

A



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 აგვისტო 2018წ.

---ე

ქ.ა---

შესავალი ნაწილი

ა-----ის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ლუიზა თოდუა

სხდომის მდივანი - ქ----- ინასარიძე

მოსარჩელე - ქ----- ა-----ე

წარმომადგენელი - დ----- მ-----ე

მოპასუხე - რ--- მ-----ე

წარმომადგენელი - ე-----

მოპასუხე - სს „თ-----ი“

წარმომადგენელი - რ--- ა-----ე

დავის საგანი - აუცილებელი გზით სარგებლობის თემის სანაცვლოდ ფულადი კომპენსაციის დაკისრება

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სს „თ-----ს“ (ს/კ 2-----) და რ--- მ-----ეს (პ/ნ 4-----) ქ----- ა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ კომპენსაციის გადახდა 53 783 ლარის ოდენობით.

სასარჩელო მოთხოვნა ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ----- ა-----ეს საკუთრებაში ერიცხება ქ. ა-----ე, კ-----ას ქ. #39/1 მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 6-----). მოპასუხე რ--- მ-----ეს საკუთრებაში ერიცხებოდა ქ. ა-----ე, კ-----ას ქ. 37 მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 6-----). ა-----ის რაიონული სასამართლოს მიერ

2013 წლის 30 ოქტომბერს N2----- საქმეზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე რ--- მ-----ეს მიეცა უფლება ისარგებლოს ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული აუცილებელი გზით, კერძოდ, კიბის უჯრედით – სადარბაზოზე დამონტაჟებული კარით და კიბით. აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ 2014 წლის 09 ივლისს N2----- საქმეზე მიღებული განჩინებით. აღნიშნულ საქმეზე ქ----- ა-----ის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად დაუშვებლობის გამო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ 2015 წლის 08 აპრილს ას-9-----14 საქმეზე მიღებული განჩინებით. შესაბამისად, ა-----ის რაიონული სასამართლოს მიერ 2013 წლის 30 ოქტომბერს N2----- საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება დღეის მდგომარეობით შესულია კანონიერ ძალაში.

აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქ----- ა-----ეს შეუზღუდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით შეუზღუდავად სარგებლობის შესაძლებლობა რ--- მ-----ის სასარგებლოდ იმ მიზეზით, რომ მოპასუხეს არ გააჩნდა მის საკუთრებაში არსებულ ბინამდე მისასვლელი ალტერნატიული გზა.

რ--- მ-----ე გარკვეული პერიოდის განმავლობაში სარგებლობდა N62----- -- საკადასტრო კოდზე მდებარე უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზით. შემდგომში საკუთრების უფლება ქ. ა-----ე, კ-----ას ქ. #37 მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 6-----) გადაეცა სს „თ-----ს“ 2017 წლის 23 მარტს დადებული ქონების გადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც ასევე სარგებლობს ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზით.

მოსარჩელე ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 6-----) საბაზრო ღირებულების დაანგარიშების მიზნით 2018 წლის 01 მარტს მიმართეს აუდიტორულ კომპანიას შპს „ა-----“. შპს „ა-----“-ის მიერ 2018 წლის 15 მარტს მომზადებული შეფასების ანგარიშის 8.3 პუნქტში შეფასებულია შენობის კიბის უჯრედის საერთო სარგებლობაში გადაცემით მიღებული ზარალი. აღნიშნული შეფასების თანახმად, კიბის უჯრედის საერთო სარგებლობაში გადაცემამ გამოიწვია მესაკუთრის მიერ უძრავი ქონების სურვილისამებრ განკარგვის/გამოყენების შეზღუდვა, რაც უდაოდ აისახება მის საბაზრო ღირებულებაზე ფასის კლების თვალსაზრისით: 1. აღნიშნული უძრავი ქონების უცვლელ მდგომარეობაში გახსვისების შემთხვევაშიც კი შემცირდება ქონების საბაზრო ღირებულება; 2. შემცირდება უძრავი ქონების შეძენის მსურველი; 3. მეპატრონე ვეღარ განახორციელებს ფასადის შესასვლელის და მის ქვეშ არსებული სარდაფის კომერციულ ფართად გადაკეთებას. აუდიტორული კომპანიის შპს „ა-----“-ის მიერ აგრეთვე, განისაზღვრა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების კლების

საშუალო კოეფიციენტი, რამაც შეადგინა 12%, კერძოდ, 53783 ლარი. სწორედ აღნიშნული თანხით უნდა განისაზღვროს მოპასუხეთა მიერ სოლიდარულად გადასახდელი კომპენსაციის ოდენობა მოსარჩელის მიმართ აუცილებელი გზით სარგებლობის თმენის ვალდებულებისათვის.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1. მოპასუხე რ--- მ-----ის პოზიცია:

მოპასუხე რ--- მ-----ის წარმომადგენელმა ე-----მ სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ რ--- მ-----ეს საკუთრებაში ერიცხებოდა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ა-----ე კ-----ას ქ. 37, რომელიც ამჟამად სს "თ-----ი"-ს საკუთრებაშია რიცხული. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება რომ ქ----- ა-----ეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით შეუზღუდავად სარგებლობის შესაძლებლობა ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შეეზღუდა. მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება და ვერც იქნება იმის თაობაზე, რომ რ--- მ-----ე ან სს "თ-----ი" სარგებლობდა მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონებით და მხოლოდ და მხოლოდ წარმოდგენილი გადაწყვეტილებებით არ შეიძლება მოითხოვოს აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის ფულადი კომპენსაცია, რადგან დღეს მოპასუხეთა მიერ არ ხდება მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობა და თმენის ვალდებულებაც არ დამდგარა, რადგან რ--- მ-----ის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილება, ისე შევიდა კანონიერ ძალაში, რომ აღნიშნული გზით არ უსარგებლია, იგი 2014 წელს გაემგზავრა ემიგრაციაში და დღესაც საზღვარგარეთ იმყოფება. ბინაში შესასვლელი კარი დღესაც ამოშენებულია ქვიშა-ცემენტით და უძრავი ქონებით სარგებლობა შეუძლებელია.

2.2. მოპასუხე სს „თ-----ის“ პოზიცია:

მოპასუხე სს „თ-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ აუცილებელი გზა, რომელიც სასამართლომ დაადგინა, თავიდანვე წარმოადგენდა სადარბაზოს, რომელიც კიბის უჯრედთან ერთად არაა ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტი. შენობის კონსტრუქციის გათვალისწინებით შეუძლებელია სადარბაზოს ფუნქციური მოშლა და მისი სხვა მიზნობრიობით გამოყენება. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით სადარბაზო არა თუ ამცირებს მოსარჩელის ქონების საბაზრო ღირებულებას, არამედ უფრო მიმზიდველს და ლიკვიდურ ხდის მას. ამასთან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის მიხედვით მოსარჩელის ქონების საბაზრო ღირებულება შეუსაბამოდ მაღალია სხვა ანალოგებთან შედარებით, ასევე გაურკვეველია თუ რა პრინციპით დაადგინა აუდიტმა

ქონების ღირებულების კლება 12%-ით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. ქ----- ა-----ე არის ქ.ა-----ეში, მ. კ-----ას ქ.№39/1-ში მდებარე უძრავი ქონების (კიბის უჯრედი, სარდაფი და მეორე სართული, ფართობით 276 კვ.მ.; საკადასტრო კოდი - 6-----) მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.20-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. რ--- მ-----ის საკუთრებაში ირიცხებოდა უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ.ა-----ე, კ-----ას ქ. №37-ში; სართული - 2, ფართობი - 86,30 კვ.მ; საკადასტრო კოდი - N6-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.24-25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით რ--- მ-----ეს მიეცა უფლება ისარგებლოს ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული აუცილებელი გზით, კერძოდ, კიბის უჯრედით – სადარბაზოზე დამონტაჟებული კარით და კიბით. აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 09 ივლისის განჩინებით. აღნიშნულ საქმეზე ქ----- ა-----ის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად დაუშვებლობის გამო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 08 აპრილის განჩინებით. შესაბამისად, ა-----ის რაიონული სასამართლოს მიერ 2013 წლის 30 ოქტომბერს N2----- საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება დღეის მდგომარეობით შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 ოქტომბრის N2-----წ გადაწყვეტილება (ს.ფ.28-35)
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 09 ივლისის N2-----წ განჩინება (ს.ფ.36-49)
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 08 აპრილის Nა----- განჩინება (ს.ფ.50-57)

3.1.4. 2017 წლის 23 მარტს დადებული ქონების გადაცემის ხელშეკრულების

საფუძველზე რ--- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქ. ა-----ეში, კ-----ას ქ. #37-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 6-----) საკუთრების უფლება გადაეცა სს „თ-----ს“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.22-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე დაწესებული შეზღუდვის სანაცვლოდ კომპენსაციის სამართლიან ოდენობად 5 000 (ხუთი ათას) ლარს მიიჩნევს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მითითებული მუხლის დანაწესი ნიშნავს იმას, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც ამ სახის წარმოების ამოსავალი პრინციპია და დავის გადაწყვეტის ბედიც ამ პროცესში მონაწილე მხარეების პოზიციითაა განსაზღვრული. შესაბამისად, მხარემ, თავისი მოთხოვნის (შესაგებლის) ფაქტობრივი საფუძვლის დამტკიცების მიზნით, სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი მტკიცებულება შეიძლება წარუდგინოს სასამართლოს. თუმცა, მხარისათვის მხოლოდ მტკიცებულების წარმოდგენის უფლების მინიჭებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპი არ რეალიზდება. ამისათვის სავალდებულოა, რომ „თითოეულ მხარეს მიეცეს გონივრული შესაძლებლობა, წარმოადგინოს მისი საქმე, მტკიცებულებების ჩათვლით, ისეთ პირობებში, რომელიც მას თავის მოწინააღმდეგე მხარესთან მიმართებით არსებითად არახელსაყრელ პირობებში არ მოაქცევს“.

მითითებული ნორმის ანალიზით დგინდება, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე შეზღუდვის საპირწონე კომპენსაციის სახით ითხოვს მოპასუხეთათვის სოლიდარულად 53 783 ლარის დაკისრებას. აღნიშნული ოდენობის კომპენსაციის მოთხოვნას მოსარჩელე ასაბუთებს მის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით, რომლის თანახმად კიბის უჯრედის საერთო სარგებლობაში გადაცემამ გამოიწვია ქ----- ა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების კლება, რაც წარმოადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების 12%-ს.

სასამართლო განმარტავს, რომ „თმენის ვალდებულება“ წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს, რაც განსხვავდება ზიანის ინტიტუტისაგან. ზიანის ანაზღაურება ემსახურება იმ მდგომარეობის აღდგენას, რომელიც იარსებებდა, ამ ქმედებას, რომ არ გამოეწვია პირის ინტერესების დაუშვებელი ხელყოფა. ამასთან ერთად, როგორც წესი, ამ ხელყოფის გამომწვევია მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ხოლო აუცილებელი გზით სარგებლობის თმენის ვალდებულება უკავშირდება მართლზომიერ ქმედებას, რაც კანონით არის დადგენილი და მესაკუთრეს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე სხვა პირის მიერ აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის აკისრებს „თმენის ვალდებულებას“.

ამდენად, კომპენსაციას ექვემდებარება ისეთი ქონებრივი დანაკლისი, რომლის მიზეზიც არის საკუთრების უფლების ან მფლობელობის შეზღუდვა, რაც განპირობებულია ობიექტური აუცილებლობით. შესაბამისად, კომპენსაციის ოდენობის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია, გაირკვეს ამ შეზღუდვის ფარგლები და ის ინტერესი, რაც მესაკუთრეს ან მფლობელს ექნებოდა ამ შეზღუდვის არარსებობის შემთხვევაში. ამ შემთხვევაშიც მნიშვნელოვანია არა კონკრეტული მესაკუთრის ინტერესის სუბიექტური აღქმა, არამედ შესაბამისი უძრავი ქონების საშუალო მესაკუთრის ინტერესი. (სუსგ Nას-803-762-2013; 10.10.2014წ.)

განსახილველი საქმის თავისებურების გათვალისწინებით მნიშვნელოვანია, გაირკვეს მსგავსი ქონების საშუალო მესაკუთრის ინტერესი: რამდენად მნიშვნელოვანია აუცილებელი გზისთვის გამოყოფილი ქონების არსებული სახით შენარჩუნება თავად მესაკუთრისათვის და მის მიერ აღნიშნული ფართის მსგავსი დანიშნულებით გამოყენება, ქონების რა ფართზეა დადგენილი აუცილებელი გზა და რა მოცულობით ეზღუდება ქონების მესაკუთრეს თავისი ქონებით სარგებლობის უფლება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი შპს „ა-----“-ის შემფასებლის კ-----ის მიერ 2018 წლის 15 მარტს გაცემული შეფასების ანგარიშით შეუძლებელია განისაზღვროს აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის დასადგენი კომპენსაციის ოდენობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა სახეები, რომელიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავადაა განსაზღვრული სსკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არც ერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არც ერთ მტკიცებულებას არა აქვს, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამარტო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო. ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას, (იმდენად რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება) ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. შესაბამისად, სწორედ ამ თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს წარმოდგენილი დასკვნა, ვინაიდან, მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლას ანალიზს, ხოლო შემდეგ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას (სუსგ №ას-406-383-2014, 17.04.2015წ.).

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს შეფასების ანგარიშის კვლევით ნაწილზე, რომლითაც დგინდება, რომ შესაფასებელი ქონება შედგება სამი კომპონენტისაგან: კიბის უჯრედი; სარდაფი; მეორე სართული. მიუხედავად იმისა, რომ შენობის საერთო ფართიდან 276,7 კვ.მ-დან 93,4 კვ.მ. არის სარდაფი, ხოლო 32,76 კვ.მ. კი - შესასვლელი ორდონიანი კიბის უჯრედით, ქონების

საბაზრო ღირებულების დადგენისას შემფასებლის მიერ 276,7 კვ.მ. ფართი შეფასებულია ერთიანობაში და არ მომხდარა აღნიშნული ფართის ცალკეული ნაწილების შეფასება ფუნქციური დანიშნულების და მდგომარეობის მიხედვით, მაშინ როდესაც ცხადია, რომ სარდაფის 1 კვ.მ-ის (მითუმეტეს თუ იგი არ არის მოწყობილი) ღირებულება გასხვავებული იქნება, ვიდრე მეორე სართულზე მდებარე იგივე ფართის.

მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული 2018 წლის 15 მარტს გაცემული შეფასების ანგარიშით აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის განსაზღვრული კომპენსაციის ოდენობა, სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნული დასკვნა გასაზიარებელია კიბის უჯრედის საერთო სარგებლობაში გადაცემის გამო ქ----- ა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების კლების ნაწილში, ვინაიდან ცხადია, რომ აღნიშნული უფლებრივი დატვირთვის გამო გარკვეულწილად შემცირდება ამ ქონების შეძენის მსურველი, რაც თავისთავად მის ღირებულებაზე აისახება. აღნიშნული თვალსაზრისით სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი შპს „რ-----“ შემფასებელ ზ-----ის მიერ გაცემული უძრავი ქონების შეფასების შესახებ დასკვნის იმ ნაწილს, სადაც განმარტებულია, რომ ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების ღირებულება, მათ შორის მისი ლიკვიდურობა არ შეიცვლება, თუ სასამართლომ მეორე პირს მისცა კიბის უჯრედზე აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება.

კომპენსაციის კონკრეტული ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლო მხედველობაში იღებს შემდეგ გარემოებებს:

შპს „რ-----“ შემფასებელ ზ-----ის მიერ გაცემული უძრავი ქონების შეფასების შესახებ დასკვნით დადგენილია, რომ ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული მოქმედი სადარბაზოს და კიბის უჯრედის გაუქმება გამოიწვევს მთელი მეორე სართულის პარალიზებას, მოხვედრა იქნება შეუძლებელი და შესაბამისად მისი ფუნქციური გამოყენება თითქმის ნულის ტოლი იქნება. აღნიშნულზე დაყრდნობით დადგენილია, რომ ქ----- ა-----ის ქონების ღირებულება მკვეთრად შემცირდება, თუ მოხდება კიბის უჯრედის დემონტაჟი და ამ ფართის სხვა დანიშნულებით (მათ შორის კომერციული/საცხოვრებელი) გადაკეთება. შესაფასებელი ქონების ღირებულება საგრძნობლად შემცირდება, თუ მოხდა ალტერნატიული კიბის უჯრედის მოწყობა შენობის უკანა მხრიდან.

სასამართლო აქვე მიაქცევს ყურადღებას იმ გარემოებას, რომ ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული შენობა უკანა მხრიდან საჯარო გზას პირდაპირ არ უკავშირდება და უკანა მხრიდან გზის მოსაწყობად დასჭირდება მეზობელი მიწის ნაკვეთების გამოყენება, რაც მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე შესაძლოა შეუძლებელიც კი გახდეს და ქ----- ა-----ეს არ

მიეცეს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე.

ის, რომ შენობის უკანა მხრიდან ალტერნატიული კიბის უჯრედის მოწყობის შემთხვევაში მეორე სართულზე მდებარე ფართის ღირებულება გარკვეულწილად დაიკლებს, ასევე დაადასტურა მოწმედ დაკითხულმა შემფასებელმა კ-----მა. მისივე განმარტებით იმისათვის, რომ ქ-----ა-----ის საკუთრებაში არსებული სარდაფი გამოყენებულ იქნას კომერციული დანიშნულებით, მას უნდა ჰქონდეს მისასვლელი ცენტრალური გზის მხრიდან.

ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგენილია, რომ ქ.ა-----ეში, კ-----ას ქ.N37-ში მდებარე სადარბაზოდან ჩადის ქ-----ა-----ის საკუთრებაში არსებული სარდაფში ჩასასვლელი კიბეები, სარდაფს სხვა ალტერნატიული ჩასასვლელი არ გააჩნია.

აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად სასამართლო ასკვნის, რომ არსებული სადარბაზოს და კიბის უჯრედის შენარჩუნება საშუალო მესაკუთრის ინტერესსაც წარმოადგენს, ვინაიდან ქ-----ა-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების უმეტესი ნაწილი სწორედ რომ მეორე სართულზე მდებარეობს, რომლის ღირებულების და ფუნქციური დანიშნულების შესანარჩუნებლად მნიშვნელოვანია შესასვლელისა და კიბის ამჟამინდელ მდგომარეობაში შენარჩუნება. ამასთან ცენტრალური გზიდან მისასვლელი მნიშვნელოვანია ასევე სარდაფის კომერციული დანიშნულებით გამოყენებისათვისაც.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 09 ივლისის განჩინებით მხარეთა შორის პრეიუდიციულად დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ ქ.ა-----ეში, კ-----ას ქ.N37-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეები ბინასთან მისასვლელად წლების მანძილზე სარგებლობდნენ ამჟამად ქ-----ა-----ის საკუთრებაში არსებული კიბის უჯრედით. აღნიშნული ფართი საერთო სარგებლობის სადარბაზოს წარმოადგენდა.

ყოველი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო სამართლიანი და გონივრული განსჯის შედეგად ასკვნის, რომ ერთჯერადი კომპენსაცია 5 000 ლარი არის ქ-----ა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე დაწესებული შეზღუდვისათვის ადეკვატური ანაზღაურება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა,

აუცილებელი გზით სარგებლობის თემის სანაცვლოდ სს „თ-----ისათვის“ ფულადი კომპენსაციის დაკისრების შესახებ საფუძვლიანია, შესაბამისად სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 316-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 317-ე მუხლის პირველი ნაწილი; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით.

ამდენად, მიუხედავად საკუთრების უფლების აღიარებისა და ხელშეუვალობისა, საქართველოს კონსტიტუცია არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას (კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) და საკუთრების ჩამორთმევას (კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი ფორმა კი გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, რომლის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს ამ კოდექსის 180-ე მუხლით რეგლამენტებული აუცილებელი გზის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის 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. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა,

უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა აუცილებელი გზის მოწყობის მეშვეობით, რალა თქმა უნდა, სამართლიანი კომპენსაციის პირობებში უნდა მოხდეს, რითაც დაუშვებლად არ უნდა იქნეს ხელყოფილი მესაკუთრის უფლებები, ანუ გარკვეული თემნის ვალდებულება სწორედაც რომ შესატყვისი კომპენსაციით უნდა იქნეს ანაზღაურებული. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ასეთი კომპენსაციის ოდენობას 5 000 ლარი წარმოადგენს.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი აუცილებელი გზის თემნისათვის კომპენსაციის გადახდის ვალდებულებას აკისრებს იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომლის სასარგებლოდაც დადგენილია აუცილებელი გზა.

განსახილველ შემთხვევაში მართალია სასამართლოს გადაწყვეტილებით თავდაპირველად რ--- მ-----ეს მიეცა უფლება ისარგებლოს ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული აუცილებელი გზით, კერძოდ, კიბის უჯრედით – სადარბაზოზე დამონტაჟებული კარით და კიბით, თუმცა შემდგომში რ--- მ-----ის მიერ უძრავი ქონება გასხვისებული იქნა და დღეისათვის მის მესაკუთრეს სს „თ-----ი“ წარმოადგენს. შესაბამისად, აღნიშნულ ურთიერთობაში რ--- მ-----ე ჩაანაცვლა „თ-----მა“ და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი აუცილებელი გზის უფლება ამ უკანასკნელზე გადავიდა. ამდენად დღეისათვის აუცილებელ გზასთან დაკავშირებულ ურთიერთობაში მხარეებს წარმოადგენენ ქ----- ა-----ე და სს „თ-----ი“. ქ----- ა-----ე ითხოვს აუცილებელი გზისთვის ერთჯერადი კომპენსაციის დადგენას, რაც უნდა დაეკისროს ქონების ამჟამინდელ მესაკუთრეს სს „თ-----ს“.

საპროცესო ხარჯები

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგნის ღირებულების შესაბამისად მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 1614.00 ლარი. მოსარჩელის მოთხოვნა სს „თ-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდა 5--0 ლარის ნაწილში. შესაბამისად მოპასუხე „თ-----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის სანაცვლოდ 150 ლარი.

უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე მოპასუხე რ--- მ-----ეს (პ/ნ 4-----) აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ა-----ის რაიონის სოფელ ჭ-----ში(ს.კ. 6-----), გასხვისება ან იპოთეკით დატვირთვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ქ----- ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა რ--- მ-----ის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 365-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. სს „თ-----ს“ (ს/ნ 2-----) ქ----- ა-----ის (პ/ნ 4-----) სასარგებლოდ დაეკისროს კომპენსაციის გადახდა 5--0 ლარის ოდენობით.
3. სარჩელი სხვა ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
4. სს „თ-----ს“ (ს/ნ 2-----) ქ----- ა-----ის (პ/ნ 4-----) სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 150 ლარის გადახდა.
5. გაუქმდეს ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის

განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე რ--- მ-----ეს (პ/ნ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ა-----ის რაიონის სოფელი ჭ-----ი (ს.კ.6-----), გასხვისება ან იპოთეკით დატვირთვა.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ა-----ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

7. 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 ა-----ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა