



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 აპრილი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

საქმე №2ბ/2301-17

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ეკატერინე ცისკარიძე, დიანა ბერეკაშვილი

სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

აპელანტი - ნ---- გ-----

წარმომადგენელი - ვ----- ჯ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ჯ----- ქ-----

დავის საგანი - აუცილებელი გზის დადგენა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ნ---- გ-----ის სარჩელი ჯ----- ქ-----ის მიმართ აუცილებელი გზის მოწყობის შესახებ არ დაკმაყოფილა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1254.00 კვ. მ. და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა №1 წარმოადგენს ჯ----- ქ-----ის საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს. ფ. 13-14).

2.2. ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 133 კვ.მ. შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი №1, საერთო ფართობით 117.78 კვ.მ. 06/05/2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მ----- მ-----ის საკუთრების უფლებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს. ფ. 16-17).

2.3. ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 133 კვ. მ. შენობა-ნაგებობის პირველი სართული საერთო ფართობით 51.47 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი (მხოლოდ შენობა ნაგებობის განაშენიანების ფართიდან) 25.75 კვ.მ. 10/08/2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ---- გ-----ის საკუთრების უფლებით. მ----- მ-----ს, ზემოაღნიშნულ მისამართზე საკუთრებაში დარჩა შენობა-ნაგებობის მეორე სართული საერთო ფართობით 60.86 კვ.მ. (გარდა შენობა ნაგებობის განაშენიანების ფართიდან ნ---- გ-----ის საკუთრებაში არსებული 25.75 კვ.მ. ფართისა)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის განმარტება იმის თაობაზე, რომ სახლის შესასვლელი კარების აღმოსავლეთიდან ჩრდილოეთით გადატანა მოხდა ჯ----- ქ-----ის მიერ და დადგენილად მიიჩნია, რომ შესასვლელი კარების აღმოსავლეთიდან ჩრდილოეთით გადატანა, ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაში სათანადო ნებართვის გარეშე განახორციელა მ----- მ-----მა. მას, ქ----- მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 18/07/2016 წელს მიეცა მითითება ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველი

სართულის ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ, რაც არ იქნა შესრულებული. 18/11/2016 წლის №0----- დადგენილებით მ----- მ----- ი დაჯარიმდა 4000 ლარით, ქ-----ში ს/კ №0----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განხორციელებული უნებართვო რეკონსტრუქციისათვის (1-3 ფასადზე გაუქმებულია კარის ღიობი, ა-ბ ფასადზე ერთი ფანჯრის ნაცვლად მოწყობილია კარის ღიობი და ფრამუგა ლითონის გისოსით, 3-1 ფასადზე დამატებულია ფრამუგა ლითონის გისოსით). იმავე დადგენილების მე-2 პუნქტით დაევალა ქ----- --ში ს/კ №0----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას.

ქ----- მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 18/11/2016 წლის №0----- დადგენილება (იხ. ს. ფ. 152-156).

2.5. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე მისასვლელი გზის გაუქმება მოხდა წინა მესაკუთრის მ----- მ-----ის თვითნებური მოქმედებით. კერძოდ: მან ამოქოლა პროექტით გათვალისწინებული შესასვლელი კარები აღმოსავლეთით და სათანადო ნებართვის გარეშე შესასვლელი კარები მოაწყო ჩრდილოეთით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

ქ----- მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 18/11/2016 წლის №0----- დადგენილება (იხ. ს. ფ. 152-156).

2.6. ს--- ლ-----ს 22/04/2016 წლის №5----- დასკვნის შესაბამისად, ქ-----ში ს/კ №0----- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა №1-ის პირველ სართულზე შემავალ კარებთან საფეხმავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზა შეიძლება მოეწყოს შენობის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან ისე, როგორც ეს მითითებულია დასკვნის დანართი №2-ზე. აღნიშნული გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის მცირედი ნაწილი მოხვდება ამავე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ძირითადი ნაწილი კი მოხვდება №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფართით 4.7 კვ.მ.

სასამართლომ აღნიშნული მტკიცებულებით დადასტურებულად არ მიიჩნია, რომ მხოლოდ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით არის შესაძლებელი კავშირი საჯარო გზასთან.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ს--- ლ-----ს

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, 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.

2.8. სასამართლოს განმარტებით აღნიშნული მუხლის დანაწესი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს, განკარგოს თავისი ნივთი შეხედულებისამებრ, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, თუმცა ამავე მუხლით დგინდება, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს და მისი შეზღუდვა კანონით დადგენილ შემთხვევებში შესაძლებელია.

2.9. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, 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 თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

2.10. დასახელებული ნორმით წესრიგდება სამეზობლო თმენის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტორებზე, რომლებიც უთითებენ

აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან. „ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელ კავშირში“ არ იგულისხმება ბილიკი ან არასაავტომობილო გზა. აღნიშნული გულისხმობს, მიწის ნაკვეთთან ჯეროვან მისასვლელს, რომელიც, სულ მცირე, უზრუნველყოფს ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას, ასევე გადაუდებელი დახმარების სამსახურების დანიშნულების ადგილამდე მიღწევას. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა კანონისმიერი ბოჭვის ამსახველ ისეთ დანაწესს წარმოადგენს, როდესაც მხოლოდ აუცილებლობა, 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 უალტერნატივო წინაპირობას. სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლების მხოლოდ ამგვარ შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, რომლის შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ აუცილებელი ბოჭვის ფარგლებში (იხ. სუსგ №ას-102-100-2011, 24 მაისი, 2011 წელი; №ას-70-68-2014, 6 აპრილი, 2015 წელი).

2.11. აუცილებელი გზის დადგენისათვის ერთდროულად უნდა არსებობდეს რამდენიმე პირობა: მიწის ნაკვეთს არ უნდა ქონდეს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, არსებული დაკავშირება არ უნდა იყოს გაუქმებული მესაკუთრის (მოსარჩელის) თვითნებური მოქმედებით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თანახმა უნდა იყოს კომპენსაციის გადახდის და აუცილებელი გზის გაყვანასთან დაკავშირებული ხარჯის გაღებაზე. ზემოაღნიშნული პირობებიდან ერთ-ერთის არარსებობა გამორიცხავს აუცილებელი გზის მიცემის შესაძლებლობას.

2.12. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

2.13. სასამართლოს მითითებით მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ წარმოადგინა ექსპერტიზის დასკვნა (22.04.16. N5-----), რომლის საფუძველზეც ითხოვს აუცილებელი გზის დადგენას. ს--- ლ-----

-----ს 22/04/2016 წლის №5----- დასკვნის შესაბამისად, ქ-----ში ს/კ №0----- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა №1-ის პირველ სართულზე შემავალ კარებთან საფეხმავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზა შეიძლება მოეწყოს შენობის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან ისე, როგორც ეს მითითებულია დასკვნის დანართი №2-ზე. აღნიშნული გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის მცირედი ნაწილი მოხვდება ამავე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ძირითადი ნაწილი კი მოხვდება №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფართობით 4.7 კვ.მ.

სასამართლოს დასკვნით დასახელებული დოკუმენტით ცალსახად არ დგინდება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი ერთადერთი გზა.

2.14. გარდა ზემოაღნიშნულისა, დადგენილი იქნა, რომ ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაში ყოფილმა მესაკუთრემ მ----- მ-----მა სათანადო ნებართვის გარეშე განახორციელა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. ამოქოლა პროექტით გათვალისწინებული შესასვლელი კარები აღმოსავლეთით და შესასვლელი კარები მოაწყო ჩრდილოეთით. აუცილებელი გზის დადგენა გამოიწვია კარების ჩრდილოეთით გადატანამ. ქ-----მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 18/11/2016 წლის №0----- დადგენილებით მ----- მ-----ი დაჯარიმდა 4000 ლარით, ქ-----ში ს/კ №0----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განხორციელებული უნებართვო რეკონსტრუქციისათვის. იმავე დადგენილების მე-2 პუნქტით დაევალა ქ-----ში ს/კ №0----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა. ზემოაღნიშნული დადგენილების შესრულების შემთხვევაში ქ-----ში ს/კ №0----- მდებარე უძრავ ქონებაში არსებული მდგომარეობა შეიცვლება და მოთხოვნილი ფორმით აუცილებელი გზის დადგენის საჭიროება აღარ იარსებებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტების განმარტებით სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე მისასვლელი გზის გაუქმება წინა მესაკუთრის მიერ მოხდა. აპელანტის აზრით სასამართლოს საქმეში არსებული მტკიცებულებების კვლევის შედეგად

დადგენილად უნდა მიეჩნია საპირისპირო გარემოება, რომ მისასვლელი გზის გაუქმება წინა მესაკუთრის მიერ არ მომხდარა.

3.2. აპელანტის აზრით ს--- ლ-----
-----ს 22.04.2016 წლის დასკვნის საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია, რომ საჯარო გზასთან დაკავშირება შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მეშვეობით. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა დასკვნაში არსებული ჩანაწერი, რომელიც შეეხება მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით ჯეროვან სარგებლობას, კერძოდ, აპელანტი მიუთითებს დასკვნის ნაწილზე, სადაც მითითებულია, რომ შენობის პირველ სართულს ფაქტობრივი მდგომარეობით გააჩნია მხოლოდ ერთი შესასვლელი კარი, რომელიც მდებარეობს შენობა #1-ის ჩრდილოეთ ნაწილში, აღნიშნულ კარებთან მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით. აპელანტი მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებით დადასტურებული იქნა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების აუცილებლობა საკუთრებით ჯეროვანი სარგებლობის მიზნით.

3.3. აპელანტის მითითებით კითხვაზე გაუქმდა თუ არა საჯარო გზასთან არსებული დაკავშირება მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით პასუხის გასაცემად სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები. კერძოდ, მოწმის დაკითხვის მიუხედავად, ჩვენება, სადაც მოწმე ადასტურებდა, რომ მ----- მ-----ს თვითნებურად არ გაუუქმებია საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი კარი სასამართლომ შეფასების მიღმა დატოვა და არ ასახა საბოლოო გადაწყვეტილებაში.

3.4. აპელანტის აზრით საცხოვრებელი სახლის ლეგალიზების შესახებ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება სახლის შესასვლელი კარის ადგილმდებარეობის შეცვლის ფაქტი მოწინააღმდეგე მხარის თუ მ----- მ-----ის მიერ, ამასთან, აღნიშნული მტკიცებულებით არც ის გარემოება დასტურდება იძლეოდა თუ არა ლეგალიზებული საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის შესასვლელი მოპასუხის საკუთრების გამოყენების გარეშე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთით ჯეროვანი სარგებლობის შესაძლებლობას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავო ფაქტობრივი გარემოებების სახით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს (იხ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1-3.1.3 პუნქტები; წინამდებარე განჩინების 2.1-2.3. პუნქტები), რომლებიც არც აპელანტს არ გაუხდია სადავოდ. კერძოდ დადგენილია, რომ:

- ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1254.00 კვ. მ. და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა №1 წარმოადგენს ჯ----- ქ-----ის საკუთრებას (იხ. ს. ფ. 13-14).
- ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 133 კვ.მ. შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი №1, საერთო ფართობით 117.78 კვ.მ. 06/05/2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მ----- მ-----ის საკუთრების უფლებით (იხ. ს. ფ. 16-17).
- ქ-----, ს/კ №0----- მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 133 კვ. მ. შენობა-ნაგებობის პირველი სართული საერთო ფართობით 51.47 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი (მხოლოდ შენობა ნაგებობის განაშენიანების ფართიდან) 25.75 კვ.მ. 10/08/2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ----- გ-----ის საკუთრების უფლებით. მ----- მ-----ს, ზემოაღნიშნულ მისამართზე საკუთრებაში დარჩა შენობა-ნაგებობის მეორე სართული, საერთო ფართობით 60.86 კვ.მ. (გარდა შენობა ნაგებობის განაშენიანების ფართიდან ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული 25.75 კვ.მ. ფართისა).

4.1.1. მოსარჩელის (აპელანტის) მიერ წარმოდგენილი ს--- ლ-----
-----ს 22/04/2016 წლის №5----- დასკვნის
შესაბამისად, ქ-----ში ს/კ №0----- რეგისტრირებულ
მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა №1-ის პირველ სართულზე შემავალ
კარებთან საფეხმავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზა შეიძლება
მოეწყოს შენობის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან ისე, როგორც ეს
მითითებულია დასკვნის დანართი №2-ზე. აღნიშნული გზის მოწყობის
შემთხვევაში გზის მცირედი ნაწილი მოხვდება ამავე რეგისტრირებულ მიწის
ნაკვეთზე, ხოლო ძირითადი ნაწილი კი მოხვდება №0----- საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფართით 4.7 კვ.მ (იხ. ს.ფ. 25-33)

4.1.2. სააპელაციო პალატა იზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ
არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.1 და 3.2.2 (წინამდებარე
განჩინების 2.4 და 2.5. პუნქტები) პუნქტებში ასახული ფაქტობრივი გარემოებების
გაზიარების საფუძველი, რამდენადაც ის დოკუმენტი (ქ----- მუნიციპალიტეტის
მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2016 წლის 11 ნოემბრის #0-----
დადგენილება), რომელიც საფუძველად დაედო მითითებულ ფაქტობრივ
გარემოებებს, გაბათილებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ივლისის
გადაწყვეტილებით.

4.2. მიუხედავად, იმისა, რომ თავდაპირველი მოსარჩელის მ----- მ-----ის
მიმართ მიღებული ქ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის
საქალაქო სამსახურის 2016 წლის 11 ნოემბრის #0----- დადგენილება (რომლითაც
სამშენებლო სამართლადარღვევის საქმეზე მ----- მ-----ის ნაწილში),
დასახელებული 2017 წლის 31 ივლისის სასამართლო გადაწყვეტილებით,
ბათილად იქნა ცნობილი და არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
3.2.1 და 3.2.2 (წინამდებარე განჩინების 2.4 და 2.5. პუნქტები) პუნქტებში მითითებული
ფაქტობრივი გარემოებების გაზიარების საფუძველი, სააპელაციო პალატა
მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მაინც არ არსებობს აუცილებელი
გზის დადგენის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

4.2.1. სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ კონკრეტულ
ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც გამორიცხავენ ნ--- გ-----ის
(თავდაპირველი მოსარჩელის, მ----- მ-----ის უფლებამონაცვლის)
სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს.

მხარეთა შორის სადავო არ ხდება ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნ--- გ-----ის
კუთვნილ ფართში, (მდებარე ქ----- ს/კ №0----- შენობა ნაგებობის
პირველ სართული საერთო ფართობით 51.47 კვ.მ.) შესასვლელი კარი თავდაპირველად
განთავსებული იყო შენობის აღმოსავლეთ (კერძოდ 1-3 ფასადზე) კედელზე და
რომ შემდგომში (ეს კარის ღიობი გაუქმდა, ამოიქოლა) მის ნაცვლად, კარის ღიობი
მოეწყო შენობის ჩრდილოეთ (კერძოდ ა-ბ ფასადზე) კედელზე (იხ. ს.ფ. 88-93, ასევე

საქმეში წარმოდგენილი შენობის პროექტის (იხ. ს.ფ. 88-93) მონაცემების და ასევე ქ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ შედგენილი 2016 წლის 18 ივლისის დათვალიერების ოქმის და ამავე სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის #0---- მითითების საფუძველზე (იხ. ს.ფ. 95-97), სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ არსებული მდგომარეობით შენობის ჩრდილოეთ კედელზე მოწყობილი კარის ღიობი შენობის პროექტით გათვალისწინებული არ არის და ქ----- მუნიციპალიტეტის მერიის გამგეობის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ აღნიშნული კარის ღიობი დაექვემდებარა გაუქმებას (პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას) ან შესაბამისი ნებართვის მოპოვებას. საქმეში წარმოდგენილი ქ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2016 წლის 19 სექტემბრის შემოწმების აქტით დგინდება, რომ მესაკუთრის მიერ არ იქნა შესრულებული შენობის ჩრდილოეთ კედელზე უნებართვოდ მოწყობილი კარის ღიობის გაუქმების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის (ესე იგი კარის ღიობის შენობის აღმოსაღვეთ კედელზე აღდგენის) შესახებ ვალდებულება.

შესაბამისად, დგინდება, რომ განსახილველ შემთხვევაში ნ---- გ----- (თავადპირველი მოსარჩელის მ----- მ-----ის უფლებამონაცვლე) დასახელებულ მისამართზე კუთვნილ ფართში შესასვლელად აუცილებელი გზის დადგენას ითხოვს სწორედ შენობის ჩრდილოეთ კედელზე უნებართვოდ მოწყობილ იმ კარის ღიობთან, რომელიც ექვემდებარება გაუქმებას.

4.2.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, 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.

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ აუცილებელი გზის დადგენისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის გარემოება რომ მიწის ნაკვეთს (უძრავ ნივთს) არ უნდა ქონდეს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან და ამასთან მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი აუცილებელი გზა უნდა იყოს საჯარო გზასთან ერთადერთი დამაკავშირებელი გზა.

იმ კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით, რაზეც უკვე წინა პუნქტში ვისაუბრეთ, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელია იმ გარემოებების გამორკვევა დადგენა, წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი აუცილებელი გზა (იხ. ს--- ლ-----

-----ს 22/04/2016 წლის №5----- დასკვნის დანართი #2 ს.ფ. 32) საჯარო გზასთან დამაკავშირებელ ერთადერთ გზას და წარმოადგენს თუ არა, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი აუცილებელი გზა მოსარჩელის კუთვნილ ფართში მოსახვედრად, ერთადერთ საშუალებას.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მის კუთვნილ ფართში შესასვლელად მოწყობილი კარის ღიობის კანონიერების საკითხის მოწესრიგებამდე, შეუძლებელია იმ საკითხის გარკვევა, წარმოადგენს თუ არა დასახელებული ექსპერტიზის დასკვნის #2 დანართით (ს.ფ. 32) გათვალისწინებული გზა, ნ--- გ-----ის კუთვნილი ფართის საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად ჯეროვან და ერთადერთ კავშირს (გზას). სააპელაციო პალატას მხედველობაში აქვს ის გარემოება, რომ ნ--- გ-----ის კუთვნილ ფართში შესასვლელად შენობის ჩრდილოეთ კედელზე მოწყობილი, არსებული კარის ღიობზე შესაბამისი ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დგება ამ კარის ღიობის გაუქმების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის, მაშასადამე ფართში შესასვლელად კარის ღიობის შენობის აღმოსავლეთ კედელზე მოწყობის აუცილებლობა. ამ შემთხვევაში კი ცალსახაა, რომ ექსპერტიზის დასკვნის დანართი #2-ით გათვალისწინებული გზის ვერსია არაადეკვატური აღმოჩნდება, ვინაიდან ამ დასკვნის ფარგლებში გამოკვლეული იყო მხოლოდ ჩრდილოეთ კედელზე არსებული კარის ღიობის გათვალისწინებით საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად აუცილებელი გზის შესახებ საკითხი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხის შეზღუდვა მოსარჩელის აუცილებელი გზის უფლებით და მისთვის თმენის ვალდებულების დაკისრება იმ ვითარებაში, როდესაც მოსარჩელეს არ აქვს მოწესრიგებული იმ კარის ღიობის კანონიერების საკითხი, რომელთან მისასვლელადაც უნდა დადგინდეს აუცილებელი გზის უფლება, გაუმართლებელი იქნება, მით უფრო, რომ როგორც უკვე აღინიშნა არსებული კარის ღიობზე შესაბამისი ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობის შემთხვევაში დგება ამ კარის ღიობის გაუქმების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის აუცილებლობა, რა შემთხვევაშიც აშკარაა, რომ მოსარჩელის მიერ აუცილებელი გზის შემოთავაზებული ვერსია ვერ იქნება განხილული საჯარო გზასთან კავშირის დასაკმყარებელ ერთადერთ და ჯეროვან გზად.

4.3. ამგვარად, პალატა ასკვნის, რომ მოსარჩელე ვერ ადასტურებს სკ-ის 180-ე მუხლის გამოყენებისათვის და სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის იმ აუცილებელი წინაპირობის არსებობას, რომ მის მიერ მოთხოვნილი

აუცილებელი გზა, წარმოადგენს მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად ჯეროვან კავშირს და ერთადერთ დამაკავშირებელ გზას. აღნიშნული კი წარმოადგენს საკმარის საფუძველს სარჩელის უარსაყოფად. საკითხი იმასთან დაკავშირებით, თუ ვის მიერ განხორციელდა აღნიშნული კარის ღიობის გადატანა, კერძოდ ეს განხორციელა თავდაპირველმა მესაკუთრემ ჯ----- ქ-----მ, თუ შემდგომმა მესაკუთრემ მ----- მ-----მა (თავდაპირველმა მოსარჩელემ), კონკრეტულ შემთხვევაში აღარ არის გადამწყვეტი მნიშვნელობის, ვინაიდან მოსარჩელე, როგორც უკვე აღინიშნა, ვერ ადასტურებს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის გამოყენებისათვის მაკვალიფიცირებული წინაპირობის არსებობას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 160 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ნ---- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში

მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ეკატერინე

ცისკარიძე /

/დიანა ბერეკაშვილი/