



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/3516-17

“17” აპრილი, 2018წ.
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე თამარ ზამბახიძე
მოსამართლეები თამარ ალანია
ირაკლი ბონდარენკო

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტები - ცი----- ლა-----ი, ნო----- ტი-----, მ---
წარმომადგენელი - - პ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - შ----- იო-----ი, ა----- ბო-----ე, რ-----
წარმომადგენელი - ბო-----ე
ჯ----- მ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თ----- რაიონული სასამართლოს
23.01.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი – აუცილებელ გზაზე სერვიტუტის დადგენა

1. აპელანტების მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილები
სარჩელების დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თ----- რაიონული სასამართლოს 23.01.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1. ცი----- ლა-----ის სარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეების: შ----- იო-----ის, ა----- ბო-----ისა და რ----- ბო-----ის საკუთრებაში არსებულ, ქალაქ თ-----, სა-----ს ქ. N--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილი (14,56 კვ.მ.) დაიტვირთოს იპოთეკით და მოსარჩელე ცი----- ლა-----ს მიეცეს მოპასუხეთა საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთის ნაწილით (მისასვლელი გზა) სარგებლობის უფლება - არ დაკმაყოფილდეს;

2. ნო----- ტი-----ს სარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეების: შ----- იო-----ის, ა----- ბო-----ისა და რ----- ბო-----ის საკუთრებაში არსებულ, ქალაქ თ-----, სა-----ს ქ. N--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილი (3 კვ.მ.) დაიტვირთოს იპოთეკით და მოსარჩელე **ნო----- ტი-----ს მიეცეს მოპასუხეთა საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთის ნაწილით (შენობა-ნაგებობაში შესავლელით) სარგებლობის უფლება - არ იქნეს დაკმაყოფილებული.**

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2014 წლის 08 აპრილს ცი----- ლა-----მა მონაწილეობა მიიღო პირობიან აუქციონში და გაიმარჯვა თ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქონებაზე, კერძოდ, თ----- სა-----ს ქუჩაზე მდებარე 106 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 78 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე გამოცხადებულ პირობიან აუქციონზე და შეიძინა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება (საზოგადოებრივი საპირფარეშო), რაზედაც თ----- მუნიციპალიტეტის მიერ 2014 წლის 08 აპრილს შედგენილი იქნა პირობიან აუქციონზე გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N1 და 14 აპრილს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N2 პ/ა. 14.04.2014 წლის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, აღნიშნული უძრავი ქონება 2014 წლის 15 აპრილს მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ----- სარეგისტრაციო სამსახურში.

2009 წლის 3 აპრილის N1-2--- გადახდის განვადებით უძრავი ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულების და 2009 წლის 22 აპრილის N1-2--- სანოტარო აქტის საფუძველზე ნო----- ტ-----მა დ----- ფე-----საგან შეიძინა თ-----, სა-----ს ქ. N4-ში მდებარე 4 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობით.

1996 წლის 27 თებერვლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით პირდაპირი მიყიდვის წესით (პრივატიზებით) სახელმწიფო ქონების მართვის თ----- რაიონულმა სამმართველომ გაყიდა, ხოლო დუ----- ჯ-----მა ა-----ს სახელით იყიდა თ----- საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს სამკერვალო ა-----, მდებარე თ----- სა-----ს ქუჩაზე, რომელზეც 1996 წლის 29 თებერვალს გაიცა N2----- პმ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

2002 წლის 04 სექტემბრის N2-----პმ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და 2002 წლის 02 სექტემბრის N414 ცნობა-დახასიათების საფუძველზე ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა დუ----- ჯ-----ის (სამკერვალო ა-----ს ა-----ს სახელით) და ბ----- იო-----ის, ა----- ბო-----ის და ნო----- მა-----ს სახელზე (ა-----ს წევრები).

2013 წლის 29 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ს/კ N5----- -. დადგენილია, რომ თ-----, სა-----ს ქ. N--ში მდებარე 139 კვ.მ. უძრავი ქონების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ ა----- ბო-----ე, რ----- ბო-----ე და შ----- იო-----ი.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. ყოფილი უნ-----ლი „გა-----“-ს გვერდით მდებარე საზოგადოებრივი საპირფარეშო, ს/კ 5-----, 2014 წლამდე ფუნქციონირებდა და ჰქონდა მისასვლელი გზა.

საზოგადოებრივ საპირფარეშოს მისასვლელი არ ჰქონია ა----- ბო-----ისა და რ-----ი ბო-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან, ვინაიდან ხუთ წელზე მეტია რაც სა-----ს ქ. N4-ს და სა-----ს ქ. N6-ში მდებარე ნაგებობებს შორის მოპასუხეთა სახელზე ირიცხება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელიც ცენტრალური ქუჩის მხრიდან იზოლირებულია რკინის ჭიშკრით.

საზოგადოებრივი საპირფარეშო, რომელიც მოსარჩელემ შეიძინა, 2014 წლამდე ფუნქციონირებდა და ჰქონდა და ამჟამადც აქვს მოქალაქეებისათვის მისასვლელი გზა სამხრეთის (ო----- სალონის) მხრიდან, რომელი არ არის არავის საკუთრებაში რეგისტრირებული და შეუფერხებლად სარგებლობენ ქალაქის მაცხოვრებლები.

2000 წლიდან ქ. თ-----, სა-----ს ქ. N4-ში მდებარე საზოგადოებრივ საპირფარეშოს იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ამუშავებდა ქ. თ----- — ჩო-----ს ქ. N30- ში მცხოვრები მ----- გო-----ი და იხდიდა იჯარის ქირას.

საზოგადოებრივ საპირფარეშოს სამხრეთის მხარეს (ო----- სალონი) მოსარჩელის მიერ ობიექტის შესყიდვამდე და შესყიდვის შემდეგაც აღნიშნული მხრიდან გააჩნია მისასვლელი გზა.

ქ. თ-----, სა-----ს ქ. N4-ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე: ნო----- ტი-----) მისასვლელის მოწყობა, მოქმედი სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნათა გათვალისწინებით შესაძლებელია ხსენებული ნაკვეთის სამხრეთის მხრიდან ან/და დასავლეთის მხრიდან (იხ. საინჟინრო - ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა N0----- 04.05.2015წ., დანართი N1-ყვითელი ფერით აღნიშნული).

ქ. თ-----, სა-----ს ქ. N-ში მდებარე, შ----- იო-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ერთადერთ მისასვლელ გზას ნო----- ტი-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელად (იხ. საინჟინრო - ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა N002-----2015წ.)

მოსარჩელე ნო----- ტი-----ს მიერ შეძენილ შენობა-ნაგებობას, დ----- ტი-----ს სახელობე შედგენილი პროექტით, რომელიც დამტკიცებულია 1997 წლის თებერვალში N30 გადაწყვეტილებით, ოქმი N2 სამხრეთის მხრიდან ჰქონდა შესასვლელი ჭიშკარი მოწყობილი. ჩრდილოეთის მხრიდან არსებული შესასვლელი არის არასწორად კანონის დარღვევით მოწყობილი, ის გადაწყვეტილება რომლითაც შესასვლელი იყო სამხრეთის მხარეს ძალაშია და არ არის გაუქმებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

კანონის 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 კანონისმიერ ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით კანონი მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეზღუდვა 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 გათვალისწინებული წინაპირობათა არსებობა კონკრეტულ დავასთან დაკავშირებით სარწმუნოდ უნდა იქნეს დადგენილი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. გადაწყვეტილებაში არასწორად არის ჩამოყალიბებული მოსარჩელის მოთხოვნა. მართალია, თავდაპირველ სარჩელში მითითებულია მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა სერვიტუტით დატვირთვის ნაცვლად, მაგრამ აღნიშნული იყო მექანიკური შეცდომა, რის თაობაზეც ჩვენს მიერ წარმოდგენილი იქნა განცხადება, რომლითაც გასწორდა მოთხოვნა და იპოთეკით დატვირთვის ნაცვლად მითითებულ იქნა სერვიტუტით დატვირთვა. აღნიშნულის თაობაზე ასევე აპელანტებმა გააკეთეს განცხადება პირველივე მოსამზადებელ სხდომაზე და მთელი პროცესების მანძილზე უთითებდნენ, რომ ითხოვდნენ სადავო მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვას.

3.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოს, საზოგადოებრივ საპირფარეშოს გააჩნია სხვა მისასვლელი გზა. ამ დასკვნამდე იგი მივიდა მოპასუხეთა განმარტებისა და მოწმის ჩვენების საფუძველზე. მოსარჩელე მხარეს წარმოდგენილი აქვს ფაქტის კონსტატაციის ოქმი, რომლითაც დასტურდება, რომ საზოგადოებრივ საპირფარეშოს სამხრეთის მხრიდან გზა აქვს გადაკეტილი (რისი საწინააღმდეგო მტკიცებულებაც მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ), რაც სასამართლომ არასწორად არ გაიზიარა.

3.3. სასამართლომ საერთოდ არ დაადგინა ის გარემოება, თუ ფაქტობრივად რა მდგომარეობაა ნო---- ტი-----ს კუთვნილ შენობაში შესასვლელთან დაკავშირებით, ხელოვნურად გვერდი აუარა ამ გარემოების დაფიქსირებას და პირდაპირ გადავიდა იმის მითითებაზე, თითქოს, თ-----, სა----ს ქ. №7-ში მდებარე, შ----- იო-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ერთადერთ მისასვლელ გზას ნო---- ტი-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელად.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ნო---- ტი-----ს კუთვნილ ნაგებობას შესასვლელი მოწყობილი ჰქონდა 1998 წლიდან, ჯერ კიდევ მანამდე, სანამ ნ. ტი-----მას შეისყიდია. ხოლო შესყიდვის შემდეგაც გაგრძელდა იგივე შესასვლელით სარგებლობა. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ ამ შენობას შესასვლელი მოწყობილი აქვს პროექტში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, რის შემდეგაც გასულია თითქმის 20 წელი და არავის არ გაუხდია სადავოდ. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, თითქოს 20 წლის წინ მოწყობილი შესასვლელი არის უკანონო, იმ პირობებში, როდესაც შესასვლელის ჩრდილოეთ მხარეს მოწყობის საფუძველი (პროექტი და ნებართვა) არავის გაუხდია სადაოდ.

მოპასუხეები სადაო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები გახდნენ 2011 წელს, მაშინ როდესაც შენობა უკვე ნო---- ტი-----ს კუთვნილი იყო და ამ შესასვლელით (მიწის ნაკვეთით) ჩვეულებრივ სარგებლობდა, ანუ უკვე დადგენილი იყო ამ შესასვლელით სარგებლობის წესი, რაც მოპასუხეებისთვის ცნობილი იყო მანამდეც, სანამ მესაკუთრეები გახდებოდნენ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, თითქოს ნ. ტი-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის მოწყობა სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა გათვალისწინებით შესაძლებელია ხსენებული ნაკვეთის სამხრეთის მხრიდან ან დასავლეთის მხრიდან.

3.4. სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად დაადგინა გარემოებები, შესაბამისად, სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები არის ზოგადი ხასიათის, რის

გამოც გადაწყვეტილება ი-----დიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ პუნქტების თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის/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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება ი-----დიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ამავე 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.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელეებს თავდაპირველად მოთხოვნაში მითითებული ჰქონდათ მოპასუხის მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის და მისასვლელი გზით სარგებლობის უფლების მიცემა (იხ.: სარჩელები: ტ.1, ს.ფ.8; 102). ამასთან, ორივე სარჩელში ნათლად ჩანდა, რომ მოსარჩელეებს სურდათ მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლების მოპოვება კუთვნილ შენობა-ნაგებობაში შესასვლელად და გამოსასვლელად.

მოსარჩელებმა საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას დააზუსტეს მოთხოვნა და განმარტეს, რომ ტერმინი „იპოთეკა“ ტექნიკური შეცდომის სახით არასწორად ჰქონდათ გამოყენებული, რამეთუ უნდა ყოფილიყო ტერმინი „სერვიტუტი“ (ტ.1, ს.ფ.225).

ამის შემდეგ, თ----- რაიონულმა სასამართლომ მიიღო 20.01.2015წ. განჩინება, რომლითაც სამოქალაქო საქმე ცი----- ლა-----ის სარჩელისა გამო შ----- იო-----ის, ა-----ი ბო-----ისა და რ-----ი ბო-----ის მიმართ - **აუცილებელ გზაზე სერვიტუტის დადგენის შესახებ** და სამოქალაქო საქმე ნო----- ტი-----ს სარჩელისა გამო შ----- იო-----ის, ა-----ი ბო-----ისა და რ-----ი ბო-----ის მიმართ - **აუცილებელ გზაზე სერვიტუტის დადგენის შესახებ**, - გაერთიანდა ერთ წარმოებად (ტ.1, ს.ფ.254-256).

სწორედ ამ დაზუსტებული მოთხოვნებით იხილებოდა საქმე და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსით და გამოყენებული სამართლებრივი დასაბუთებითაც ნათლად იკვეთება, რომ ეს მოთხოვნებია განხილული.

შესაბამისად, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობა (ტერმინ „იპოთეკის“ მითითება) არ ცვლის საქმის არსს და წარმოადგენს უსწორობის გასწორების მოთხოვნით შესაბამისი სასამართლოსათვის მიმართვის და არა გადაწყვეტილების გაუქმების დამოუკიდებელ საფუძველს.

4.2. მოსარჩელები ითხოვენ მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლების მინიჭებას კუთვნილ შენობა-ნაგებობაში შესასვლელ/ გამოსასვლელად, ანუ სარჩელი ენება აუცილებელი გზის უფლებას.

სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს:

1. 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.

2. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

ამდენად, მითითებული ნორმით მოწესრიგებულია სამეზობლო თემის ვალდებულება, რაც **საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივი მექანიზმია - ე.წ. „აუცილებელი გზის სერვიტუტი“, „servitus necessaria“**. ნორმის მიზანია მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების მიზნობრივად გამოყენების უზრუნველყოფა.

იმისათვის, რომ დადგინდეს ასეთი მოთხოვნის საფუძვლიანობა, უნდა გაირკვეს ნორმით განსაზღვრული შემდეგი წინაპირობები:

- **საჯარო ქსელები** - მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას არ უნდა ჰქონდეს აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა ან წყალმომარაგების ქსელთან. მაშასადამე, საჭიროა ობიექტური გარემოებების არსებობა, რომელიც წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის უალტერნატივო წინაპირობას;
- **ჯეროვანი გამოყენება** - აუცილებელი გზა უნდა ემსახუროდეს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების **ჯეროვან გამოყენებას**. ეს უნდა მოხდეს ყოველი კონკრეტული შემთხვევისათვის დამახასიათებელი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე.
- **აუცილებელი კავშირი** - უნდა არსებობდეს უძრავი ქონების მესაკუთრის გადაუდებელი ინტერესი, კერძოდ, ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება).

4.3. თ----- რაიონულმა სასამართლომ მართებულად არ დააკმაყოფილა ცი----- ლა-----ის სარჩელი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

4.3.1. მოსარჩელე ცი----- ლა-----ი არის თ-----, სა-----ს ქუჩაზე მდებარე 106კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (საკადასტრო კოდი: 5-----) მესაკუთრე (ტ.1, ს.ფ.17).

4.3.2. შ----- იო-----ი, ა----- ბო-----ე, რ----- ბო-----ე (შემდგომში „მოპასუხეები“) არიან თ-----, სა-----ს #7-ში მდებარე 139 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული არასაცხოვრებელი ფართის (საკადასტრო კოდი: 5-----2) მესაკუთრეები: 1/3 ა----- ბო-----ე, რ----- ბო-----ე; 2/3 შ----- იო-----ი (ტ.1, ს.ფ.22).

4.3.3. საქმის მასალებით დასტურდება და არც მხარეთა შორის გამხდარა სადავო, რომ ცი----- ლა-----ის სახელზე რიცხული ქონება არის თ-----, ყოფილი უნ-----ლი „გა-----ს“ გვერდით მდებარე საზოგადოებრივი

საპირფარეშო (ტ.1, ს.ფ.55-60).

4.3.4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ცი----- ლა-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის - მოპასუხეების კუთვნილი უძრავი ქონების აუცილებელი გზის სერვიტუტით დატვირთვაზე უარის - შესახებ დაფუძნებულია მასზედ, რომ საზოგადოებრივი საპირფარეშოს ფუნქციით გამოყენებულ მოსარჩელის უძრავ ქონებას სამხრეთის მხარეს მოსარჩელის მიერ ობიექტის შესყიდვამდე და შესყიდვის შემდეგაც გააჩნია მისასვლელი გზა. ანუ არ არის სახეზე სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ისეთი უმნიშვნელოვანესი წინაპირობა, როგორიცაა საჯარო ქსელებთან (მოც. შემთხვევაში საჯარო გზასთან) კავშირის არარსებობა.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების საჯარო გზასთან კავშირის არარსებობას. ასეთი კავშირის არარსებობა ვერ დასტურდება ვერც ფაქტის კონსტატაციის მასალებით.

ამასთან, თავად აპელანტ ცი----- ლა-----ის განმარტებით დგინდება, რომ მის საკუთრებაში არსებულ საპირფარეშოს ადრე ჰქონდა ორი მისასვლელი (ერთი ქალებისათვის, ერთი მამაკაცებისათვის), ეხლა კი აქვს ერთი მისასვლელი (იხ.:თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20.02.2018წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე, 12:27:18- 12:29:05). რაც შეეხება აპელანტის განმარტებას, რომ საჯარო მისასვლელთან მდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული შენობა ავარიულ მდგომარეობაშია, აღნიშნული არ არის საკმარისი საფუძველი მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული ფართის უფლებრივად დატვირთვისა და სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის. მისასვლელის არსებობის ფაქტი თავისი ჩვენებით დაადასტურეს მოწმე მ----- გო----- მა (იხ.: თ----- რაიონული სასამართლოს 12.10.2016წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე (ტ.1, ს.ფ.215-219,224) - 13:07:59-13:08:42) და ჯ----- ბ----- (იხ.:თ----- რაიონული სასამართლოს 12.10.2016წ. სხდომის ოქმი , CD დისკზე (ტ.1, ს.ფ.215-219,224), 13:12:27- 13:12:36).

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით პალატას მიაჩნია, რომ ცი--- -- ლა-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას აქვს კავშირი საჯარო გზასთან და შესაბამისად, სარჩელს მართებულად ეთქვა უარი დაკმაყოფილებაზე.

4.4. საფუძვლიანია ნო----- ტი-----ს მოთხოვნა აუცილებელი გზის უფლების მინიჭებაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

4.4.1. მოსარჩელე ნო----- ტი----- არის თ-----, სა-----ს ქუჩა #4-ში

მდებარე 4კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე #1 შენობის (საკადასტრო კოდი: 5-----3) მესაკუთრე (ტ.1, ს.ფ.118).

მოსარჩელემ უძრავი ქონება დ---- ფე-----საგან შეიძინა 03.04.2009წ. გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით (ტ.1, ს.ფ.113-116).

4.4.2. მოპასუხეები არიან თ-----, სა-----ს #7-ში მდებარე 139 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული არასაცხოვრებელი ფართის (საკადასტრო კოდი: 5-----2) მესაკუთრეები: 1/3 ა----- ბო-----ე, რ----- ბო-----ე; 2/3 შ----- იო-----ი (ტ.1, ს.ფ.123).

4.4.3. მოსარჩელის პრეტენზია დაფუძნებულია მასზედ, რომ მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებას აქვს ერთადერთი შესასვლელი ჩრდილოეთის მხრიდან, რომლითაც სარგებლობდა უძრავი ქონების წინა მესაკუთრე და გააგრძელა სარგებლობა მოსარჩელემაც. მეზობლად მდებარე უძრავი ქონების ერთ-ერთმა თანამესაკუთრე შ. იო-----მა მის და მოსარჩელის შენობებს შორის გასასვლელში მოაწყო რკინის კარი და ნო----- ტ-----ს აუკრძალა შესასვლელით სარგებლობა. მოსარჩელის კუთვნილ შენობას სხვა შესასვლელი არ აქვს და სხვაგვარად მის კუთვნილ ფართში მოხვედრა შეუძლებელია (ტ.1, ს.ფ.97-109).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ნო----- ტი-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის - მოპასუხეების კუთვნილი უძრავი ქონების აუცილებელი გზის სერვიტუტით დატვირთვაზე უარის - შესახებ დაფუძნებულია მასზედ, რომ: **ა) მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებასთან მისასვლელის მოწყობა მოქმედი სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნათა გათვალისწინებით შესაძლებელია სამხრეთის ან/და დასავლეთის მხრიდან (ანუ არსებობს სხვა მისასვლელი გზა) და ბ) არსებული შესასვლელი მოწყობილია კანონდარღვევით.**

4.4.4. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 0-----5წ. დასკვნით დგინდება, რომ ექსპერტიზის წინაშე დასმული იყო შემდეგი **შეკითხვა:**

თ-----, სა-----ს ქუჩა #4-ში მდებარე ფ----- შესაკეთებელი ჯიხურის 31.07.2003წ. ტექნიკურ პასპორტში და 30.07.1998წ. დამტკიცებულ მშენებლობის პროექტში საიდან არის მოწყობილი ჯიხურში შესასვლელი კარები და დღევანდელი მდგომარეობით აღნიშნულ მისამართზე არსებული შენობა აშენებულია თუ არა წარმოდგენილი პროექტისა და ტექნიკური პასპორტის შესაბამისად. ასევე, შენობაში შესვლა შესაძლებელია თუ არა

სხვის საკუთრებაზე გავლის გარეშე (ტ.1, ს.ფ.268).

დასკვნის თანახმად, ექსპერტის მიერ გამოყენებულ იქნა შემდეგი მასალები:

- საჯარო რეესტრის ოფიციალური ვებ-მისამართიდან (www.reestri.gov.ge) ჩამოტვირთული საკადასტრო გეგმების ელ. ვერსიები;
- თ----- რაიონის ს----- ბიუროს მიერ მომზადებული „ქ. თ-----, ნი-----ს ქ. #4 მხ. ს----- ფე-----ს ფ----- შესაკეთებელი ჯიხურის მშენებლობის პროექტი“;
- თ----- რაიონის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული ტექნიკური პასპორტი;
- სამშენებლო ნორმები და წესები (ტ.1, ს.ფ.270).

დასკვნის კვლევით ნაწილში აღნიშნულია, რომ პროექტს თან ახლავს გენ-გეგმა, სადაც დატანილია საპროექტო შენობა-ნაგებობა შესაბამისი შესასვლელით. აღსანიშნავია, რომ გეგმაზე შესულია ცვლილება და დატანილი ინფორმაციის თანახმად №1 და №2 ჯიხურები შენაცვლებულია, ასევე შენაცვლებულია მეორე ჯიხურის შესასვლელიც (იხ. დანართი №1) (ტ.1, ს.ფ.269, 272).

ობიექტის ადგილზე შესწავლისას გამოირკვა, რომ გამოსაკვლევი ობიექტი ფაქტობრივად წარმოადგენს ერთ ოთახიან კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობას, რომელსაც შესასვლელი მოწყობილი აქვს ჩრდილოეთის მხრიდან (იხ. დანართი №3- მწ----- ალნიშნული) (ტ.1, ს.ფ.269,274).

წარდგენილ დოკუმენტაციაში („ქ. თ-----, ნი-----ს ქ. №4-ში მცხ. ს----- ფე-----ს ფ----- შესაკეთებელი ჯიხურის მშენებლობის პროექტი“ და თ----- რაიონის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული ტექნიკური პასპორტი) დაფიქსირებული ინფორმაციის და ობიექტის ადგილზე შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარების შედეგად დადგინდა:

- ქ. თ-----, სა-----ს ქ. №4-ში (ძვ. სახელწოდება: ნი-----ს №4), თ----- რაიონის ს----- ბიუროს მიერ, 1996 წლის 27 დეკემბერს მომზადებული, „ქ. თ-----, ნი-----ს ქ. №4 მცხ. ს----- ფე-----ს ფ----- შესაკეთებელი ჯიხურის მშენებლობის პროექტის“ მიხედვით, ხსენებულ მისამართზე ასაშენებელ ჯიხურს შესასვლელი მოწყობილი აქვს ჩრდილოეთის მხრიდან.
- ქ. თ-----, სა-----ს ქ. №4-ში, თ----- რაიონის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ, 2003 წლის 31 ივნისს მომზადებული

ტექნიკური პასპორტის მიხედვით ხსენებულ მისამართზე არსებულ ფ----- შესაკეთებელ ჯიხურს შესასვლელი მოწყობილი აქვს ჩრდილოეთის მხრიდან.

- ქ. თ-----, სა-----ს ქ. №4-ში მდებარე კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობაში, დღევანდელი მდგომარეობით შესასვლელი მოწყობილია ჩრდილოეთის მხრიდან (იხ. დანართი №3-მწ----- აღნიშნული).
- აღსანიშნავია, რომ ხსენებული შესასვლელი მოწყობილია იმგვარად, რომ შენობა-ნაგებობაში მოხვედრა, საჯარო რეესტრში №5-----6 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გადაადგილების გარეშე შეუძლებელია.
- ქ. თ-----, სა-----ს ქ. №4-ში მდებარე (ს.კ. №5-----3) მიწის ნაკვეთთან მისასვლელის მოწყობა, მოქმედი სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნათა გათვალისწინებით შესაძლებელია ხსენებული ნაკვეთის სამხრეთის ან/და აღმოსავლეთის მხრიდან (იხ. დანართი №3- ყვითელი ფერით აღნიშნული). აღსანიშნავია, რომ **ნებისმიერი აღნიშნული ვარიანტით მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში შეუძლებელი იქნება შენობა-ნაგებობაში შესვლა, ამიტომ შენობა -ნაგებობაში შესასვლელად აუცილებელი იქნება შენობა-ნაგებობაში კარის ღიობის მოწყობა (ტ.1, ს.ფ.267-274).**

4.4.5. საქმეში წარმოდგენილია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 04.05.2015წ. დასკვნა, რომლითაც ასევე დგინდება, რომ ქ. თ-----, სა-----ს ქ. №4-ში მდებარე ნო--- ტი-----ს მიწის ნაკვეთთან მისასვლელის მოწყობა, მოქმედი სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნათა გათვალისწინებით შესაძლებელია ხსენებული ნაკვეთის სამხრეთის ან/და დასავლეთის მხრიდან. თუმცა, ნებისმიერი აღნიშნული ვარიანტით, **მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში შეუძლებელი იქნება მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში შესვლა, ამიტომ შენობა-ნაგებობაში შესასვლელად აუცილებელი იქნება შენობა-ნაგებობაში კარის ღიობის მოწყობა (საჭიროების შემთხვევაში უნდა მომზადდეს სათანადო პროექტი).** შ----- იო-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ერთადერთ მისასვლელ გზას ნო----- ტი-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელად. ქ. თ-----, სა-----ს №4-ში მდებარე, ნო----- ტი-----ს კუთვნილ კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობაში, დღევანდელი მდგომარეობით შესასვლელი მოწყობილია ჩრდილოეთის მხრიდან იმგვარად, რომ შენობა-ნაგებობაში მოხვედრა შეუძლებელია

მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გადაადგილების გარეშე (ტ.1, ს.ფ.286-292).

4.4.6. მოსარჩელის უძრავი ქონება წარმოადგენს რეაბილიტირებული თ----- ნაწილს, რა დროსაც შენობის ძირითადი ნაწილი და შესასვლელი დარჩა უცვლელი, მხოლოდ ფასადი ამოშენდა აგურით (ტ.1, ს.ფ.269; ტ.2, ს.ფ.80).

4.4.7. მოპასუხეები სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარს ასაბუთებენ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ჩრდილოეთის მხრიდან შესასვლელი მოწყობილია კანონის დარღვევით. აღნიშნული გაიზიარა თ----- რაიონულმა სასამართლომ (ტ.1, ს.ფ.380). სასამართლოს დასკვნა ეფუძნება საქმეში წარმოდგენილი შემდეგი მტკიცებულებების შეფასებას: შპს „თ----- რაიონის ს----- ბიუროს“ დირექტორის 1-----წ. მოხსენებითი ბარათი, ქალაქ თ----- მერიის კოლეგიის 2-----წ. სხდომის #9 ოქმი და ქალაქ თ----- მერიის კოლეგიის 29.07.1998წ. სხდომის #7 ოქმი (იხ.: გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, ტ.1, ს.ფ.381; იხ.: მოხსენებითი ბარათი და ოქმები: ტ.1, ს.ფ.169; 235,236; 240,241).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თ----- არქივის მიერ გაცემული 13.09.2012წ. ცნობით განმცხადებელს ეცნობა თ----- არქივში დაცული **ქალაქ თ----- მერიის კოლეგიის 2-----წ. (ოქმი #9) #108 გადაწყვეტილების** შინაარსი და გადაეცა შესაბამისი გადაწყვეტილების ასლი, რომლითაც დადგინდა გადაწყვეტილებაში მითითებულ პირებზე ქალაქ თ-----, სა-----ს ქუჩაზე უნ-----ლ „გა-----ს“ მიმდებარედ არსებული ჯიხურების სანაცვლოდ კაპიტალური მშენებლობისათვის ადგილის გამოყოფა (ტ.1, ს.ფ.234-236).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თ----- არქივის მიერ გაცემული 10.05.2011წ. ცნობით განმცხადებელს ეცნობა თ----- არქივში დაცული **ქალაქ თ----- მერიის კოლეგიის 29.07.1998წ. (ოქმი #7) #73 გადაწყვეტილების** შინაარსი და გადაეცა შესაბამისი გადაწყვეტილების ასლი, რომლითაც დაკმაყოფილდა ს----- ფე-----ს (მისი უფლებამონაცვლეა ამჟამინდელი მესაკუთრე ნო----- ტი-----) მოთხოვნა და მისი პარტნიორის თანხმობის საფუძველზე გაუქმდა 27-----წ. #108 გადაწყვეტილება და ქ. თ-----, სა-----ს ქუჩაზე ყოფილი მაღაზია „გა-----ს“ დასავლეთით მიმდებარე მიწის ნაკვეთი ფართით 4კვ.მ გაფორმებულ იქნა ს----- ფე-----ს სახელზე. „ს-----“ თ----- ფილიალის დირექციისა და მოქ. ს----- ფე-----ს ურთიერთთანხმობის საფუძველზე მოხდა ადგილების მონაცვლეობა ზემოთ მინიშნებულ

მისამართზე. დაევალა პროექტის ავტორს შესაბამისი ცვლილებები შეეტანა პროექტში. ტექაღრიცხვის საინვენტარიზაციო ბიუროს დაევალა ცვლილებები მოეხდინა ტექდოკუმენტაციაში (ტ.1, ს.ფ.239-241).

სახელმწიფო არქივში დაცული ზემოაღნიშნული ოფიციალური დოკუმენტაციის უარსაყოფად საქმეში წარმოდგენილია შპს „თ-----რაიონის ს----- ბიუროს“ დირექტორის 1-----წ. წერილობითი განმარტება (მოხსენებითი ბარათი). ავტორი ჯერ აღნიშნავს, რომ დაწვრილებით შეისწავლა სხვადასხვა, მათ შორის, ს-----ფე-----ს სახელზე გაცემული, **მერიის კოლეგიის მიერ დამტკიცებული და კორექტირებული პროექტი, შემდეგ აღწერს განვითარებული მოვლენების და განხორციელებული ცვლილებების ძველ და ახალ კანონმდებლობასთან შესაბამისობას და ასკვნის, რომ ცვლილებები პროექტში, ჯიხურების ნომრების შეცვლა და ჯიხურის შესასვლელი კარების გადაადგილება არასწორად განხორციელდა (მაგ.: პროექტირების შესახებ მერიის კოლეგიის გადაწყვეტილებაში ცვლილება შეტანილია 29.07.1998წ., იქამდე კი - 09.12.1997წ., პროექტი შეთანხმებულია რაიონის მთავარ არქიტექტორთან, მაშინ როდესაც ცვლილება წინ უნდა უსწრებდეს შეთანხმებას; პროექტში ცვლილება შეტანილია ბიუროს უფროსის და არა ავტორის მიერ და ა. შ. (ტ.1, ს.ფ.169)).**

პალატა აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ საქმეში არ მოიპოვება ადმინისტრაციული ორგანოების გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის/გაუქმების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება.

ამასთან, თავად ამ მოხსენებით ბარათშიც დადასტურებულია, რომ პროექტში ცვლილებები შეტანილ იქნა, უბრალოდ, ავტორი გადაწყვეტილებას მიიჩნევს უსწოროდ: „ცვლილებები პროექტში... არასწორად არის შეტანილი“ (ტ.1, ს.ფ.169).

შპს-ს დირექტორის მოხსენებითი ბარათი და მისი შეფასებები არ წარმოადგენს მტკიცებულებას, რამაც შესაძლოა ზეგავლენა მოახდინოს მითითებული დოკუმენტების ნამდვილობის საკითხზე. შესაბამისად, პალატა იზიარებს აპელანტის განმარტებას მასზედ, რომ, ისეთ პირობებში, როცა პროექტში ცვლილებები შეტანილია 20 წლის წინ, შესასვლელის ჩრდილოეთ მხარეს მოწყობის საფუძველი (პროექტი, ნებართვა) კანონით დადგენილი წესით არავის გაუხდია სადავოდ, სასამართლოს არ ჰქონდა საფუძველი შესასვლელის მოწყობა მიეჩნია უკანონოდ.

ამდენად, დადგენილია, რომ:

- ა) საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე ასაშენებელ ობიექტს შესასვლელი ჰქონდა ჩრდილოეთის მხრიდან;**
- ბ) აშენებულ ობიექტს ტექ. პასპორტის მონაცემების თანახმად, შესასვლელი ჰქონდა ასევე ჩრდილოეთის მხრიდან;**
- დ) ასეთი სახით შეიძინა მოსარჩელემ ქონება და ამჟამადც ობიექტს შესასვლელი აქვს ჩრდილოეთის მხრიდან (იხ.: ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 0-----5წ. დასკვნის ფოტოილუსტრაცია, ტ.1, ს.ფ.271, ფოტო 1,2), რომლითაც მოსარჩელე ველარ სარგებლობს იქ მოწყობილი ჭიშკრის გამო (იხ.: ფაქტების კონსტატაციის მასალა, ტ.1, ს.ფ.301, 302, ფოტო 4, 5);**
- ე) მოსარჩელის კუთვნილი ქონება რეაბილიტირებულია თ-----რეაბილიტაციის ფარგლებში ჩატარებული სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად;**
- ვ) მოპასუხეთა მიერ უძრავი ქონების შეძენის მომენტში მოსარჩელე სარგებლობდა ამ მიწის ნაკვეთით კუთვნილ ფართში მოსახვედრად (ანუ ეს ქონება უფლებრივად დატვირთული იყო მოსარჩელის სასარგებლოდ), რამეთუ მის ფარში მოსახვედრად სხვა შესასვლელი არ არსებობდა.**

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით პალატას მიაჩნია, რომ არსებობს ნო-----ტი-----ს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და მის ნაწილში გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ცი-----ლა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ნო-----ტი-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს: გაუქმდეს თ-----რაიონული სასამართლოს 23.01.2017წ. გადაწყვეტილება ნო-----ტი-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება ნო-----ტი-----ს სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

4. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი

გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, რადგან ახალი გადაწყვეტილებით ნო----- ტი-----ს სარჩელი კმაყოფილდება, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ მის მიერ როგორც სარჩელზე, ისე სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წინამდებარე საქმეში დავის საგანია 4000 ლარი. ნო----- ტი-----ს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვს 120 ლარის ოდენობით (ტ.1, ს.ფ.126), სააპელაციო საჩივარზე კი - 160 ლარის ოდენობით (ტ.2, ს.ფ.12). შესაბამისად, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ ამ თანხის ანაზღაურება.

რადგან ცი----- ლა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ კმაყოფილდება, სააპელაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება ბიუჯეტში გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ცი----- ლა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ნო----- ტი-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
3. გაუქმდეს თ----- რაიონული სასამართლოს 23.01.2017წ. გადაწყვეტილება ნო----- ტი-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
4. ნო----- ტი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
5. ნო----- ტი-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების (მდებარე: თ-----, სა-----ს ქ. #4, საკადასტრო კოდი #5-----3) საჯარო გზასთან კავშირის უზრუნველსაყოფად, აუცილებელი გზის სერვიტუტით დაიტვირთოს მოპასუხეების: შ----- იო-----ის, ა----- ბო-----ის და რ----- ბო-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. თ-----, სა-----ს ქ.#7, ს/კ #5-----2) ის ნაწილი, რომლის გავლაც აუცილებელია მოსარჩელის შენობა-ნაგებობით სარგებლობისათვის (შენობა-ნაგებობასთან მისასვლელი).

6. თ----- რაიონული სასამართლოს 23.01.2017წ. გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელი.
7. შ----- იო-----ს, ა----- ბო-----ეს და რ----- ბო-----ეს ნო----- ტი-----ს სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 160 ლარის ანაზღაურება.
8. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
9. 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.

თავმჯდომარე:

**თამარ
ზამბახიძე**

მოსამართლეები:

**თამარ
ალანია**

ირაკლი ბონდარენკო