძლო დაემტკიცებინა ის გარემოებანი, რომელსაც იგი ამყარებს მის სარჩელს, რის გამოც, პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს ა----- და მ----- მ-----ების სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ ა----- და მ----- მ-----ების სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება. ს----- ა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, პალატას მიაჩნია, რომ ს----- ა-----ს ა----- და მ----- მ-----ების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ

სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 160 ლარი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა----- მ-----ისა და მ---- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს----- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ს----- ა-----ს ა----- და მ---- მ-----ების სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 160 ლარი.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის მეშვეობით;
6. 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 სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები:

ბესარიონ ტაბალუა

გოდერძი გიორგიშვილი