



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ივლისი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი ილია ვაშაკიძე

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე შპს „ს-----ო“

დირექტორი მ-----ე,

წარმომადგენლები ზ-----ე, ნ-----ი, ვ-----ე

მოპასუხე შპს „ქ-----ე“

წარმომადგენლები ს-----ი

მესამე პირი გუ-----რ თ-----ე

წარმომადგენელი ზ-----ე

დავის საგანი აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქ. თბილისი, პ----- ქ-----ის ქუჩა #10-ში მდებარე შპს "ს-----ოს" კუთვნილი უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) მეორე სართულზე განთავსებული ფართების ჯეროვანი გამოყენებისათვის, საჯარო გზასთან კავშირის მიზნით, მიეცეს შპს "ს-----ოს" აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება შპს "ქ-----ის" კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----), შპს "ლო-----ს" მიერ 2016 წელს შედგენილი "ქ. თბილისი, პ----- ქ-----ის ქუჩა #10-ის შპს "ს-----ოს" შენობა-ნაგებობის კარის ღიობებამდე აუცილებელი საავტომობილო და

საფეხმავლო გზის მოწყობის პროექტის" შესაბამისად, ყოველწლიური კომპენსაციის 3016 ლარის გადახდის სანაცვლოდ (16.07.2018წ. 18:57:06სთ)

(იხ. სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი, სხდომის ოქმები)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

1991 წლის 9 ივლისს შეიქმნა კოოპერატივი „ლი-----8“ სავაჭრო ობიექტის არქიტექტურული პროექტი, რომელიც ამჟამად საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შპს „ს-----ოს“. აღნიშნული პროექტის მიხედვით გაითვალისწინეს პირველ სართულზე მდებარე სასაწყობო ფართებში შესვლა ქ-----ის ქუჩის მხრიდან, ხოლო მეორე სართულზე შესასვლელად დაპროექტდა ასასვლელი კიბე. ქ-----ის ქუჩასა და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ შენობას შორის მდებარეობს, შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. შპს „ს-----ო“, მის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ობიექტის დანიშნულებიდან გამომდინარე, წლების განმავლობაში იჯარის გასცემს კომერციულ ფართებს. კომერციული დანიშნულების ობიექტებსა და საჯარო გზასთან ერთადერთი კავშირი (გზა) 1991 წლიდან გადის მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გავლით.

შპს „ს-----ომ“ 25.12.2015 წლის ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა გაზ. გასამართი სადგურის მშენებლობის ნებართვის (ბრძანების) ბათილად ცნობა. აღსანიშნავია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს, წინამდებარე სარჩელის შეტანის დროისთვის, არ მიუღია შესაბამისი გადაწყვეტილება. თუმცა, სკ-ს მე-10 მუხლის მე-3 ნაწილის დისპოზიციიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული აქტის არსებობა მოსარჩელეს არ უსპობს უფლებას სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით დაიცვას თავისი უფლებები და კანონით დაცული ინტერესები უკანონო ხელყოფისაგან.

მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 0----- შედგებოდა ორი მიწის ნაკვეთისგან. ერთი მიწის ნაკვეთი 608 კვ.მ ოდენობით წარმოადგენდა ფიზიკური პირების საკუთრებას. 2013 წლის 21 სექტემბერს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შეიძინა შპს „გ-----“-მა. მეორე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 0-----) წარმოადგენდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, რომელიც 2010 წლის 28 სექტემბრიდან გადავიდა ფიზიკური პირის საკუთრებაში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შპს „გ-----“-მა შეიძინა 2013 წლის 21 სექტემბერს. აღსანიშნავია, რომ შპს „გ-----“-ს წარმოადგენს შპს „ქ-----“ დამფუძნებელს და ზემოთ ხსენებული ქონება მან შეიტანა მოპასუხის საწესდებო კაპიტალში, რომლის შედეგად მოპასუხე 2015 წლიდან წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ს/კ: 0----- მესაკუთრეს. მესაკუთრეთა ცვლილების მიუხედავად, ზემოთ მითითებული მიწის ნაკვეთებით, მოსარჩელე დაუბრკოლებლად სარგებლობდა წლების მანძილზე, ვინაიდან სხვა მისასვლელი საჯარო გზასთან მას არ გააჩნია.

მოპასუხეს სკ-ს 180-ე მუხლის საფუძველზე ეკისრება თმენის ვალდებულება, მიწის ნაკვეთით მოსარჩელის მხრიდან სარგებლობის გამო. მოპასუხემ განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურს და შეათანხმა გაზ. გასამართი პროექტის მშენებლობის პროექტი, რომლის განხორციელებისას მოსარჩელეს ესპობა შესაძლებლობა იქონიოს კავშირი საჯარო გზასთან.

2016 წლის 29 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში არსებული შენობის სამი ღიობიდან (კომერციული ფართებიდან) მხოლოდ ერთს გააჩნია მისასვლელი გზა (საფეხმავლო) ისე, რომ არ გადაიკვეთოს მოსაზღვრე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. ხოლო, დანარჩენი ორი კომერციული ფართის დაკავშირება საჯარო გზასთან შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების შედეგად. აღსანიშნავია, რომ ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე შპს „ლ-----“-ის მიერ შედგენილი იქნა მისასვლელი გზის მოწყობის პროექტი - „ქ. თბილისი, პ. ქ-----ის ქ. N10-ის, შპს „ს-----ოს“ შენობა-ნაგებობის კარის ღიობებამდე მისასვლელი აუცილებელი საავტომობილო და საფეხმავლო გზის მოწყობის სამუშაოებზე“. სსიპ ლ-----
----- 2016 წლის 28 ივნისის დასკვნის თანახმად, მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის მოსაწყობად წლიური გადასახადი შეადგენს 3016 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს. მოპასუხის განმარტებით, მართალია 1991 წლის 9 ივლისის პროექტით აშენებულ შენობას გააჩნია გარკვეული შეზღუდვები მისასვლელ გზასთან დაკავშირებით, თუმცა აღნიშნული არ არის განპირობებული მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით. NO----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, პროექტის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ შენობას გააჩნია სამი შესასვლელი კარი, რომელთა განლაგება ზღუდავს მათთან მისასვლელ გზას. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. ამასთან, მოსარჩელის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს სხვა მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ასევე დაკავშირებულნი არიან პ----- ქ-----ის ქუჩასთან. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს გზის პირას, მას გააჩნია პ----- ქ-----ის ქუჩაზე მისასვლელი გზა, მოპასუხის მიწის ნაკვეთის გვერდის ავლით. მეტიც, მოსარჩელისთვის მისი მიწის ნაკვეთის განვითარების თარიღზე ცნობილი იყო, რომ აღნიშნული ნაკვეთი არ იყო განლაგებული გზის პირად. შესაბამისად, მისთვის თავიდანვე ცნობილი იყო ის მახასიათებლები, რაც გააჩნდა მიწის ნაკვეთს. ამის გათვალისწინებით, ბუნდოვანია მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხის ერთადერთი ბიზნეს საქმიანობის შეჩერების/განუხორციელებლობის და მოპასუხისათვის ფინანსური ზიანის მიყენების ხარჯზე, საკუთარი ბიზნეს საქმიანობისათვის

უკეთესი პირობების შექმნის თაობაზე. მითითება მასზედ, რომ მოსარჩელე თვითნებურად სარგებლობდა სხვა პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, ამ პირისათვის ყოველგვარი შეტყობინების და კომპენსაციის გარეშე ადასტურებს მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე ლახავდა მოპასუხის უფლებებს და არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა ასეთი სარგებლობის უფლება. საფუძვლამოკლებულია და არასწორია ის გარემოება, რომ მოპასუხეს წარმოეშვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული თემნის ვალდებულება აუცილებელი გზის მიზნებისთვის. ასეთი ვალდებულება არ წარმოშობილა, და თავად მოსარჩელეც ვერ უთითებს აღნიშნული ვალდებულების საფუძველს. მოსარჩელემ მართალია მიმართა სსიპ ლ-----

-----ს, თუმცა მის მიერ არასწორად არის ინტერპრეტირებული ამ მიმართვის საფუძველზე გაცემული დასკვნა. მოპასუხის მიერ სამშენებლო ნებართვა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობის ნორმათა სრული დაცვით. 2016 წლის 29 თებერვალს განხორციელებული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობის სამი ღიობიდან მხოლოდ ერთს გააჩნია მისასვლელი გზა, ისე რომ არ გადაიკვეთოს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული დასკვნა არ განაპირობებს ან ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის ნაკვეთს გააჩნია აუცილებელი გზა ან აუცილებელი გზის მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე მოწყობის აუცილებლობას, შემდეგი გარემოებების გამო:

- დასკვნა ეხება შენობა-ნაგებობაზე განთავსებულ სამ ღიობს და არა თავად შენობა-ნაგებობას ან მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია ეს შენობა-ნაგებობა. აუცილებელი გზა არეგულირებს არა შენობა-ნაგებობის ღიობთან მისასვლელი გზის მოწყობის უფლებას, არამედ უძრავ ქონებასთან.

- დასკვნაში ცალსახად არის დაფიქსირებული, რომ ერთ-ერთ ღიობს გააჩნია დამოუკიდებლად მისასვლელი გზა, რაც გულისხმობს, რომ შენობას გააჩნია მისასვლელი გზა, ისე, რომ არ გადაიკვეთოს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ხსენებული ნაწილი გამორიცხავს აუცილებელი გზის მოთხოვნას, ვინაიდან არ არსებობს აუცილებელი გზის მოწყობის წინაპირობა.

- დასკვნაში მითითებულია, რომ სხვა ღიობებს არ გააჩნია მისასვლელი გზა ისე, რომ არ გადაიკვეთოს მოსაზღვრე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული მითითება ადასტურებს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ აუცილებელი გზის მოწყობა მიჩნეული იქნება სავალდებულოდ აღნიშნული არ ეხება მხოლოდ მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, არამედ მოსაზღვრე რეგისტრირებულ ნაკვეთებს. ამის გათვალისწინებით, გაუგებარია მოსარჩელის მოთხოვნა მხოლოდ მოპასუხის მიმართ.

სარჩელი და თანდართული მასალები მოპასუხეს ჩაბარებული აქვს 07.10.2016წ. შესაგებლის წარმოსადგენად განსაზღვრული ჰქონდა 10 დღე, რის ნაცვლადაც

მოპასუხის მიერ შესაგებელი წარმოდგენილი იქნა 27.02.2017წ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 2321-ე მუხლის თანახმად მოპასუხის მიერ ამ კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილ ვადაში პასუხის (შესაგებლის) წარუდგენლობისას, თუ ეს გამოწვეულია არასაპატიო მიზეზით, მოსამართლეს ზეპირი მოსმენის გარეშე გამოაქვს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. ამასთანავე, მოსამართლე დააკმაყოფილებს სარჩელს, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას; წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსამართლე ნიშნავს სხდომას, რის შესახებაც ეცნობებათ მხარეებს ამ კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით. იმ ფაქტიდან გამომდინარე, რომ საქმეზე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება არ იქნა გამოტანილი. შესაბამისად ამოქმედდა ამავე მუხლის ბოლო წინადადებით დადგენილი დათქმა.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირი - გ-----ე წარმოდგენილი წერილობითი პოზიციით, შპს „ს-----ოს“ სასარჩელო მოთხოვნას დაეთანხმა და ითხოვა აუცილებელი გზის მოწყობა კუთვნილ ქონებასთან დაკავშირების მიზნით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები.

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ქ. თბილისში, ვ----- ქ-----ის ქუჩა N10-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ნივთი არის შპს „ს-----ოსა“ და გ-----ის თანასაკუთრებაში. კერძოდ 3/5 ნაწილის მესაკუთრეა შპს „ს-----ო“, ხოლო 2/5 ნაწილი საკუთრებაში აქვს გ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 238-239);

4.1.2. შპს „ს-----ოსა“ და გ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული ქონების მომიჯნავედ - ქ. თბილისში, ვ----- ქ-----ის ქუჩა N8-ში (ს/კ 0-----) მდებარეობს შპს „ქ-----ის“ უძრავი ნივთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 60);

4.1.3. შპს „ს-----ოს“ კუთვნილი ფართები გაცემული აქვს იჯარით, სადაც მოიჯარეთა მიერ ხორციელდება სხვადასხვა სამეწარმეო საქმიანობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ინვოისები (ს.ფ. 55-56)

4.1.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 28 სექტემბრის ბრძანებით N2----- შპს „ქ-----ეს“ მიენიჭა ავტოგასამართი სადგურის მშენებლობის უფლება.

4.1.5. აღნიშნული ბრძანება, გაასაჩივრეს შპს „ს-----ოს“ წარმომადგენლებმა. ადმინისტრაციულ საჩივარში აქტის ბათილობის ერთ-ერთ საფუძვლად მითითებულია, ის გარემოება, რომ შპს „ს-----ოს“ შენობიდან საჯარო გზამდე (ქ-----ის ქუჩამდე) მისასვლელი გზა გადის შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გავლით, რის გამოც გაზ. გასამართი სადგურის აშენებით კომპანიას ესპობა თავის შენობასთან მისვლის საშუალება. კერძოდ საჩივარში მითითებულია, რომ კედლის აშენებით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ კომერციულ და სასაწყობო ფართებს მოესპობა საჯარო გზასთან (ქ-----ის ქუჩასთან) დამაკავშირებელი გზა (საავტომობილო და ფეხით მოსიარულეთა გზა), რის გამოც კედლის აშენება სამეზობლო სამართლიდან გამომდინარე შეუძლებელი უნდა იყოს.

4.1.6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 21 ივნისის ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა შპს „ს-----ოს“ ადმინისტრაციული საჩივარი და ძალაში დარჩა 2015 წლის 28 სექტემბრის ბრძანება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 57-59);
- ბრძანება (ს.ფ. 318-325)

4.1.7. შპს „ს-----ოს“ ადმინისტრაციული წესით აღძრული აქვს სარჩელი, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, რომლის ფარგლებშიც მოსარჩელე ითხოვს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 25 სექტემბრის ბრძანებისა N2----- და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 21 ივნისის ბრძანების N1----- ბათილად ცნობას, რომლებითაც შპს „ქ-----ის“ სახელზე გაიცა არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება - ქ. თბილისში, აღ----- -----ე N34-ში გაზ. გასამართი სადგურის არქიტექტურული პროექტის მშენებლობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ ადმინისტრაციულ დავაში მესამე პირად ჩაბმულია შპს „ქ-----ე“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადმინისტრაციული სარჩელი (ს.ფ. 152-162);
- 08.07.2016წ. განჩინება, საქმე N3/4----16 (ს.ფ. 163-164);

4.1.8. შპს „ქ-----ის“ მიერ გაზ. გასამართი სადგურის მშენებლობა დასრულებულია. შენობის რკ/ბეტონის კედელი ესაზღვრება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ შენობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. შპს „ს-----ომ“ 2015 წლის 21 დეკემბერს მიმართა ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს დასკვნის მომზადების მოთხოვნით, საკვლევი საკითხი და შესაბამისად შეკითხვა მდგომარეობდა შემდეგში:

„1. გააჩნია, თუ არა შენობა N1/2 – 25.15 კვ.მ; შენობა N1/2 18.81 კვ.მ და შენობა N1/1 – 41.49 კვ.მ (ს/კ 0-----) მისასვლელი გზა საჯარო გზასთან (ქ-----ის ქუჩასთან) მიწის ნაკვეთის (ს/კ 0-----) გარეშე.

2. რა ტერიტორია არის აუცილებელი ზ/აღნიშნული მისასვლელი გზის (საავტომობილო და ფეხით მოსიარულეთა) მოსაწყობად)“

სსიპ ლ----- 2016 წლის 29 თებერვლის დასკვნის N5----- თანახმად, ქ. თბილისში, პ. ქ-----ის ქუჩა N8-ში მდებარე შპს „ს-----ოს“ კუთვნილი შენობა-ნაგებობაზე არსებული სამი ღიობიდან მხოლოდ ერთს გააჩნია მისასვლელი გზა (საფეხმავლო) ისე, რომ არ გადაიკვეთოს მოსაზღვრე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, იმისათვის, რომ მოხდეს შპს „ს-----ოს“ კუთვნილი შენობა-ნაგებობაზე არსებულ სამ ღიობთან მისასვლელი გზის მოწყობა, საჭიროა ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს მდებარე უკვე არსებული გზის გაფართოება N0----- მიწის ნაკვეთის ხარჯზე 3.0 მეტრამდე, ასევე დანარჩენ ორ ღიობამდე მისასვლელი გზა შესაძლებელია მოეწყოს N0----- მიწის ნაკვეთის გავლით. რაც შეეხება, აუცილებელი გზისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთის ფართს, აღნიშნულის განსაზღვრა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც შედგება გზის მოწყობის პროექტი.

აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში აღნიშნულია, რომ დასკვნა მომზადდა ადგილზე აზომვის შედეგად მიღებული მონაცემების, საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის და მოქმედი ტექნიკური ნორმების ურთიერთშედარების მეთოდით. განმცხადებლის მიერ დასმული კითხვიდან გამომდინარე საექსპერტო კვლევის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, პ. ქ-----ის ქუჩა N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთამდე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობის კარის ღიობამდე მისასვლელი აუცილებელი საავტომობილო და საფეხმავლო გზის დადგენა. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით ქ. თბილისში, პ. ქ-----ის ქუჩა N8 მისამართზე N0----- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებულია 116 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ერთი შენობა-ნაგებობა.

კვლევისათვის განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა:

- 1991 წლის 9 ივლისს შესრულებული ქ. თბილისში, პ. ქ-----ის ქუჩაზე მდებარე კოოპერატივ „ლი-----8“-სათვის მოსამზადებელი სარეალიზაციო ობიექტის განთავსების აზომვითი ნახაზი და ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის N7-- ბრძანება აღნიშნული ნახაზის შეთანხმების შესახებ.
- შპს „ვ-----“ მიერ მომზადებული ქ. თბილისში, პ. ქ-----ის ქუჩა N8-ში მდებარე შპს „ს-----ოს“ კუთვნილი (ყოფ. „ლ-----“-ს კუთვნილი შენობა-ნაგებობა) შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი.

დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89“ ცხრილი N8-ის მიხედვით ქალაქში განთავსებული მეორეხარისხოვანი გასასვლელების (საავტომობილო გზების) მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 3 მეტრი, ასევე აღნიშნულ გზას დამატებით უნდა ჰქონდეს 0.5 მეტრი სიგანის ტერიტორია ფეხით გადაადგილებისათვის. დღეისათვის შპს „ს-----ოს“ კუთვნილ N0----- მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთი მისასვლელი გზა ქ-----ის ქუჩიდან, რომელიც მდებარეობს მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთით (იხ. დანართი N1 და N2), თუმცა აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული მისასვლელი გზის სიგანე ნაკლებია 3.0 მეტრზე, რა შემთხვევაშიც გზის პარამეტრები არ აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს. 1991 წლის 9 ივლისის აზომვითი ნახაზის, პროექტის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ნახაზების მიხედვით შენობას გააჩნია სამი შესასვლელი კარი, კერძოდ: ორი კარი განთავსებულია შენობის პირველ სართულზე (ქ-----ის ქუჩის მხარეს არსებულ ფასადზე), ხოლო მესამე კარი განთავსებულია ამავე ფასადზე შენობის მეორე სართულზე, სადაც მოხვედრა შესაძლებელია მეორე სართულზე ასასვლელი კიბის საშუალებით. აღნიშნული პროექტი შედარდა დღეს ფაქტობრივად არსებულ სიტუაციას და დადგინდა, რომ დღეს არსებული სიტუაცია, შენობაზე განთავსებული კარის ღიობები და მეორე სართულზე ასასვლელი კიბეები ზუსტად შეესაბამება შეთანხმებული პროექტით განსაზღვრულ შენობის პარამეტრებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დღეისათვის შპს „ს-----ოს“ კუთვნილ შენობა-ნაგებობაზე არსებული სამი ღიობიდან მხოლოდ ერთს გააჩნია მისასვლელი გზა (მხოლოდ საფეხმავლო) ისე, რომ არ გადაიკვეთოს მოსაზღვრე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. იმისათვის, რომ მოხდეს შპს „ს-----ოს“ კუთვნილი შენობა-ნაგებობაზე არსებული სამი ღიობიდან მისასვლელი გზის მოწყობა, საჭიროა ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს მდებარე უკვე არსებული გზის გაფართოება N0----- მიწის ნაკვეთის ხარჯზე 3 მეტრამდე. ასევე დანარჩენ ორ ღიობამდე მისასვლელი გზა შესაძლებელია მოეწყოს N0----- მიწის ნაკვეთის გავლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 26-31);

4.2.2. სსიპ ლ----- 2016 წლის 13 ივნისის დასკვნის N5----- თანახმად, ქ. თბილისში, ქ-----ის ქ. N10-ში მდებარე შპს „ს-----ოს“ კუთვნილ უძრავ ქონებამდე (ს/კ N0-----) ქ-----ის ქ. N8-ში მდებარე, შპს „ქ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების (ს/კ N0-----) გავლით ქ-----ის ქუჩიდან აუცილებელი მისასვლელი გზებით სარგებლობისათვის წლიური გადასახადის საბაზრო ღირებულება 1 კვ.მ-ზე 2016 წლის 8 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 52 ლარს, შესაბამისად 33 კვ.მ. გზისთვის შეადგენს 1716 ლარს, ხოლო 25 კვ.მ გზისთვის 1300 ლარს.

ექსპერტიზის დასკვნის კვლევის ნაწილში აღნიშნულია, რომ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარეობს საბურთალოზე, ქ-----ის ქუჩაზე, ჰიპერმარკეტ „გ-----ა“ და საპატრულო პოლიციის შენობის მიმდებარედ. წარმოადგენს 116 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (ფუნქციონირებს სამშენებლო მასალების მაღაზია). ობიექტს ჩრდილოეთის მხრიდან, ქ-----ის ქუჩამდე ესაზღვრება N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. შენობა-ნაგებობას გააჩნია 3 კარი, რომლებიც გაჭრილია ქ-----ის ქუჩის მხარეს და რომელთაგან ორი, დღეის მდგომარეობით მთლიანად, ხოლო მესამე ნაწილობრივ დაფარულია მის წინ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული მაღალი რკინაბეტონის კედლით. N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს 694 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთს. იგი ჩრდილოეთით ესაზღვრება ქ-----ის ქუჩას. მასზე დღეის მდგომარეობით მიმდინარეობს მშენებლობა. სამხრეთ, აღმოსავლეთ და დასავლეთ საზღვარზე აშენებულია მაღალი რკინა-ბეტონის კედელი. იმისათვის, რომ განსაზღვრულიყო N0----- მიწის ნაკვეთამდე და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის კარის ღირებამდე მისასვლელი გზის ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაიცა დასკვნა, სადაც განსაზღვრული იქნა გზის მოწყობის ვარიანტები (შპს „ს-----ოს“ კუთვნილ შენობა-ნაგებობაზე არსებულ სამ ღიობთან მისასვლელი გზის მოსაწყობად, საჭიროა მოხდეს ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს მდებარე უკვე არსებული გზის გაფართოება N0----- მიწის ნაკვეთის ხარჯზე 3 მეტრამდე, ასევე დანარჩენ ორ ღიობამდე მისასვლელი გზა შესაძლებელია მოეწყოს N0----- მიწის ნაკვეთის გავლით), ხოლო შპს „ლ-----“-ის მიერ შედგენილია ამ გზების მოწყობის პროექტი. პროექტის მიხედვით, სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს მოწყობილი გზის საერთო ფართი შეადგენს 75 კვ.მ-ს, საიდანაც N0----- მიწის ნაკვეთზე გაივლის 25 კვ.მ, ხოლო დანარჩენ ორ ღიობამდე მისასვლელი მეორე გზის ფართი შეადგენს 33 კვ.მ-ს, რომელიც მთლიანად უნდა მოეწყოს N0----- მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 95-107);
- შპს „ლ-----“-ის აუცილებელი საავტომობილო და საფეხმავლო გზის მოწყობის პროექტი/ სახარჯთაღრიცხვო გაანგარიშება (ს.ფ. 34-45);

4.2.3. ე. ა-----ს სახელობის ფიზიკის ინსტიტუტის მეცნიერ თანამშრომლის ვალერი თ-----ის ახსნა-განმარტების შესაბამისად, შენობასა და გაზ. გასამართი სადგურის ღობეს შორის არსებულ სივრცეში მდებარეობს კიბე, რომლის საშუალებით ხდება შენობის მეორე სართულზე ასვლა. შპს „ს-----ოს“ შენობასა და გაზ. გასამართი სადგურის ყრუ კედელს შორის არის ძალიან მწირი სივრცე (60 სმ-დან 73 სმ-მდე). კედელთა შორის სიგანე პრაქტიკულად უტოლდება საშუალო აღნაგობის ადამიანის მხრების სიგანეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 339);

4.2.4. სსიპ ლ----- 2018 წლის 20 აპრილის N5----- დასკვნის შესაბამისად, შპს „ლ-----“-ის პროექტის მიხედვით, პ. ქ-----ის ქ. N10-ში შპს „ს-----ოს“ შენობის კარის ღიობამდე მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭირო იქნება შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებული გაზ. გასამართი სადგურის მონოლითური რკ/ბეტონის კედლის ნაწილობრივ დემონტაჟი შესაბამისი გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარებით. ასევე წარმოდგენილი გზის პროექტის მიხედვით, საპროექტო გზა კვეთს გაზ. გასამართ სადგურზე არსებულ გაზის დისპენსერს და გაზ გასამართი სადგურის მომიჯნავე პ. ქ-----ის ქ. N10-ში შპს „ს-----ოს“ შენობის კიბის უჯრამდე მისასვლელი პროექტით გათვალისწინებული აუცილებელი საავტომობილო და საფეხმავლო გზის მდებარეობა არ ემთხვევა პ. ქ-----ის ქ. N10-ში შპს „ს-----ოს“ შენობის არსებულ კიბის უჯრედს.

ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში აღნიშნულია, რომ ექსპერტების მიერ ვიზუალურად დათვალიერებული იქნა ქ. თბილისში, შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----) მდებარე გაზ. გასამართი სადგური და მის მომიჯნავედ პ. ქ-----ის ქ. N10-ში მდებარე შპს „ს-----ოს“ შენობა. აღნიშნულ გაზ. გასამართ სადგურსა და შპს „ს-----ოს“ შენობას შორის მოწყობილია მონოლითური რკ/ბეტონის კედელი.

წარმოდგენილი გზის პროექტი (შპს „ლ-----“) ითვალისწინებს შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მდებარე გაზ. გასამართი სადგურის გავლით მის მომიჯნავედ პ. ქ-----ის ქ. N10-ში მდებარე შპს „ს-----ოს“ შენობამდე მისასვლელი გზის მოწყობას. აღნიშნულ პროექტში არ არის მითითებული საპროექტო გზის და პ. ქ-----ის ქ. N10-ში მდებარე შპს „ს-----ოს“ შენობის მიბმები არსებულ გაზ. გასამართ

სადგურთან. ტერიტორიის ადგილზე დათვალიერების შედეგად ფაქტობრივი მდგომარეობით შეიძლება დავასკვნათ, რომ აღნიშნული საპროექტო გზა კვეთს გაზ. გასამართ სადგურზე არსებულ გაზის დისპენსერს. გაზ. გასამართი სადგურის მომიჯნავე პ. ქ-----ის ქუჩა N10-ში შპს „ს-----ოს“ შენობის კიბის უჯრედამდე მისასვლელი აუცილებელი საავტომობილო და საფეხმავლო გზის მოწყობის პროექტით გათვალისწინებული გზის მდებარეობა არ ემთხვევა პ. ქ-----ის ქ. N10-ში შპს „ს-----ოს“ შენობის არსებულ კიბის უჯრედს. ასევე, წარმოდგენილი გზის პროექტის მიხედვით, პ. ქ-----ის ქ. N10-ში შპს „ს-----ოს“ შენობის კარის ღიობამდე მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭირო იქნება ზემოთ აღნიშნული მონოლითური რკ/ბეტონის კედლის ნაწილობრივ დემონტაჟი შესაბამისი გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 371-379);

4.2.5. შპს „ქ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა) არ წარმოადგენს ერთადერთ და უალტერნატივო შესაძლებლობას შპს „ს-----ოს“ კუთვნილი უძრავ ნივთთან (მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობასთან) დასაკავშირებლად. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მოთხოვნილი აუცილებელი გზა ითვალისწინებს მოპასუხის შენობა-ნაგებობის ნაწილობრივი დემონტაჟის საჭიროებას.

სადავო შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა სხვისი საკუთრების შეზღუდვის აუცილებლობა, რამეთუ არ დგინდება, რომ შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გავლის მეშვეობით არის შესაძლებელი მხოლოდ შპს „ს-----ოს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობასთან დაკავშირება. უფრო მეტიც მოსარჩელემ არ უარყო, რომ შენობის პირველ სართულს აქვს გასასვლელი ბაზრობის მხრიდან, თუმცა იგი მიუხედავად აღნიშნულისა ითხოვს შპს „ქ-----ის“ საკუთრების შეზღუდვას, რამდენადაც მხოლოდ ამ გზით არის შესაძლებელი უშუალოდ ქ-----ის ქუჩასთან დაკავშირება. სასამართლო აფასებს, რა მესაკუთრისა და აუცილებელი გზის მომთხოვნი სუბიექტის ურთიერთდაპირისპირებულ ინტერესებს, შპს „ს-----ოს“ ინტერესს ვერ მიიჩნევს უპირატესად დაცვის ღირსად, რამეთუ საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე მისი შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ აუცილებელი საჭიროების შემთხვევაში, არსებულ ვითარებაში კი, მსგავსი სტანდარტის აუცილებლობა სახეზე არ არის, მხოლოდ ის გარემოება, რომ მესაკუთრეს სურს პირდაპირ ქ-----ის ქუჩაზე მოხვედრა ვერ მიიჩნევა საკმარის საფუძვლად სხვისი საკუთრების შეზღუდვისათვის, იმ პირობებში, როდესაც შენობას აქვს კავშირი სხვა ქუჩასთან, ავტომატურად გამორიცხავს სხვისი საკუთრების შეზღუდვას. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა მტკიცებას, და საჯარო გზას ვერ განმარტავს იმგვარად, რომ მასში

იგულისხმება მხოლოდ ძირითადი გამზირი ან ქუჩა (კონკრეტულ შემთხვევაში პ. ქ-----ის ქუჩა), არამედ საჯარო გზაში მოიაზრება მესაკუთრის შესაძლებლობა მისი მეშვეობით შეძლოს საჯარო კომუნიკაციებთან დაკავშირება, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში შპს „ს-----ოს“ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობას გააჩნია, მართალია ეს არ არის ქ-----ის ქუჩა, თუმცა აღნიშნული ვერ გახდება აუცილებელი გზის დადგენისათვის განმსაზღვრელი, მით უფრო სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ ამგვარი აუცილებელი გზის მოწყობა ზიანის მიმყენებელია მოპასუხე კომპანიისათვის, რაც კიდევ უფრო მეტად იწვევს მისი ინტერესის უპირატეს გათვალისწინებას, ამასთან, შენობის დემონტაჟი მოითხოვს შესაბამის ნებართვას, მაშინ როცა მეპატრონის მიერ გაღებულია ხარჯები და იგი აღნიშნულის მეშვეობით აწარმოებს სამეწარმეო საქმიანობას, დაუშვებელია იმ პირობებში, როდესაც შესაძლებელია სხვა გზით შპს „ს-----ოს“ შენობასა და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება დაუსაბუთებლად შეიზღუდოს შპს „ქ-----ის“ საკუთრების უფლება და ამავედროულად დემონტაჟი გაუკეთდეს მის შენობა-ნაგებობას.

სასამართლომ შეისწავლა, რა წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები, მიიჩნევს, რომ კონკრეტული დასკვნების მეშვეობით არ დგინდება, აუცილებელი გზის მოწყობის საჭიროება და აუცილებლობა. მეტად საყურადღებოა 29.02.2016წ. N5----- ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის ფარგლებშიც შესასწავლი საკითხი მოსარჩელის მიერ დაყენებულია უშუალოდ ქ-----ის ქუჩასთან დასაკავშირებლად საჭირო გზის თაობაზე, ამასთან, ექსპერტის კვლევის საგანი მოიცავდა შპს „ს-----ოს“ ფარგლებში არსებული სამი ფართის - კონკრეტულ ღიობებთან დაკავშირების შესაძლებლობაზე და არა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთსა, თუ შენობა-ნაგებობასთან.

საგულისხმოა, რომ აუცილებელი გზა ვერ დადგინდება, შენობის კონკრეტულ ღიობებთან დაკავშირების მიზნით. მიუხედავად იმისა, რომ კონკრეტულ ფართებს არ გააჩნიათ კავშირი პირველ სართულთან, რამეთუ არ არსებობს შიდა კიბე, აღნიშნული ვერ მიიჩნევა სხვისი ქონების შეზღუდვის საფუძვლად. ამასთან, იმის მიუხედავად, რომ კონკრეტულ ფართებს გააჩნიათ დამოუკიდებელი შესასვლელები, ისინი ვერ მიიჩნევიან ცალკე უფლების ობიექტებად, რამეთუ სამივე ღიობი მოქცეულია ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ (N0-----), შესაბამისად იმ ვითარებაში, როდესაც დგინდება, რომ მითითებული საკადასტრო კოდის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობის, თუნდაც ერთ ნაწილს აქვს კავშირი საჯარო გზასთან, კერძოდ შესაძლებელია მისი მეშვეობით ქალაქთან დაკავშირება, იგულისხმება, რომ კონკრეტულ უძრავ ქონებას სრულად აქვს კავშირი საჯარო გზასთან და სწორედ მისი ვალდებულებაა მოაწყოს ქონება იმგვარად, შეცვალოს შიდა პროექტი, რომ შენობის ნებისმიერი ნაწილით შეძლოს დაკავშირება საჯარო კომუნიკაციებთან, იმ პირობებში, როცა საკუთარი ქონების შესაბამისი ათვისებით შესაძლებელია მისი ყველა ნაწილის დაკავშირება საჯარო გზასთან, გაუმართლებელია აღნიშნულის საპირისპიროდ, სხვისი დავალდებულება განახორციელოს დემონტაჟი,

განიცადოს ზიანი და დაგაკავშიროს ყველა ღიობის მეშვეობით საჯარო გზასთან. აღნიშნული გარემოება, ვერც პირდაპირ ქ-----ის ქუჩასთან დაკავშირების სურვილით ვერ იქნება გამართლებული. მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ პირველი სართული გადის ბაზრობის გზით, ხოლო ის გარემოება, რომ მეორე სართულს გააჩნია დამოუკიდებელი შესასვლელი და არ არსებობს შიდა კიბე, ასევე ის ფაქტი, რომ შენობა-ნაგებობას და მიწის ნაკვეთს არ აქვს პირდაპირი კავშირი ქ-----ის ქუჩასთან, ამასთან მისი შენობა არ არის თვალხილული ქ-----ის ქუჩიდან, ვერ იქნება მიჩნეული საკმარის მტკიცებულებად კონკრეტული ნაგებობის აუცილებელ გზად მიჩნევისათვის. საგულისხმოა, რომ შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ არის ერთადერთი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც შესაძლებელია მოეწყოს აუცილებელი გზა, შესაბამისად არ დასტურდება მოპასუხის კუთვნილი ნივთის აუცილებელ უალტერნატივო გზად მიჩნევის წინაპირობები, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მიიჩნევა, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია ჯეროვანი კავშირი გზასთან. რეალურად აშენებული შენობა-ნაგებობის სხვაგვარად დაპროექტების შემთხვევაში, მოსარჩელეს შეეძლო განესაზღვრა შენობა-ნაგებობა იმგვარად, რომ უზრუნველყო მისთვის აუცილებელი გზა. სკ-ს 180-ე მუხლი არეგულირებს მიწის ნაკვეთის და არა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ღიობამდე მისასვლელი აუცილებელი გზით უზრუნველყოფის საკითხს. განსახილველ შემთხვევაში, NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი ესაზღვრება ბაზრობის ტერიტორიას, საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელიც თავის მხრივ უკავშირდება პ----- ქ-----ის ქუჩას.

ნებართვის გაცემისა და პროექტის შესაბამისობის კვლევა ცდება კონკრეტული სარჩელის ფარგლებს და აღნიშნულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებას იხილება მიმდინარე ადმინისტრაციული დავის ფარგლებში, რის გამოც სასამართლო არ შეაფასებს კონკრეტულ საფუძვლებს.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე შპს „ს-----ოს“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი;
სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 180-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

საკუთრების, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული უფლების საკანონმდებლო შეზღუდვა დადგენილია უზენაესი კანონის ამავე ნორმით და სამოქალაქო კოდექსის მეორე თავით, რომელიც სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელი ნორმების ერთობლიობას წარმოადგენს და მათი სისტემური ანალიზის გზით უნდა მოხდეს განსახილველი სადავო სამართალურთიერთობის გადაწყვეტა. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საკითხის განხილვისას სასამართლო უფრო მკაცრი და დასაბუთებული კრიტერიუმებით ხელმძღვანელობს იმ მიზნით, რომ გაუმართლებლად არ შეიზღუდოს იგი, როგორც ინდივიდის უფლების განუყოფელი მახასიათებელი. მაშინ როცა სასამართლო საკუთრების შეზღუდვის მართებულობაზე მსჯელობს, იგი გამორიცხავს ყველა შესაძლო სხვა ვარიანტს და თუ დაადგენს, რომ სხვა ალტერნატივა უბრალოდ არ არსებობს, იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების შეზღუდვის თაობაზე.

აუცილებელი გზის უფლების დადგენის მარეგულირებელ ნორმას სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი წარმოადგენს, რომელიც მესაკუთრეს საკუთრებით სარგებლობის თმენის ვალდებულებას უდგენს და ეს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივი მექანიზმია. 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 მუხლის პირველი ნაწილით წესრიგდება სამეზობლო თემის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. აღნიშნული ნორმით 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).

უნდა აღინიშნოს, რომ „საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური. მესაკუთრის ულებები შეზღუდულია ან კანონით, ან ხელშეკრულებით (სკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი). 180-ე მუხლში საკუთრების უფლების კანონისმიერი შებოჭვის პირობებია მოცემული. თუ არსებობს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელმა უნდა ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები“ (იხ.სუსგ №ას-144-486-07, 26 ივლისი, 2007 წელი).

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა სადავო მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უალტერნატივოდ გამოყენების აუცილებლობა საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად. სკ-ს 180-ე მუხლი არეგულირებს მიწის ნაკვეთის და არა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ღიობამდე მისასვლელი აუცილებელი გზით უზრუნველყოფის საკითხს. დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობას ესაზღვრება ბაზრობის ტერიტორია, რომლის საშუალებითაც არის შესაძლებელი საჯარო კომუნიკაციებთან დაკავშირება. მოსარჩელემ არ უარყო, რომ შენობის პირველ სართულს აქვს გასასვლელი ბაზრობის მხრიდან, შესაბამისად, ის გარემოება, რომ შენობა-ნაგებობა ვერ უკავშირდება პირდაპირ პ. ქ-----ის ქუჩას, აღნიშნული ვერ წარმოშობს საკუთრების შეზღუდვის წინაპირობას. მოდავე მხარეთა დაპირისპირებული ინტერესებიდან გამომდინარე, შპს „ს-----ოს“ ინტერესი ვერ მიიჩნევა უპირატესად დაცვის ღირსად, რამეთუ საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე მისი შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ აუცილებელი საჭიროების შემთხვევაში, არსებულ ვითარებაში კი, მსგავსი სტანდარტის აუცილებლობა სახეზე არ არის. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ ამგვარი აუცილებელი გზის მოწყობა ზიანის მიმყენებელია მოპასუხე კომპანიისათვის, რაც კიდევ უფრო მეტად იწვევს მისი ინტერესის უპირატეს გათვალისწინებას, ამასთან, შენობის დემონტაჟი მოითხოვს

შესაბამის ნებართვას, მაშინ როცა მეპატრონის მიერ გაღებულია ხარჯები და იგი აღნიშნულის მეშვეობით ახორციელებს სამეწარმეო საქმიანობას, მისი დემონტაჟი გამოიწვევს ზიანს, რაც შეთავაზებული ყოველწლიური კომპენსაციით ვერ იქნება უზრუნველყოფილი. 29.02.2016წ. N5-----ექსპერტიზის დასკვნის ფარგლებში შესასწავლი საკითხი მოსარჩელის მიერ დაყენებულია უშუალოდ ქ-----ის ქუჩასთან დასაკავშირებლად საჭირო გზის თაობაზე, ამასთან, ექსპერტის კვლევის საგანი მოიცავდა შპს „ს-----ოს“ ფარგლებში არსებული სამი ფართის - კონკრეტულ ღიობებთან დაკავშირების შესაძლებლობაზე და არა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთსა, თუ შენობა-ნაგებობასთან. საგულისხმოა, რომ აუცილებელი გზა ვერ დადგინდება, შენობის კონკრეტულ ღიობებთან დაკავშირების მიზნით. მიუხედავად იმისა, რომ კონკრეტულ ფართებს არ გააჩნიათ კავშირი პირველ სართულთან, რამეთუ არ არსებობს შიდა კიბე, აღნიშნული ვერ მიიჩნევა სხვისი ქონების შეზღუდვის საფუძვლად. ამასთან, იმის მიუხედავად, რომ კონკრეტულ ფართებს გააჩნიათ დამოუკიდებელი შესასვლელები, ისინი ვერ მიიჩნევიან ცალკე უფლების ობიექტებად, რამეთუ სამივე ღიობი მოქცეულია ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ (N0-----), ფართები ერთი უფლების ობიექტია, მიუხედავად იმისა რომ კავშირი არ აქვს პირველ და მეორე სართულს, ერთი საკადასტრო კოდი აქვთ ერთი პირის საკუთრებაშია და შესაბამისად, გაუმართლებელია სხვისი საკუთრების შეზღუდვა, მაშინ როცა შესაძლებელია ამავე ქონების შესაბამისი დაპროექტების პირობებში საჯარო გზასთან შენობის ორივე სართულის დაკავშირება, მათ შორის შიდა კიბის მოწყობის გზით. აღნიშნული გარემოება, ვერც პირდაპირ ქ-----ის ქუჩასთან დაკავშირების სურვილით ვერ იქნება გამართლებული. ამასთან, საგულისხმოა, რომ შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ არის ერთადერთი მოსახლვრე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც შესაძლებელია მოეწყოს აუცილებელი გზა, შესაბამისად არ დასტურდება მოპასუხის კუთვნილი ნივთის აუცილებელ უალტერნატივო გზად მიჩნევის შესაბამისი წინაპირობების არსებობა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე და 103-ე მუხლების შესაბამისად, სარწმუნოდ ვერ დაასაბუთა აუცილებელი გზის დადგენის წინაპირობების არსებობა, ამ მხრივ, სასამართლოს დასკვნები ემყარება საქმის მასალების, მათ შორის, ექსპერტთა დასკვნების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით კვლევას. ამდენად, მოსარჩელე არ წარმოადგენს აუცილებელი გზის მოთხოვნის მფლობელს, რადგან მან ვერ დაამტკიცა მოპასუხის მიწის ნაკვეთებზე აუცილებელი გზის დადგენის გარდაუვალობის ფაქტი.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით (იხ. ს.ფ. 70-71).

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. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, გამორიცხავს მოპასუხის პასუხისმგებლობას მოსარჩელის მიერ გაღებულ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურებასთან მიმართებით.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელთან დაკავშირებით უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ს-----ოს“ სარჩელი შპს „ქ-----ის“ მიმართ აუცილებელი გზის დადგენის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს

გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ანა ჩოგოვაძე