



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/6482-17

„ 11“ აპრილი, 2019წ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ამირან ძაბუნაძე

სხდომის მდივანი – მაკა ბუილიშვილი

აპელანტი მ----- კ-----

-

ქ----- ჯ-----

წარმომადგენელი

-

ლ--- კ-----

ბ----- ბ-----

მოწინააღმდეგე

მხარე -

წარმომადგენელი

-

გასაჩივრებული

გადაწყვეტილება

– თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
26.09.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი – სერვიტუტის დადგენა

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მ----- კ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (21/07/2015 წლის მონაცემებით) დგინდება, რომ ქ-----, ბინა №--, საკადასტრო კოდით 0----- ფართობით 98, 61 კვმ., საკუთრების უფლებით ირიცხება ლ---- კ-----ს სახელზე 07/06/2013 წლიდან, საფუძველი: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის აღსრულების ბიუროს №----- განკარგულება.

2.2. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (21/07/2015 წლის მონაცემებით) დგინდება, რომ ქ----- №-, სხვენი, საკადასტრო კოდით 0----- ფართობით 106.99 კვმ., საკუთრების უფლებით ირიცხება მ----- კ----- სახელზე 30/04/2013 წლიდან, საფუძველი: ბინათ მესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----ს კრების ოქმი №-----, დამოწმების თარიღი 2-----, ნოტარიუსი ქ. ჩ-----

2.3. ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 0----- წლის №----- გადაწყვეტილებით დგინდება, თ-----
-- სხვენში ასასვლელი კიბის მოწყობის შესაძლებლობის დადასტურების თაობაზე.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმით №----- ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ, დგინდება, რომ ფაქტის დამდგენი გ----- ა----- გამოცხადდა ფაქტების კონსტანტაციის ადგილზე, რომლის მისამართი დაინტერესებული პირის, ლ---- კ----- განმარტებით, არის ქ-----
----- ფაქტის დამდგენი პირის მიერ მოხდა ფაქტის კონსტანტაცია, რომ იგი ზემოაღნიშნულ მისამართზე, მითითებულ ბინაში შესასვლელი კარიდან შევიდა ხელმარჯვნივ, სამზარეულოში და სამზარეულოს ხელმარცხნივ, არსებულ ოთახში დააფიქსირა კიბე, რომელიც დაკავშირებულია ზედა სართულთან. იგი შედგება 11 საფეხურისგან და აღნიშნული კიბე არის ბინაში ერთადერთი და ამ კიბის გარდა ბინაში სხვა კიბე არ არის, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა ზედა ფართზე ასვლა.

2.5. აუდიტორული და იურიდიული მომსახურების შესახებ „----- მიერ 03/08/

2015 წელს გაცემული №---- ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვებზე:

1. მესაკუთრე, უფლებამოსილ პირს, მ----- კ-----ს, მცხოვრები ბ-----
----- №-, ბ---, არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოქ. ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით

სარგებლობის გარეშე, შეუძლია თუ არა ისარგებლოს საკუთარი უძრავი ქონებით?

2. მ----- კ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით

0-----, ფართით 106,99 კვმ და ლ---- კ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით 0----- ფართით 98, 61 კვმ., გამიჯვნა ამ ეტაპზე ტექნიკურად თუ არის შესაძლებელი?

3. მ----- კ-----ს ლ---- კ----- საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონებით სარგებლობისას რა შეღავათი ეძლევა რათა ისარგებლოს თავისი საკუთრებით?

ექსპერტიზამ შემდეგი პასუხი გასცა:

1. უფლებამოსილ პირს, მ----- კ-----ს, მცხოვრები ბ----- №-- , ბ----, არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოქ. ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობით მიცემული შეღავათის გარეშე, არ შეუძლია ისარგებლოს საკუთარი უძრავი ქონებით;

2. მ----- კ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით

0-----, ფართით 106,99 კვმ და ლ---- კ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით 0----- ფართით 98, 61 კვმ. , ტექნიკურად გამიჯვნა შეუძლებელია;

3. უფლებამოსილ პირს, მ----- კ-----ს, პირადი უფლების დაცვის მიზნით, ლ---- კ-----ს უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ: 8.89 კვმ დამხმარე სათავსო, 3.32 სველი წერტილი, 11. 34, შესასვლელი, 1.87 კვმ სველი წერტილი, 8.06 სამხარეულო, 14, 25 კვმ. კორიდორი და კიბე დაიტვირთოს პირადი სერვიტუტით, მ----- კ----- სასარგებლოდ.

2.6. დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ----- მ----- 2016 წლის 12 იანვრის №-- ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვა შედეგი კითხვა:

1. ქ----- ბნ №-- საერთო ფართით 98,63 კვმ, მის თავზე მოწყობილ სხვენში, რომლის მესაკუთრეა მ----- კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, ფართით, 106,99კვმ ფართში შესაძლებელია თუ არა მოხვედრა ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის გარდა სხვა შესასვლელით და თუ შესაძლებელია საიდან?

ექსპერტმა დაასკვნა, რომ: ქ----- ბნ №-- საერთო ფართით 98,63 კვმ , მის თავზე მოწყობილ სხვენში, რომლის მესაკუთრეა მ----- კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, ფართით, 106,99კვმ ფართში მოხვედრა საინჟინრო- ტექნიკური თვალსაზრისით შესაძლებელია მხოლოდ კიბის უჯრედის მხრიდან , ისე, როგორც პროექტით იყო გათვალისწინებული, მაგრამ, დღეისთვის უკანონოდ არის ამოქოლილი.

2.7. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს

2----- წლის №----- ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, კითხვაზე ქ-----

----- ბინა №-- საერთო ფართობით 98,63 კვმ , მის თავზე მოწყობილ სხვენში, რომლის მესაკუთრეა მ----- კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობით, 106,99კვმ ფართში შესაძლებელია თუ არა მოხვედრა ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის გარდა სხვა შესასვლელით და თუ შესაძლებელია საიდან?-- გაიცა დასკვნა, რომლის მიხედვით, ქ-----, მოქ. ლ---- კ-----ს სახელზე რიცხული ბინა №-- -ის თავზე მოწყობილ სხვენში, რომლის მესაკუთრეა მ----- კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობით, 106,99კვმ, დღეის მდგომარეობით შესვლა ხდება ლ---- კ-----ს სახელზე რიცხულ ბინაში არსებულ ლოჯში მოწყობილი ხის კიბიდან. საკითხის პრაქტიკულად გადაჭრის მიზნით დადგინდა, რომ მ----- კ----- საკუთრებაში არსებული 106,99 კვმ ფართის სხვენში შესაძლებელია მოხვედრა (შესვლა და სარგებლობა) მ--- სართული თავზე, ლ---- კ-----ს სახელზე რიცხული ბინა №-- -ის თავზე) პროექტით გათვალისწინებული სადარბაზოდან შესასვლელის აღდგენით, კერძოდ უნდა მოხდეს სილიკატური თეთრი აგურით ამოშენებული შესასვლელი ღიობის დემონტაჟი და შესასვლელის მოწყობა, როგორც ეს მოცემული იქნებოდა სხვენში შესასვლელი ღიობის ამოშენებამდე.

2.8. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს

2----- წლის №----- ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, კითხვაზე გთხოვთ დაგვიდგინოთ, უძრავ ქონებაზე, რომელსაც ფლობს მ----- კ-----, არსებობს თუ არა სხვა ალტერნატიული შესასვლელი, ქ----- ბინა №--ში ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული შესასვლელისა, რომელი შესასვლელითაც სარგებლობს მ----- კ-----?- გაიცა დასკვნა, რომლის მიხედვით ქ----- მდებარე მ----- კ----- საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებას, დღეისთვის არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, სხვა ალტერნატიული შესასვლელი არ გააჩნია, გარდა ქ----- ბინა №-- -ში მდებარე ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართისა.

მოსარჩელის და მოპასუხის განმარტებით, ასევე, ზემოთ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს შეექმნა რწმენა იმისა, რომ მოსარჩელე არის მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, საცხოვრებელი ბინის ნაწილის ფლობა, რაც ვერ გახდება მისთვის სერვიტუტის დადგენის საფუძველი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.9. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

საქართველოს 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ზემოთ მითითებული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება ხელშეუვალია და ყველას აქვს უფლება, პატივი სცენ მის პირად და ოჯახურ ცხოვრებას, მის საცხოვრებელსა და მიმოწერას.

მაგრამ სამოქალაქო კანონმდებლობა უშვებს სხვისი საკუთრებით შეზღუდულ სარგებლობას, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლი ადგენს ქცევის ისეთ წესს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით, რაც შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის გამოიყენოს ბინად.

სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, სერვიტუტი წარმოადგენს სანივთო უფლებას, სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის სახეობას. სერვიტუტი, დასახელებული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, გამოიყენება უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შორის და სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისთვის გათვალისწინებული წესები. ამასთან, სერვიტუტი, თავისი იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, მხოლოდ ორი გზით შეიძლება დადგინდეს, კერძოდ, კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე ან სანივთო გარიგების საფუძველზე.

პირადი სერვიტუტი ეკუთვნის განსაზღვრულ პირს პერსონალურად, შესაბამისად, სერვიტუტის უფლებამოსილების მქონე პირის ცვლილებისას, პირადი სერვიტუტი წყდება, იგი სხვა პირს არ გადაეცემა (მ.253.2).

შეზღუდული პირადი სერვიტუტიც შეიძლება დადგინდეს გარიგებით, და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით.

იმის გათვალისწინებით, რომ პირადი სერვიტუტის დასადგენად აუცილებელია მხარეთა ნების გამოვლენა, გავრცელებული მოსაზრების მიხედვით, სადავოა საკითხი იმის შესახებ, თუ რამდენად შეიძლება დადგინდეს სასამართლოს გადაწყვეტილებით (გერმანული სამართლით, სასამართლო კი არ ადგენს პირად სერვიტუტს, არამედ აიძულებს მხარეს, გააფორმოს შესაბამისი სანივთო გარიგება).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით ვერ დგინდება მხარეთა ნების გამოხატვა სანივთო გარიგებისთვის, რაც გამორიცხავს ამ გზით მოდავე მხარეთა შორის პირადი სერვიტუტის დადგენას და სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

ხოლო რაც შეეხება, კონკრეტულ დავაში, სასამართლოს მიერ სერვიტუტის დადგენას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სხვის პირად უფლებაში, სხვის პირად სცხოვრებელ ბინაში, სერვიტუტის დადგენა ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციით დადგენილ წესებს, კერძოდ, პირველ თავი- უფლებები და თავისუფლებები, მე-8 მუხლი შეეხება პირადი და ოჯახური ცხოვრების პატივისცემის უფლებას, რომლის 1-

ლი პუნქტი ადგენს, რომ ყველას აქვს უფლება, პატივი სცენ მის პირად და ოჯახურ ცხოვრებას, მის საცხოვრებელსა და მიმოწერას.

შესაბამისად, ის ფაქტი, რომ უძრავი ქონების შიდა აზომვით ნახაზებში და აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმით №----- ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ, წარმოდგენილი ერთადერთი ასასვლელი კიბე, რომელიც განთავსებულია მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივში, და რომელიც, მოსარჩელის მითითებით, არის ერთადერთი საშუალება, რომლითაც იგი უკავშიდება თავის საკუთრებას, ვერ განდება მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილით სარგებლობის საფუძველი, რადგან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, მოსარჩელეს აღნიშნული ქონების ნაწილში კიბის განთავსების უფლება მოპოვებული აქვს კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე და არა მოსარჩელის სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე, რომელიც მოსარჩელეს დაუდგენდა მოპასუხის მიმართ პირადი სერვიტუტის სახით მისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლებას.

მოსარჩელის ვერც ის მოსაზრება გამოდგება მოსარჩელის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- წლის №----- ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, ქ-----
 --- მდებარე მ----- კ----- საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებას, დღეისთვის არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, სხვა ალტერნატიული შესასვლელი არ გააჩნია, გარდა ქ-----
 ----- ბინა №-- -ში მდებარე ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართისა.

მიუხედავად იმისა, რომ ამ დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებით მნიშვნელობა არ აქვს იმ ფაქტს, მოსარჩელეს აქვს თუ არა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებაში მოხვედრის სხვა საშუალება, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- წლის №----- ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, (რომელიც 2----- წლის №----- ექსპერტის დასკვნისგან განსხვავებით არ ეყრდნობა, მხოლოდ, დღეს არსებულ მდგომარეობას) ქ-----
 მოქ. ლ---- კ-----ს სახელზე რიცხული ბინა №-- -ის თავზე მოწყობილ სხვენში, რომლის მესაკუთრეა მ----- კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----
 -----, შესაძლებელია მოხვედრა (შესვლა და სარგებლობა) მ--- სართული თავზე, ლ---- კ-----ს სახელზე რიცხული ბინა №--ის თავზე პროექტით გათვალისწინებული სადარბაზოდან შესასვლელის აღდგენით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სარჩელი არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, რაც მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლო არასწორად მიიჩნევს მ----- კ-----

----- მიერ კიბის განთავსების უფლების მოპოვებას მხოლოდ კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე და ფაქტობრივი გარემოებების იგნორირებით მიუთითებს, რომ არ არსებობს სუბიექტური ნება, რომელიც დაუდგენდა მოსარჩელეს პირად სერვიტუტს. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ვითარება, რომ მ.კ.----- მხრიდან კიბის დაფიქსირება მოხდა დროში ადრე, ვიდრე ლ. კ.----- გახდებოდა უძრავი ქონების მესაკუთრე.

3.2. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. სასამართლომ მოსარჩელე ჩააყენა დისკრიმინაციულ მდგომარეობაში. სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის მე-14, მე-16, 38.1-ე 39-ე, 44-ე, 45-ე მუხლები, ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 174-ე, 247-ე, 252-ე, 253-ე მუხლები, კანონი შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სოციალური დაცვის შესახებ, კანონი დისკრიმინაციის შესახებ, კონვენცია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა უფლებების შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. 21.07.2015წ. მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ქ-----
-----, ბინა №--, საკადასტრო კოდით 0-----

----- ფართით 98, 61 კვმ., **საკუთრების უფლებით ირიცხება ლ---- კ-----ს**
სახელზე 07.06.2013 წლიდან, საფუძველი: საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის აღსრულების
ბიუროს №----- განკარგულება (ტ.1, ს.ფ. 21,22).

4.2. 21.07.2015 მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ქ-----
----- №-, სხვენი, საკადასტრო კოდით 0-----

----- ფართით 106.99 კვმ., **საკუთრების უფლებით ირიცხება მ----- კ-----**
- სახელზე 30.04.2013 წლიდან, საფუძველი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
„-----ს კრების ოქმი №----- დამოწმების თარიღი 2-----, ნოტარიუსი
ქ. ჩ----- (ტ.1, ს.ფ. 24,25).

4.3. ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის,
თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 0-----წ. მიღებული იქნა
გადაწყვეტილება №----- თ-----
სხვენიში ასასვლელი კიბის მოწყობის შესაძლებლობის დადასტურების
თაობაზე (ტ.1, ს.ფ. 27,28).

4.4. მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების,
საკადასტრო კოდით #-----, ფართით 98,63 კვმ -დან ნაწილი,
კერძოდ: 8.89 კვმ დამხმარე სათავსო, 3.32 კვ.მ სველი წერტილი, 11.34 კვ.მ
შესასვლელი, 1.87 კვმ სველი წერტილი, 8.06 სამზარეულო, 14,25 კვმ.
კორიდორი და კიბე დაიტვირთოს პირადი სერვიტუტით, მოსარჩელე მ----- კ-----
----- სასარგებლოდ.

საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომლებშიც ასახულია სადავო
ფართში შესასვლელთან დაკავშირებით როგორც დღეისთვის არსებული
ფაქტობრივი მდგომარეობა, ასევე საკითხის პრაქტიკულად გადაჭრის
მიზნით ფართში ალტერნატიული შესასვლელის მოწყობის შესაძლო გზები .
კერძოდ: აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმი №----- ფაქტების
კონსტანტაციის შესახებ, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მისამართზე - ქ-----
----- მ--- სართული, ფაქტის დამდგენი პირი ბინაში
შევიდა შესასვლელი კარიდან, ხელმარჯვნივ შევიდა სამზარეულოში და
სამზარეულოს ხელმარცხნივ, არსებულ ოთახში დააფიქსირა კიბე, რომელიც
დაკავშირებულია ზედა სართულთან. იგი შედგება 11 საფეხურისგან და
აღნიშნული კიბე არის ბინაში ერთადერთი და ამ კიბის გარდა ბინაში სხვა
კიბე არ არის , რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა ზედა ფართზე ასვლა (ტ.1,
ს.ფ. 25-31).

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს 2----- დასკვნის მიხედვით ქ-----
--- მდებარე მ----- კ----- საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებას,
დღეისთვის არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, სხვა
ალტერნატიული შესასვლელი არ გააჩნია, გარდა ქ-----
----- ბინა №-- -ში მდებარე ლ---- კ-----ს საკუთრებაში არსებული
საცხოვრებელი ფართისა (ტ.1, ს.ფ. 166-176).

დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ---- მ----- 1----- №--
ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ქ-----
----- ბინა №-- საერთო ფართით 98,63 კვმ , მის თავზე მოწყობილ

სხვენში, რომლის მესაკუთრეა მ----- კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, ფართით, 106,99კვმ ფართში მოხვედრა საინჟინრო-ტექნიკური თვალსაზრისით შესაძლებელია მხოლოდ კიბის უჯრედის მხრიდან, ისე, როგორც პროექტით იყო გათვალისწინებული, მაგრამ, დღეისთვის უკანონოდ არის ამოქოლილი (ტ.1, ს.ფ. 90-94).

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, ქ----- მოქ. ლ--- კ-----ს სახელზე რიცხული ბინა №-- -ის თავზე მოწყობილ სხვენში, რომლის მესაკუთრეა მ----- კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, ფართით, 106,99კვმ, დღეის მდგომარეობით შესვლა ხდება ლ--- კ-----ს სახელზე რიცხულ ბინაში არსებულ ლოჯში მოწყობილი ხის კიბიდან. საკითხის პრაქტიკულად გადაჭრის მიზნით დადგინდა, რომ მ----- კ----- საკუთრებაში არსებული 106,99 კვმ. ფართის სხვენში შესაძლებელია მოხვედრა (შესვლა და სარგებლობა) მ--- სართულის თავზე (მოქ. ლ--- კ-----ს სახელზე რიცხული ბინა №---ის თავზე) პროექტით გათვალისწინებული სადარბაზოდან შესასვლელის აღდგენით, კერძოდ: უნდა მოხდეს სილიკატური თეთრი აგურით ამოშენებული შესასვლელი ღიობის დემონტაჟი და შესასვლელის მოწყობა, როგორც ეს მოცემული იქნებოდა სხვენში შესასვლელი ღიობის ამოშენებამდე (ტ.1, ს.ფ. 112-123).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასებით დგინდება, რომ, მართალია, დღეისთვის არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაში შესვლა ხდება მოპასუხის სახელზე რიცხულ ბინაში მოწყობილი ხის კიბის მეშვეობით, თუმცა საკითხის პრაქტიკულად გადაჭრის მიზნით ექსპერტიზის მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ სხვენში შესვლა და მისით სარგებლობა შესაძლებელია მ--- სართული თავზე (ლ--- კ-----ს სახელზე რიცხული ბინა №---ის თავზე) პროექტით გათვალისწინებული სადარბაზოდან შესასვლელის აღდგენით, კერძოდ, უნდა მოხდეს სილიკატური თეთრი აგურით ამოშენებული შესასვლელი ღიობის დემონტაჟი და შესასვლელის მოწყობა, როგორც ეს მოცემული იქნებოდა სხვენში შესასვლელი ღიობის ამოშენებამდე.

4.5. სარჩელით მოთხოვნილია მოპასუხის კუთვნილ ქონებაზე უფლების მოპოვება მოპასუხის უძრავი ნივთის ნაწილზე სერვიტუტის დადგენის გზით. პალატა მიუთითებს, რომ უფლების მოპოვების ერთ-ერთი სანივთო სამართლებრივი შესაძლებლობა სერვიტუტის დადგენაა. საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები, შესაბამისად, სერვიტუტის დადგენის მიზნებისათვის აუცილებელია მესაკუთრის ნება უძრავი ნივთის სანივთო სამართლებრივი შეზღუდვით დატვირთვის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული, 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. ამავე კოდექსის 253-ე მუხლით, უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის გამოიყენოს ბინად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად: 1. თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. 2. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით". ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე და 180-ე მუხლების შედარებითი ანალიზი ცხადყოფს, რომ თუ სერვიტუტი უკავშირდება მიწის ნაკვეთის გარკვეული უფლებით შესაძლო დატვირთვას, აუცილებელი გზა ცალსახად გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვის იმპერატიულ მოთხოვნას. იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტურმა საჭიროება წარმოებს აუცილებელი პირობას სხვისი ნივთით სარგებლობისა, ასეთ შემთხვევებს კანონმდებლობა მკაფიო შედეგს – აუცილებელი გზის უფლებას უკავშირებს. კანონის ეს დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების

შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელმწიფო ბოჭვის ფარგლებში.

განსხვავებით აუცილებელი გზის უფლებისაგან, რაზეც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თავის მეზობელს უარს ვერ ეტყვის, სერვიტუტის დადგენა მხოლოდ მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით არის შესაძლებელი. კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან უნდა განვასხვაოთ სერვიტუტის განმაპირობებელი ვალდებულებითი გარიგება, რომელიც მისი სამართლებრივი საფუძველია, საიდანაც წარმოდგება სერვიტუტის მინიჭების მოთხოვნა და რაც გადამწყვეტია მისი შენარჩუნებისათვის (იხ.: გიორგი რუსიაშვილი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, მუხ.247, <http://www.civilcode.ge>).

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილით, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 20.03.1952წ. დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად: ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

განსახილველ შემთხვევაში, არ დგინდება მხარეთა ნების გამოხატვა სანივთო გარიგებისთვის, რაც გამორიცხავს ამ გზით მოდავე მხარეთა შორის სერვიტუტის დადგენას. ამასთან, საქმის მასალებით დგინდება, რომ, მართალია, დღეს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაში შესვლა ხდება მოპასუხის სახელზე რიცხულ ბინაში მოწყობილი ხის კიბის მეშვეობით, თუმცა ექსპერტიზის მიერ დადგენილია, რომ სადავო სხვენიტ სარგებლობა შესაძლებელია მ--- სართულის თავზე პროექტით გათვალისწინებული სადარბაზოდან შესასვლელის აღდგენით, რაც მოსარჩელის მიერ არ ხორციელდება თუნდაც მისი მზრუნველის (**დანიშნულია 1----- წლიდან**), დედა - ლ--- კ-----, მეშვეობით (**სარჩელი აღძრულია 06.08.2015. წელს**, ხოლო სხვენი საკადასტრო კოდით 0----- ფართით 106.99 კვმ. საკუთრების უფლებით ირიცხება მ----- კ----- სახელზე **30/04/2013 წლიდან**, ტ.1., ს.ფ.1, ს.ფ. 24-25, ს.ფ.36-38). ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. მ----- კ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 26.09.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

ოთარ სიჭინავა

მოსამართლეები:

**თეა სონაშვილი -
ნიკოლაიშვილი**

ამირან ძაბუნძე