

საქმე № 330210118002317725
საქმე №2ზ/3364-18



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

13 მარტი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:
თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი
მოსამართლეები: ლევან გვარამია
გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი - შ-----ი“

წარმომადგენლები - ნ-----ა, დ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები - შ-----“, შ-----“

შ-----ს“ წარმომადგენელი - გ-----ი

დავის საგანი - სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილება

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

შ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, დაზუსტებული
ფართობი 5089 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა

ნომერი 0-----), შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: N-----

----- მდგომარეობით
რეგისტრირებული იყო შპს „თ-----“-ის სახელზე.

2.2. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, დაზუსტებული
ფართობი 400 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა
ნომერი 0-----), შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: N-----
-----, რეგისტრირებულია შპს „ო-----
-----ს“ სახელზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2016 წლის 8 ივნისი.

2.3. 2-----ს, ერთი მხრივ, შპს „თ-----ს“ და მეორეს მხრივ შპს „ო-----
-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულება,
რომლის თანახმად შპს „თ-----მა“ შპს „ო-----ს“ სასარგებლოდ
განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა 754 კვ. მეტრი ფართობი მის
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან მდებარე - ქ-----
-----, დაზუსტებული ფართობი 5089 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0-----
----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----), შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი:
N-----
----- მეტრი.

ამავე ხელშეკრულებით შპს „ო-----მ“ შპს „თ-----ს“ სასარგებლოდ
განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა 42 კვ. მეტრი ფართი მის
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან მდებარე - ქ-----
-----, დაზუსტებული ფართობი 400 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0-----
----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----), შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი:
N-----
-----.

2-----ს ერთი მხრივ შპს „თ-----ს“ და მეორეს მხრივ შპს „ო-----
-----ს“ შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულება
საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2-----

2.4. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, დაზუსტებული
ფართობი 5089 კვ მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა
ნომერი 0-----), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N-----

----- მეტრი, 2----- ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა შპს „გ-----ის“ სახელზე საკუთრების
უფლებით. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----ი, თ-----ს ქ-----,
საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი 7--- კვ. მეტრი, 2016
წლის 22 იანვრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო
შპს „გ-----ის“ სახელზე.

შპს „გ----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით 0----- და 0----- გაერთიანდა და უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----ი, თ-----ს ქ-----/ თ----- №--, დაზუსტებული ფართობი 1--- კვ მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, 0-----), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „გ----ის“ საკუთრების უფლებით. მიწის ნაკვეთი 754 კვ. მეტრი, 2----- -ის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ო-----ს“ სასარგებლოდ დატვირთულია სერვიტუტით.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.5. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება, რომ 2-----ს, ერთი მხრივ, შპს „თ-----ს“ და მეორე მხრივ, შპს „ო-----ს“ შორის გაფორმებულმა უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულებამ დაკარგა ფაქტობრივი დატვირთვა და შპს „ო-----ს“ შეუძლია კუთვნილი უძრავი ნივთის გამოყენება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე, კერძოდ:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს „გ----ის“ და შპს „ო-----ს“ მიწის ნაკვეთები მდებარეობს მომიჯნავედ და ტერიტორია შემოსაზღვრულია ბეტონის კედლით. საქმეში წარმოდგენილია ლ----- დასკვნა (ს.ფ. 32-44), სადაც აღნიშნულია, რომ შპს „ო-----ს“ საკუთრებაში არსებული №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივი მონაცემების მიხედვით გააჩნია მისასვლელი გზა საჯარო რეესტრში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, რომლის მესაკუთრესაც წარმოადგენს შ-----ი“. აღნიშნულისათვის საჭიროა შესაბამის სამსახურებთან შეთანხმებით ჩატარდეს რიგი ინფრასტრუქტურული სამუშაოები, კერძოდ, დასანგრევია მიჯნის ზონაში არსებული ღობის კედელი, მოსაწყობია შპს „ო-----ს“ შენობაში შესასვლელი დიობი. შპს „ო-----ს“ და შ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ნიშნულებს შორის სხვაობა დაახლოებით შეადგენს 1 მეტრს. ინფრასტრუქტურის მოწყობის დროს გასათვალისწინებელია ის ფაქტორი, რომ შ-----ის“ ტერიტორიაზე გადის ხაზობრივი ნაგებობა (მ-----).

დასახელებული მტკიცებულება ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებს, რომ შპს „ო-----“ კუთვნილი ტერიტორიის სათანადოდ გამოყენების მიზნით ვალდებული იქნება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შევიდეს სხვა კომპანიასთან (შ-----ი“) და ამავდროულად გაურკვეველია რამდენად არის შესაძლებელი ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული მისასვლელი გზის და ტერიტორიის მოწყობა, ვინაიდან გარდა იმისა, რომ ინფრასტრუქტურული სამუშაოები საჭიროებს სათანადო ორგანოებთან შეთანხმებას (რაც იმას ნიშნავს, რომ ტერიტორიის მოწყობა შესაბამისობაში უნდა იყოს სამშენებლო ნორმებთან და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებთან, ხოლო ეს რომ

შესაძლებელია აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის), ამასთან საყურადღებოა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე გადის ხაზობრივი ნაგებობა (ს-----) და რამდენად არის ასეთ პირობებში მიწის ნაკვეთის გამოყენება შესაძლებელი, საქმის მასალებით არ დასტურდება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი და მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობები მდებარე ქ-----, დაზუსტებული ფართობი 400 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „ო-----ს“ სახელზე. ასევე, დადგენილია, რომ 2-----ს ერთის მხრივ შპს „თ-----ს“ და მეორეს მხრივ შპს „ო-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს „თ-----მა“ შპს „ო-----ს“ სასარგებლოდ განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა 754 კვ. მეტრი ფართობი მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე - ქ-----, დაზუსტებული ფართობი 5089 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----). ამავე ხელშეკრულებით შპს „ო-----მ“ შპს „თ-----ს“ სასარგებლოდ განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა 42 კვ. მეტრი ფართი მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან მდებარე - ქ-----, დაზუსტებული ფართობი 400 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----),

ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის შესაბამისად სერვიტუტი დადგენილია შპს „თ-----ს“ და შპს „ო-----ს“ მიერ თავიანთი საკუთრებით თავისუფლად და უკეთესად სარგებლობის მიზნით.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ შპს „ო-----“ მის კუთვნილ უძრავ ნივთს იყენებს სასაწყობო მეურნეობის მიზნით და 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების მიზანი იყო შპს „ო-----ს“ კუთვნილი ავტომობილები დაუბრკოლებლად მისულიყვნენ კომპანიის კუთვნილ საწყობებთან. შპს „ო-----“, რომ დღემდე ამ მიზნით იყენებს სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთს, ადასტურებს თავად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მხარეთა ახსნა-განმარტებები, რომელებითაც ირკვევა, რომ შპს „ო-----ს“ საწყობთან მისასვლელად და სადისტრიბუციო საქმიანობის განხორციელების მიზნით საჭირო ხდება შპს „გ-----ის“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გამოყენება (ს.ფ. 46-158). ამასთან სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ შპს „ო-----ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების სათანადოდ და დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის სხვა ალტერნატიული საშუალება არ გააჩნია.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი

შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური. მესაკუთრის უფლებები შეზღუდულია კანონით ან ხელშეკრულებით. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლში საკუთრების უფლების კანონისმიერი შებოჭვის პირობებია მოცემული. თუ არსებობს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელმა უნდა ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები. მეზობელი ნაკვეთის დატვირთვა ობიექტური გარემოებებით უნდა იყოს გამოწვეული, კერძოდ, როდესაც მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ იზოლირებულია საჯარო გზებისაგან, ან საამისოდ ადრე არსებობდა ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი გზა, მაგრამ ამჟამად შეუძლებელია მისი ამ მიზნით გამოყენება. აუცილებელ გზაში იგულისხმება არა მარტო ბილიკი, საცალფეხო გზა, არამედ სამანქანო გზაც. ამ წესთაგან ერთ-ერთია ის, რომ სერვიტუტი, როგორც სანივთო უფლება, რეგისტრირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ თავის მხრივ, სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს, რაც იმას გულისხმობს, რომ უფლებამოსილი პირი უნდა იცავდეს და მოქმედებდეს სერვიტუტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენელთა არგუმენტაცია, რომ შპს „ო-----ს“ მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით ილახება შპს „გ-----ის“ ინტერესები.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2-----ს, ერთი მხრივ, შპს „თ-----ს“ და მეორე მხრივ, შპს „ო-----ს“ შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2----- შესაბამისად, 2----- ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, ანუ როდესაც შპს „გ-----მა“

შეიძინა №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, იგი უკვე დატვირთული იყო სანივთო ვალდებულებით და ეს უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. ამასთან, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ შპს „ო-----“ არ მოქმედებდა სერვიტუტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში და აღნიშნულით არღვევს მესაკუთრის ინტერესებს.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. 2-----ს, ერთი მხრივ, შ-----სა“ და მეორე მხრივ, შ-----ს“ შორის გაფორმებულმა უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულებამ დაკარგა ფაქტობრივი დატვირთვა და შ-----ს“ შეუძლია კუთვნილი უძრავი ნივთის გამოყენება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის გარეშე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ სერვიტუტს არ აქვს აუცილებელი გზის სტატუსი. ხელშეკრულებით დადგენილი სერვიტუტით დატვირთულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული შენობების მიმდებარე ტერიტორია, რომელსაც მოსარჩელე ვერ იყენებს სათანადოდ. ხელშეკრულების მიზანი იყო შ-----ს“ კუთვნილი ავტომობილები დაუბრკოლებად მისულიყვნენ კომპანიის კუთვნილ საწყობთან. ამჟამად, არსებული სერვიტუტი არის მიწის ნაკვეთის შუაში და ვერ ასრულებს აუცილებელი გზის ფუნქციას.

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 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. მოპასუხე სადავოდ ხდის სერვიტუტის გამოყენების აუცილებლობას და მისი, როგორც მესაკუთრის ვალდებულებას ითმინოს ნივთზე ზემოქმედება, რასაც იზიარებს სააპელაციო სასამართლო შემდეგი დასაბუთებით:

სერვიტუტის ლეგალურ დეფინიციას გვაწვდის სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

დასახელებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სერვიტუტი სხვა პირის კუთვნილ ნივთზე დადგენილი სანივთო უფლებაა, რომლის მიხედვითაც, უფლებამოსილ პირს შეეძლო ესარგებლა ნივთით ან აეკრძალა მესაკუთრის მიერ კუთვნილ ნივთზე განსაზღვრული სახის სარგებლობა. მიწის ნაკვეთის სერვიტუტის შემთხვევაში ერთმანეთთან კავშირშია ორი მიწის ნაკვეთი: დატვირთული (მომსახურე მიწის ნაკვეთი) და მეორე, რომლის სასარგებლოდაც არსებობს დატვირთვა. სერვიტუტი ეკუთვნის არა პირს კონკრეტულად, არამედ მას, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. მისი მიზანი განსაზღვრულია, რაც მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის მიღებაში მდგომარეობს. სერვიტუტის უფლება დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან რაიმე ვალდებულების შესრულებას, ე.ი მოქმედების განხორციელებას კი არ გულისხმობს, არამედ იგი ავალდებულებს მესაკუთრეს თმენაზე, კერძოდ, ამ უკანასკნელმა უნდა ითმინოს უფლებამოსილი პირის ზემოქმედება ნივთზე. ხაზგასასმელია, რომ

სერვიტუტი წარმოადგენს რეგისტრაციასავალდებულო უფლებას, აღნიშნული განპირობებულია მისი, როგორც სანივთო უფლების ხასიათიდან გამომდინარე. აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს სკ-ის 243-ე მუხლის დათქმა „სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები“. ამასთან, მითითებული უფლების წარმოშობისათვის საჯარო რეესტრში აუცილებელი რეგისტრაცია დადგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლით. ამასთან, **სასამართლო მიუთითებს, რომ სერვიტუტი წარმოადგენს შეზღუდულ სანივთო უფლებას, რომელსაც ქონებასთან მჭიდრო სამართლებრივი კავშირის წყალობით, ახასიათებს მიდევნების თვისება. ქონების ფაქტობრივი გადაცემა არ იწვევს სანივთო უფლებათა შეწყვეტას, ნივთის მესაკუთრის შეცვლა გავლენას არ ახდენს ნივთის უფლებრივ ტვირთზე, ის უცვლელი შინაარსით მიჰყვება მას. ე.ი სერვიტუტის უფლების რეალიზაციისათვის დაბრკოლებას არ ქმნის დატვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა.**

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, დაზუსტებული ფართობი 5089 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----), შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: N-----

----- მეტრი, 2-----
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა შპს „გ-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, თ-----ს ქ-----, საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი 7--- კვ. მეტრი, 2016 წლის 22 იანვრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო შპს „გ-----ის“ სახელზე.

კანონით (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი) გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოადგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. დასახელებული წარმოადგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას.

მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ. **შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.** მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად

გამორკვევა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

შპს „გ----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით 0----- და 0----- გაერთიანდა და უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----ი, თ-----ს ქ-----/ თ----- №--, დაზუსტებული ფართობი 1---- კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, 0-----), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „გ----ის“ საკუთრების უფლებით. **დასახელებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კერძოდ, 754 კვ. მეტრი, 2-----ის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ო-----ს“ სასარგებლოდ დატვირთულია სერვიტუტით.** უდავოა, რომ მოპასუხეს კუთვნილ უძრავ ქონებაში მოსახვედრად ესაჭიროება შ-----ის“ მიწის ნაკვეთის სრული გამოყენება. ამდენად, განსახილველ ფაქტობრივი სინამდვილის, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ნახაზების (იხ. ტ.1; ს.ფ 161-ე-163-ე) ანალიზით, ცალსახაა, რომ სერვიტუტით დატვირთულია მიწის ნაკვეთის ნაწილი, ხოლო დატვირთული ნაწილის მდებარეობის გათვალისწინებით კი, სერვიტუტის, როგორც სანივთოსამართლებრივი უფლების არსი - უფლებამოსილ პირს უქმნიდეს თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს, არ დგინდება (სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში, შ-----ს“ კუთვნილ სასაწყობე შენობასთან მისასვლელად ესაჭიროება შ-----ის“ სერვიტუტით დაუტვირთავი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვანი ნაწილის გავლა, რათა ჯერ მოხვდეს შ-----ის“ სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო შემდგომ საკუთარ სასაწყობე შენობასთან. მოცემული ფაქტობრივი რეალობიდან გამომდინარე, საქმის სასამართლოში განხილვის მომენტიდან არსებული სერვიტუტი, მოწინააღმდეგე მხარეს ვერ უქმნის საკუთარი უძრავი ქონებით სარგებლობის შეღავათს, რისი თმენის ვალდებულებაც შეიძლება მოეთხოვოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, უნდა გაუქმდეს შ-----სა“ და შ-----ს“ შორის 2-----ს დადებული სერვიტუტის ხელშეკრულება, შ-----ის“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 0-----) შ-----ს“ სასარგებლოდ სერვიტუტით დატვირთვის თაობაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, შ-----ს“ შ-----ის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ პირველ ინსტანციასა და სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 330 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება;
3. შ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. გაუქმდეს შ-----სა“ და შ-----ს“ შორის 2-----ს დადებული სერვიტუტის ხელშეკრულება, შ-----ის“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 0-----) შ-----ს“ სასარგებლოდ სერვიტუტით დატვირთვის თაობაზე.
5. შ-----ს“ შ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს პირველ ინსტანციასა და სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 330 ლარის ოდენობით.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
7. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების 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

გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები

ლევან გვარამია

გელა ქირია