



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე N28/6600-18
წელი

14 მაისი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

**აპელანტი (მოსარჩელე) – ქ----- ა-----;
წარმომადგენელი – დ-----;**

**მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) – სს „თ-----“, რ--- მ-----ე;
წარმომადგენელი - თ----- (სს „თ-----“), ე----- (რ--- მ-----
-ის წარმომადგენელი);**

**დავის საგანი - აუცილებელი გზით სარგებლობის სანაცვლოდ ფულადი
კომპენსაციის დაკისრება;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ახალციხის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება;**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ
გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, ქ----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სს „თ----- ბანკს“ (ს/ნ 2-----) ქ----- ა-----ის (პ/ნ 4-----) სასარგებლოდ დაეკისრა კომპენსაციის გადახდა 5000 ლარის ოდენობით. სარჩელი სხვა ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

გაუქმდა ახალციხის 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 ახალციხის რაიონის სოფელი ჭ----- (ს.კ.6-----), გასხვისება ან იპოთეკით დატვირთვა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ----- ა----- არის ქ. ა-----ში, მ. კ----- ქ.№3----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.

2.2. რ--- მ-----ის საკუთრებაში ირიცხებოდა უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. ა-----, კ----- 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.

2.3. ახალციხის 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, ახალციხის რაიონული სასამართლოს მიერ

2013 წლის 30 ოქტომბერს N2-271-13 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება დღეის მდგომარეობით შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 ოქტომბრის N2/271-13 გადაწყვეტილება (ს.ფ.28-35)
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 09 ივლისის N2ბ/6701-13 განჩინება (ს.ფ.36-49)
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 08 აპრილის Nას-976-937-2014 განჩინება (ს.ფ.50-57)

2.4. 2017 წლის 23 მარტს დადებული ქონების გადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე რ--- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქ. ა-----ში, კ----- ქ. №37- ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 6-----) საკუთრების უფლება გადაეცა სს „თ----- ბანკს“ .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

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

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.5. 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 დასასაბუთებლად 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 ა-----ის 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.

სასამართლომ განმარტა, 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-----ი +“-ის შემფასებლის კარლო აბრამაშვილის მიერ 2018 წლის 15 მარტს გაცემული შეფასების ანგარიშით შეუძლებელია განისაზღვროს აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის დასადგენი კომპენსაციის ოდენობა.

სასამართლომ განმარტა, 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 განსხვავებული 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-----ის“ შემფასებელ ზურაბ ჯაფარიძის 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-----ის“ შემფასებელ ზურაბ ჯაფარიძის 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-----ს 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 კარლო აბრამაშვილმა. 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-----ში, კ----- 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-----ში, კ----- 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.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. 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.

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

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი აუცილებელი გზის თმენისათვის 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-----“ წარმოადგენს. შესაბამისად, აღნიშნულ ურთიერთობაში რ--- მ-----ე ჩაანაცვლა „თ----- ბანკმა“ და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი აუცილებელი გზის უფლება ამ უკანასკნელზე გადავიდა. ამდენად დღეისათვის აუცილებელ გზასთან დაკავშირებულ ურთიერთობაში მხარეებს წარმოადგენენ ქ----- ა----- და სს „თ-----“. ქ----- ა----- ითხოვს აუცილებელი გზისთვის ერთჯერადი კომპენსაციის დადგენას, რაც უნდა დაეკისროს ქონების ამჟამინდელ მესაკუთრეს სს „თ----- ბანკს“.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, საკუთრების უფლების შეზღუდვა აუცილებელი გზის მოწყობის მეშვეობით, რაღა თქმა უნდა, სამართლიანი კომპენსაციის პირობებში უნდა მოხდეს, რითაც დაუშვებლად არ უნდა იქნეს ხელყოფილი მესაკუთრის უფლებები, ანუ გარკვეული თმენის ვალდებულება სწორედაც რომ შესატყვისი კომპენსაციით უნდა იქნეს ანაზღაურებული.

საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობა ლეგიტიმურია მხოლოდ სამართლიანი კომპენსაციის პირობებში. კომპენსაცია სამართლიანია, თუ იგი უზრუნველყოფს საკუთრებაზე დაწესებული შეზღუდვის თმენის ვალდებულებისათვის გონივრული ანაზღაურების მიღებას. ამასთან,

ანაზღაურება თმენის ეკვივალენტური უნდა იყოს. თმენა კი ეხება არამხოლოდ მატერიალურ უფლებაში ჩარევას, როგორცაა, შემოსავლის შემცირება, საკუთრების უფლებით ჩვეულებრივი სარგებლობით უფლების შეზღუდვა, უძრავი ქონების საფასურის შეცვლა საუარესოდ და ა. შ. ასევე არამატერიალურ უფლებებში ჩარევასაც, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. შესაბამისად, კომპენსაციას ექვემდებარება არამხოლოდ აუცილებელი გზის ფარგლებში არსებული თმენის ვალდებულება, ასევე ის შეზღუდვა, დანაკარგი, დანაკლისი, თუ ზემოქმედება, რისი თმენის ვალდებულებაც მესაკუთრეს აუცილებელი გზის დაწესებიდან გამომდინარე აუცილებელი გზის ფარგლებს გარეთ წარმოეშობა.

მოცემულ შემთხვევაში ახალციხის რაიონული სასამართლო ფორმალურად მიუთითებს, რომ აპელანტის ქონებაზე დაწესებული შეზღუდვის სანაცვლოდ კომპენსაციის სამართლიან ოდენობად მიაჩნია 5 000 ლარი, თუმცა სრულიად ვერ ასაბუთებს რატომ მიიჩნევს სამართლიანად 5 000 ლარს და არა მოთხოვნილი ოდენობის თანხას იმ პირობებში, როდესაც საქმეში ჩვენ მიერ წარმოდგენილია შეფასების ანგარიში, საიდანაც ცალსახად დგინდება, რომ ქ--- ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება აუცილებელი გზის დადგენის შედეგად შემცირებულია 53 783 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ერთის მხრივ, მიუთითებს, რომ მნიშვნელოვანია არა კონკრეტული მესაკუთრის ინტერესის სუბიექტური აღქმა, არამედ შესაბამისი უძრავი ქონების საშუალო მესაკუთრის ინტერესი. მეორე მხრივ, კი კომპენსაციის დადგენის მიზნებისათვის არ ითვალისწინებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ შეფასების ანგარიშს, რომელიც შედგენილია ობიექტური შემფასებლის მიერ და ასახავს საქმის რეალურ გარემოებებს. შესაბამისად, სრულიად გაუგებარია სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ 2018 წლის 15 მარტს გაცემული შეფასების ანგარიშით შეუძლებელია განისაზღვროს აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის დასადგენი კომპენსაციის ოდენობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის მიხედვით, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

მიუხედავად იმისა, რომ ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსთვის არ არის სავალდებულო, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს სრულად უნდა გაეთვალისწინებინა აპელანტის მიერ საქმეში წარმოდგენილი შეფასების ანგარიში.

შეფასების ანგარიშის შედგენისას გათვალისწინებული იქნა ყველა

მნიშვნელოვანი გარემოება, მათ შორის, ის ფაქტი, რომ შესაფასებელი ქონება შედგებოდა 3 კომპონენტისგან: კიბის უჯრედი, სარდაფი, მეორე სართული. გაუგებარია სასამართლოს მითითება, რომ ფართი შეფასებულია ერთიანობაში და არ მომხდარა აღნიშნული ფართის ცალკეული ნაწილების შეფასება. შემფასებელმა სრულად და ობიექტურად გამოიკვლია საქმის გარემოებები და ყველა გარემოების გათვალისწინებით დაადგინა, რომ კლების საშუალო კოეფიციენტი შეადგენდა 12%-ს, თანხით 53 783 ლარს. სასამართლო არასწორად მიუთითებს, რომ სარდაფის 1 კვ.მ-ის ღირებულება განსხვავებული იქნება ვიდრე მეორე სართულზე მდებარე ფართის.

3.2. აპელანტის მითითებით, კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლო დაუსაბუთებლად ეყრდნობა შპს „რ-----ის“ შემფასებელ ზურაბ ჭაფარიძის მიერ გაცემულ დასკვნას უძრავი ქონების შეფასების შესახებ. მითითებული დასკვნა არ ეფუძნება საქმის გარემოებების სრულად და ობიექტურად გამოკვლევას. კერძოდ, დასკვნის მიხედვით, ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების ღირებულება, მათ შორის, ლიკვიდურობა არ შეიცვლება თუ სასამართლომ მეორე პირს მისცა კიბის უჯრედზე აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება, რაც რეალობას არ შეესაბამება. ამას გარდა, სასამართლო სხდომაზე ზურაბ ჭაფარიძის დაკითხვისას, მან დაადასტურა რომ ზოგადად აუცილებელი გზით სარგებლობის დადგენა ამცირებს უძრავი ქონების ღირებულებას, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში ღირებულების შემცირება სახეზე არ იყო, რაც სრულიად დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა.

ამას გარდა, ახალციხის რაიონული სასამართლო ახდენს შპს „რ-----ისა“ დასკვნისა და მოწმედ დაკითხული შემფასებელი კარლო აბრამაშვილის ჩვენებების არასწორ ინტერპრეტაციას. უდავოა, რომ რ--- მ-----ეს უფლება ჰქონდა ესარგებლა ჩვენი მარწმუნებლის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზით. დღეის მდგომარეობით სარგებლობის უფლება მინიჭებული აქვს სს „თ----- ბანკს“. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ ქ----- ა-----ს ეზღუდება მისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობა, რაც მოპასუხეთათვის ჩვენ მიერ მოთხოვნილი ოდენობით კომპენსაციის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველია.

სასამართლოს უსაფუძვლო განმარტება დაუსაბუთებლად უზღუდავს აპელანტს კიბის უჯრედის დემონტაჟის შესაძლებლობას. ამასთან, ცალსახაა, რომ ალტერნატიული კიბის უჯრედის მოწყობის შემთხვევაში მეორე ფართის ღირებულება არ დაიკლებს და აღნიშნული გარემოება არ დაუდასტურებია შემფასებელ კარლო აბრამაშვილს. ცალსახაა, რომ კიბის უჯრედის დემონტაჟის შემთხვევაში ჩვენი მარწმუნებელი შეძლებს სარდაფის კომერციული მიზნით გამოყენებას, რაც არ გამოიწვევს მეორე სართულზე მდებარე ფართის ღირებულების შემცირებას.

სასამართლომ ასევე არასწორად დაადგინა, რომ კიბის უჯრედის შენარჩუნება საშუალო მესაკუთრის ინტერესსაც წარმოადგენს. აღნიშნული სახით კიბის უჯრედის შენარჩუნება შედის მხოლოდ სს „თ-----ს“ ინტერესში, რომელსაც მინიჭებული აქვს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება. ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების ღირებულებისა და ფუნქციური დანიშნულების შესანარჩუნებლად, სარდაფის კომერციული მიზნებით გამოსაყენებლად კიბის უჯრედის არსებული ფორმით შენარჩუნება არ არის აუცილებელი. სს „თ-----სთვის“ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების მინიჭებით მოსარჩელე კარგავს შესაძლებლობას გამოიყენოს სარდაფი კომერციული მიზნით, როგორც ამას იმავე ტერიტორიაზე მდებარე სხვა სარდაფების მესაკუთრეები ახდენენ. კიბის უჯრედის დემონტაჟის შემთხვევაში კი ქ----- ა-----ს მიეცემა შესაძლებლობა კომერციული მიზნით გამოიყენოს მის საკუთრებაში არსებული სარდაფი, სწორედ აღნიშნული გარემოებაა მნიშვნელოვანი კომპენსაციის ოდენობის განაზღვრისას.

ახალციხის რაიონული სასამართლო ერთის მხრივ მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა სამართლიანი კომპენსაციის პირობებში უნდა მოხდეს - გარკვეული თმენის ვალდებულება სწორედაც რომ შესატყვისი კომპენსაციით უნდა იქნეს ანაზღაურებული, მეორეს მხრივ, კი სასამართლო ვერ ასაბუთებს რატომ მიიჩნევს 5 000 ლარს შესატყვის კომპენსაციის ოდენობად და არა შეფასების ანგარიშში მითითებულ თანხას 53 783 ლარის ოდენობით.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ რ--- მ-----ეს სასამართლო გადაწყვეტილებით მიენიჭა უფლება ესარგებლა ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზით, შემდგომში კი ასეთი უფლება გადავიდა სს „თ----- ბანკზე“, მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაკისრებოდათ აპელანტის მიერ მოთხოვნილი კომპენსაცია. შესაბამისად, არ არსებობდა რ--- მ-----ის უძრავ ქონებაზე უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელ ად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე - ქ. ა-----ში, მ. კ----- ქ. №3---, კიბის უჯრედი, სარდაფი და მეორე სართული, ფართობით 276 კვ.მ., საკადასტრო კოდი 6----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელე ქ----- ა-----ის სახელზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 20-21).

საჯარო რეესტრის ამონაწერით ასევე დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. ა-----, კ----- ქ. №37, სართული - 2, ფართობი - 86,30 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - N6-----, დღეის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „თ-----ს“ სახელზე. დადგენილია, რომ მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა რ--- მ-----ე (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 24-25) და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება სს „თ----- ბანკს“ გადაეცა 23.03.2017წ. ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 22-23);

4.2. დადგენილია, რომ ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რ--- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; რ--- მ-----ეს უფლება მიეცა ისარგებლოს ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული აუცილებელი გზით, კერძოდ, კიბის უჯრედით – სადარბაზოზე დამონტაჟებული კარით და კიბით (იხ. ტ.1, ს.ფ. 28-57).

4.3. განსახილველ შემთხვევაში, ქ----- ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს სს „თ-----სა“ და რ--- მ-----ისათვის კომპენსაციის სახით 53 783 ლარის გადახდის დაკისრება. მოსარჩელის მითითებით, კიბის უჯრედის საერთო სარგებლობაში გადაცემამ გამოიწვია ქ----- ა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შემცირება, რაც წარმოადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების 12%-ს. აღნიშნულ შეფასებას მოსარჩელე ამყარებს მის მიერ წარმოდგენილ ა-----ის დასკვნაზე. კერძოდ:

2018 წლის 15 მარტის შპს „ა-----ი +“-ის დასკვნის თანახმად, კიბის უჯრედის

საერთო სარგებლობაში გადაცემამ გამოიწვია მესაკუთრის მიერ უძრავი ქონების სურვილისამებრ განკარგვის/გამოყენების შეზღუდვა რაც უდავოდ აისახება მის საბაზრო ღირებულებაზე, ფასის კლების თვალსაზრისით: 1. აღნიშნული უძრავი ქონების უცვლელ მდგომარეობაში გასხვისების 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... ხსენებული მიზეზებიდან გამომდინარე, გაანგარიშებული იქნა შესაფასებლად წარდგენილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების კლების საშუალო კოეფიციენტი, რამაც შეადგინა 12% თანხით 53 783 ლარის ოდენობით (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 61-90)

4.4. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი შპს „რ-----ის“ 10.05.2018წ. დასკვნის თანახმად, 1. შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებამ 2018 წლის 7 მაისის მდგომარეობით შეადგინა 218 826 ლარი; 2. ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების ღირებულება, მათ შორის მისი ლიკვიდურობა არ შეიცვლება, თუ სასამართლომ მეორე პირს მისცა კიბის უჯრედზე აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება; 3. შესაფასებელი ქონების ღირებულება მკვეთრად შემცირდება, თუ მოხდა კიბის უჯრედის დემონტაჟი და ამ ფართის სხვა დანიშნულებით გადაკეთება; 4. შესაფასებელი ქონების ღირებულება საგრძნობლად შემცირდება, თუ მოხდა ალტერნატიული კიბის უჯრედის მოწყობა შენობის უკანა მხრიდან (იხ. ტ.1, ს.ფ. 218)

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე შეზღუდვის საპირწონე კომპენსაციის სახით ითხოვს მოპასუხეთათვის სოლიდარულად 53 783 ლარის დაკისრებას. აღნიშნული ოდენობის კომპენსაციის მოთხოვნას მოსარჩელე ასაბუთებს მის მიერ წარმოდგენილი ა-----ის 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.

4.5. საქმის მასალების შესწავლის შედეგად, სააპელაციო პალატა საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე დაწესებული შეზღუდვის სანაცვლოდ შესაბამის კომპენსაციის ოდენობად - 5 000 ლარის განსაზღვრას დასაბუთებულად მიიჩნევს. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, რაიმე დამაჯერებელი მტკიცებულება აპელანტის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ

შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბამებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მართალია აპელირებს სამართლიანი კომპენსაციის ოდენობაზე, თუმცა პალატის შეფასებით სარწმუნოდ ვერ ადასტურებს, იმ გარემოებას, რომ ასეთ ოდენობას სწორედ მის მიერ სარჩელით მოთხოვნილი თანხა წარმოადგენს. აპელანტი ასევე, მიუთითებს კიბის უჯრედის დემონტაჟზე, რაც მას საშუალებას მისცემს კომერციული მიზნით გამოიყენოს მის საკუთრებაში არსებული სარდაფი, კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისას კი, სწორედ აღნიშნული უნდა იქნეს გათვალისწინებული. სააპელაციო პალატა, კერძო მითითებულ არგუმენტს გაიზიარებს, ვინაიდან კომპენსაცია, რომელიც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით არ გულისხმობს ასეთი კომერციული სარგებლის მიუღებლობით გამოწვეულ ზიანს. რაც შეეხება თანხის სოლიდარულად დაკისრების შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილებას, დადგენილია, რომ ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, რ--- მ-----ეს უფლება მიეცა ისარგებლოს ქ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული აუცილებელი გზით, კერძოდ, კიბის უჯრედით – სადარბაზოზე დამონტაჟებული კარით და კიბით. ასევე დადგენილია, რომ უძრავი ქონება 23.03.2017წ. ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა სს „თ----- ბანკს“, შესაბამისად, არ არსებობს რ--- მ-----ისათვის თანხის სოლიდარულად დაკისრების საფუძველი. ამ მხრივ, აპელანტს რაიმე დასაბამებული არგუმენტები სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია.

4.6. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის შესწავლის შედეგად დგინდება, რომ სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის კვალიფიკაციის წანამძღვრები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, 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 მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეს შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და კანონით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლში საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვის პირობებია მოცემული. თუ არსებობს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელმა უნდა ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის 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. საქართველოს 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 სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. გარდა ამისა, აუცილებელი გზით მიწის ნაკვეთის დატვირთვისას, მესაკუთრეების უფლების დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, უნდა გამოირიცხოს აუცილებელი გზით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ზედმეტად დავალდებულება და ამავედროულად, სხვა მესაკუთრისათვის ნაკლებად ზიანის მომტანი გზის არსებობა.

სსკ-ის 180-ე მუხლში მითითებულ კომპენსაციასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, 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 მიწის ნაკვეთის საშუალო მესაკუთრის ინტერესი“ (იხ. №ას-803-762-2013; 10 ოქტომბერი, 2014 წელი).

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ მითითებული არგუმენტები, არ წარმოადგენს იმ სახის გარემოებებს, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

4.7. საბოლოოდ სააპელაციო სასამართლო ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლებზე მითითებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში, მართებულად შეაფასა მხარეთა შორის არსებული მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მხარეთა უფლება-მოვალეობები, რის შედეგადაც სასამართლო მივიდა სწორ დასკვნამდე, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, არსებობს აუცილებელი გზით სარგებლობის წინაპირობები და თმენის სანაცვლოდ ფულადი კომპენსაციის სახით 5 000 ლარის ოდენობით თანხის დაკისრების საფუძველი, ამ ოდენობის გაზრდის შესახებ რაიმე დასაბუთებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტები აპელანტს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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
გვარამია**

ლევან

მოსამართლეები:

გოგიტა თოთოსაშვილი

გელა ქირია