



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12.11.2018 წელი

ქ. თბ----ი

შესავალი ნაწილი
თბ----ის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაია სვინაძე
სხდომის მდივანი გვანცა ლომიძე

მოსარჩელე სო-----ი
წარმომადგენელი ან-----ა

მოპასუხე შპს „დ-----“
წარმომადგენელი გი-----ე

დავის საგანი აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ქ. თბ----ში მეტრო სადგური “დ-----ს” მიმდებარედ, (ნა-----) სო-----ის კუთვნილი 2620 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (მიწის, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N01-----1) ჯეროვანი გამოყენებისათვის საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----ლის 7 სექტემბრის N00-----6 დასკვნის დანართი N1-ში და N2-ში მითითებული მე-2 ვარიანტის შესაბამისად, შპს „დ-----ს“ საკუთრებაში არსებული ქ. თ-----ის“ მიმდინარედ არსებული 3779 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01-----7) სამანქანე გზისათვის საჭირო ფართი აღიარებულ იქნას აუცილებელ გზად.

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს დამოუკიდებელი საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან არ გააჩნია. მისთვის მისაღებია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----ლის 7 სექტემბრის N00-----6 დასკვნაში მითითებული ნებისმიერი ვარიანტი საჯარო გზასთან დასაკავშირებლათ,

თუმცა მითითებული ვარიანტი უფრო ნაკლებ ზიანის მომტანი იქნება მოსარჩელისთვის.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და მიუთითებს, რომ მოსარჩელის ქმედება ემსახურება შპს „დ-----ისათვის“ ზიანის მიყენების ფაქტს.

მოპასუხე განმარტავს, რომ მოსარჩელეს უძრავ ნივთთან დასაკავშირებლად გააჩნია საფეხმავლო გზა, რომელსაც საჯარო სივრცის მეშვეობით უკავშირდება. ამასთან გასათვალისწინებელია მესაკუთრის უფლებებიც, ვინაიდან მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ბაზრობის ტერიტორიას, რომელზედაც განლაგებული სავაჭრო ობიექტები, რომელიც გაცემულია მესამე პირებზე იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამოწერის თანახმად, სო-----ის საკუთრებაში იმყოფება უძრავი ნივთი მდებარე: ქ.თ-----ს“ მიმდებარედ (ნა-----) (საკადასტრო კოდი N01-----1).

3.1.2. მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის ამონაწერის თანახმად, შპს "დ-----" სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულია 1995 წლის 09 ოქტომბრიდან, რომლის იურიდიული მისამართია - ქ-----ჩ-----ის რაიონში, მე-----ის ტერიტორია.

3.1.3. საჯარო რეესტრის ამოწერის თანახმად, შპს "დ-----ს“ საკუთრებაში იმყოფება უძრავი ნივთი მდებარე: ქალაქი თ-----ს“ მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი N 01-----7).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----ლის 07 სექტემბრის N00-----6 დასკვნის მიხედვით, ქ. თ-----", მიმდებარედ (ნა-----) მდებარე N01-----1 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთამდე, საავტომობილო გზის მოწყობა ტექნიკური თვალსაზრისით, შესაძლებელია მოეწყოს ნაკვეთის ჩრდილო დასავლეთის მხრიდან, N01-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გავლით. (იხ. დანართ N1-2 ლურჯი ფერით ნაჩვენები მიმართულება, ვარიანტი N1), დასავლეთის მხრიდან N01-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და ამ მიწის ნაკვეთის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე გავლით (იხ. დანართ N1-2 მწვანე ფერით ნაჩვენები მიმართულება, ვარიანტი N2) სამხრეთ დასავლეთის მხრიდან N01-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გავლით (იხ. დანართ N1-2 იასამნისფრად ნაჩვენები მიმართულება, ვარიანტი N3) და სამხრეთის მხრიდან საჯარო სივრცეზე გავლით (იხ. დანართ N1-2

ნარინჯისფრად ნაჩვენები მიმართულება, ვარიანტი N4).

3.2.2 20-----ს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N00-----8 დასკვნის თანახმად, ქ. თ-----
----- „დ-----ის“ მიმდებარე ტერიტორიაზე N01-----1 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთამდე 2-----ლის 07 სექტემბრის N00-----6 დასკვნის დანართში N4 ვარიანტით განხილული საავტომობილო გზის მოწყობა, ისე რომ არ მოხდეს დღეს ფაქტობრივად N01-----8 ან N01-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების კვეთა, შეუძლებელია.

3.2.3. მხარეთა ახსნა განმარტებით და წერილობითი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ჰყავს მრავალი მოიჯარე. იჯარის საგანს წარმოადგენს სხვადასხვა კვადრატული მეტრის ფართზე არსებული სავაჭრო ჯიხურები და კონტეინერები, რომელიც განლაგებულია საჯარო გზიდან N01-----7 საკადასტრო კოდით არსებულ მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 180-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

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.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით წესრიგდება სამეზობლო თემის 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 და ა.შ. 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)

სასამართლო მიუთითებს, რომ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების მოთხოვნისას დაუშვებელია მხოლოდ მომჩივანი მხარის ინტერესების გათვალისწინებით მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ამ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს და დადგინდეს ყველა გონივრული და შესაძლო საშუალება, რომლითაც შესაძლოა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა. აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენისას უნდა შემოწმდეს ყველა მესაკუთრის ინტერესი და მხოლოდ მათი ინტერესების ურთიერთშეჯერების შედეგად უნდა მოხდეს გადაწყვეტილების მიღება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 07.09.2011 წლის დასკვნით განხილულია მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი ოთხი შესაძლებლობა. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას კი წარმოადგენს, ექსპერტიზის დასკვნის დანართ N1-ში და N2-ში

მითითებული მე-2 ვარიანტი, რომლის შესაბამისად, მოსარჩელე ითხოვს შპს „დ-----ს“ საკუთრებაში არსებული ქ. თბ-----ში, მე-----ს მიმდენარედ 3779 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან (საკადასტრო კოდით N01-----7) სამანქანე გზისათვის საჭირო ფართი აღიარებულ იქნეს აუცილებელ გზად.

სასამართლო მიუთითებს, რომ თმენის ვალდებულება შეუზღუდავი არაა და არ გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების იგნორირებას. აუცილებელი გზა იმგვარად უნდა დადგინდეს, რომ ორივე მხარის უფლებები იყოს დაცული. მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელის დაკმაყოფილება ვერ იქნება განხილული სხვა მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის უფლების შეზღუდვის საპირწონედ, მითუმეტეს, თუ აღნიშნული ვარიანტით სხვის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის მოწყობა დაკავშირებულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაში განთავსებული სავაჭრო ჯიხურების მესაკუთრეების ინტერესების შელახვასთან.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო ითვალისწინებს მხარეთა შორის ინტერესთა კონფლიქტს, კერძოდ იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელეს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან დასაკავშირებლად გააჩნია საფეხმავლო გზა, ხოლო ქონების დატვირთვის შემთხვევაში მოპაუხეს როგორც მეწარმე სუბიექტს ადგება ზიანი, სარჩელს არ აკმაყოფილებს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი არ დაუბრუნდება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244, 248-249-ე, 364-ე 369-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა

1. სო-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბ----ის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბ----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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 თბ----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
სვინაძე

მაია