



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
ს-----ოს სახელით

01 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე _ მაია სულხანიშვილი
სხდომის მდივანი _ მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი – სს „ნ-----ა და გ-----კ-----ია“
წარმომადგენელი - მ-----ტ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ი-----ა-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – აუცილებელი გზის მოწყობა (ძირითად სარჩელში), აუცილებელი გზით სარგებლობისთვის ერთჯერადი კომპენსაციის დაკისრება (შეგებებულ სარჩელში)

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი: მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით, სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----იას“ მიენიჭა მოპასუხე ი-----ა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე აუცილებელი გზის მოწყობის უფლება, სარჩელზე თანდართულ ნახაზებზე მითითებული განლაგების შესაბამისად, კერძოდ: ი-----ა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 7-----) - 214 კვმ მიწის ფართობის გამოყენებაზე. ამასთან, ი-----ა-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა

ნაწილობრივ, კერძოდ, მოპასუხე სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----იას“ მოსარჩელე ი-----ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა აუცილებელი გზის თემის ვალდებულებისათვის ერთჯერადი საკომპენსაციო თანხის 1500 ლარის გადახდა, ასევე - მოპასუხე სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----იას“ მოსარჩელე ი-----ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად გაწეულის ხარჯის 4 580 ლარის გადახდა; ხოლო აუცილებელი გზის მოწყობის უფლების მინიჭების ნაწილში სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----იას“ ბიზნეს გეგმით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად, ახორციელებს აღმოსავლეთ - დასავლეთის მაგისტრალური გაზსადენის ნატახტარი - ლეხურას 31 კილომეტრიანი მონაკვეთის მშენებლობის პროექტს.

2.2. პროექტის განხორციელების აუცილებლობა გამოწვეულია ქვეყანაში გ----- მოხმარების ზრდით და მოქმედი „ს-----ს“ მაგისტრალური გაზსადენის არადამაკმაყოფილებელი ტექნიკური მდგომარეობით, შესაბამისად, პროექტის ძირითადი მიზანია ს-----ოს მოსახლეობისა და სხვადასხვა დანიშნულების სასოფლო-სამეურნეო და სამრეწველო ობიექტების გარანტირებული გაზმომარაგებით უზრუნველყოფა და აღნიშნული პროექტის რეალიზაცია საშუალებას იძლევა მნიშვნელოვნად გაიზარდოს ს-----ოს გაზმომარაგების ერთიანი სისტემის ფუნქციონირების ტექნოლოგიური საიმედოობა.

2.3. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, კ-----იამ საპროექტო მილსადენის სამშენებლო დერეფანში განთავსებულ ყველა მიწის ნაკვეთზე უნდა მოიპოვოს სარგებლობის ან/და საკუთრების უფლება, რომელიც უნდა დარეგისტრირდეს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე აუცილებელი გზის მოწყობის მიზნით მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობის გამოყენებას ითხოვს სარჩელზე თანდართულ საკადასტრო აზომვითი ნახაზებზე მითითებული განლაგების შესაბამისად.

2.4. პროექტის განხორციელების უზრუნველყოფის მიზნით, „კ-----იამ“ გააფორმა სერვიტუტის ხელშეკრულებები მილსადენის დერეფანში მოყოლილი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების უდიდეს ნაწილთან და დაარეგისტრირა თავისი უფლებები.

2.5. ი-----ა-----ის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1289,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე: მ-----, სოფელი ვ-----, საკადასტრო კოდი №7-----, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი განლაგებულია აღმოსავლეთ-დასავლეთის მაგისტრალური გაზსადენის „ნ-----ს 31 კმ-იანი მონაკვეთის სამშენებლო/საექსპლუატაციო დერეფანში.

2.6. სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----იამ“ მიღსადენის სამშენებლო-საექსპლუატაციო დერეფნის ფართობზე სარგებლობის უფლების მოპოვების მიზნით, მოპასუხე მხარესთან აწარმოა მოლაპარაკებები და მიაწოდა სერვიტუტის ხელშეკრულებების პირობების, საკომპენსაციო თანხის ოდენობის და მისი გამოთვლის საფუძვლების შესახებ, თუმცა შეთანხმება არ შედგა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.7. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 03 ნოემბრის N0----- და 2017 წლის 12 ივნისის N0----- დასკვნით, ი----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (სამშენებლო დერეფანში განლაგებულ) ფართობზე განთავსებული ერთწლიანი კულტურის და მრავალწლიანი ნარგავების გათვალისწინებით გაანგარიშებული თანხა შეადგენს 344,70 ლარს.

2.8. №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული არის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (სარდაფით) პროექტი და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის ჩასხმულ საძირკველზე გაწეული ხარჯი მასალის და შესრულებული სამუშაოს გათვალისწინებით შეადგენს 4 580 ლარს, ხოლო მიწის ნაკვეთზე მაგისტალური გაზსადენის სამშენებლო სამუშაოების პროცესში, მასზე განთავსებული ნარგავების განადგურებით მიყენებული ზიანის ოდენობა შეადგენს 344,70 ლარს.

2.9. სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ის“ მიერ შეთავაზებული სერვიტუტის ხელშეკრულებით, ი----- ა-----ეს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, გაზსადენის არსებობის გამო, წარმოეშობა თმენის ვალდებულება, რაც გამოიხატება იმაში, რომ მესაკუთრე მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ვეღარ გამოიყენებს საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, რაც მისი მხრიდან მიწის ნაკვეთის შეძენის უმთავრეს ინტერესს წარმოადგენდა, ამასთან, მას მიადგა ზიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გაწეულის სამუშაოების და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მრავალწლოვანი ნარგავების განადგურების გამო.

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ დადასტურებულია,

მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო დერეფანში მოხვედრილ მიწის ფართობებზე სარგებლობის (აუცილებელი გზის) უფლებების მოპოვების აუცილებლობა, ხოლო საწინააღმდეგო მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია ასევე, რომ სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ის“ მიერ მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთებით სარგებლობისას მოპასუხეს უწესდება გარკვეული შეზღუდვები, რაც წარმოშობს მისი მხრიდან აღნიშნულით თმენის ვალდებულებას. ის გარემოება, რომ სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ია“ ისარგებლებს ისეთი უფლებებით, როგორიცაა მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე შესვლა, მასზე მანქანა-მოწყობილობების შეტანა და განთავსება და სხვა შეზღუდვები, რა თქმა უნდა წარმოშობს თმენის ვალდებულებას. ამასთან, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული არის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (სარდაფით) პროექტი და დაწყებული არის მშენებლობა, საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის ჩასხმულ საძირკველზე გაწეული ხარჯი კი, აუდიტის დასკვნის შესაბამისად, მასალის და შესრულებული სამუშაოს გათვალისწინებით შეადგენს 4 580 ლარს.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ის“ პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ ი----- ა-----ის მიერ სახლის მშენებლობის ნებართვა არ არის კანონიერი და ამასთან დაუდგენელია, სახლის ფუნდამენტი მდებარეობს თუ არა მაგისტრალური გაზსადენის სამშენებლო დერეფანში.

სასამართლომ განმარტა, რომ ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის 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. ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. აქვე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ერთ-ერთი მხარის

ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.

წარმოდგენილი დავის ფაქტობრივ გარემოებებში (შეგებებული სარჩელით) მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მის მიერ საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის ჩასხმულ საძირკველზე გაწეული ხარჯი შეადგენს 4580 ლარს და აღნიშნულის დასადასტურებლად წარმოდგენილია შესაბამისი მტკიცებულება, ხოლო (შეგებებული სარჩელით) მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, ი----- ა-----ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების საწინააღმდეგოდ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.10. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად მოქმედებს დისპოზიციურობის პრინციპი, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი. სარჩელის ცნობის შემთხვევაში სასამართლო აღარ ამოწმებს და აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. თავის გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ ის აფუძნებს მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას. სარჩელის ცნობა მოპასუხის მიერ თავისი მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების განკარგვის აქტია, რაც მის მიერ მოსარჩელის მიმართ სასამართლოში საქმის განხილვის დროს გამოვლენილ ნებაში გამოიხატება. შესაბამისად, ეს ერთგვარი გარიგებაა, ვინაიდან მიმართულია სამართლებრივი შედეგის წარმოშობისაკენ. მოცემულ შემთხვევაში ი----- ა-----ემ ცნო სარჩელი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ ცნო სარჩელი, ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, სარჩელის ცნობა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია. შესაბამისად, სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა და აუცილებელი გზის მოწყობის მიზნით სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----იას“ ნება დაერთო მოპასუხე ი----- ა-----ის საკუთრებაში არსებულ 1289 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 7-----) 214 კვ.მ მიწის ფართობის გამოყენებაზე სარჩელზე თანდართული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული განლაგების შესაბამისად.

2.11. ს-----ოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. 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 ანაზღაურებით. საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი ფორმა კი გათვალისწინებულია ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსით, რომლის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს ამ კოდექსის 180-ე მუხლით რეგლამენტებული აუცილებელი გზის უფლება. კერძოდ, ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-ნ-----, გ-----ა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზეც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

სასამართლომ აქვე მიზანშეწონილად მიიჩნია განემარტა, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა აუცილებელი გზის მოწყობის მეშვეობით, რაღა თქმა უნდა, სამართლიანი კომპენსაციის პირობებში უნდა მოხდეს. კანონისმიერი თმენის ვალდებულება არაა უსასყიდლო ვალდებულება. იმისათვის, რომ მოხდეს მხარეთა უფლებებისა და ინტერესების თანაზომიერი დაცვა და მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა უფლებების შეზღუდვა არ იქცეს მათთვის დაუსაბუთებელ სამოქალაქო ტვირთად, აუცილებელია მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთების გამოყენების თმენის სანაცვლოდ მოპასუხეს დაეკისროს ერთჯერადი კომპენსაცია.

კომპენსაცია კი სამართლიანია, თუ იგი უზრუნველყოფს საკუთრებაზე დაწესებული შეზღუდვის თმენის ვალდებულებისათვის გონივრული ანაზღაურების მიღებას. ამასთან, ანაზღაურება თმენის ეკვივალენტური უნდა იყოს.

სასამართლოს განმარტებით, „თმენის ვალდებულება“ წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „მაგისტრალური მილსადენების (ნ-----, ნავთობპროდუქტების, ნ----- თანმდევი და ბუნებრივი გ----- და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ ს-----ოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად, I ზონაში იკრძალება ნებისმიერი საქმიანობა, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს

მაგისტრალური მილსადენის ნორმალური ფუნქციონირების მოშლა, კერძოდ: ა) ხეების დარგვა; ბ) ნებისმიერი სახის საქმიანობა, რომელსაც შეუძლია გამოიწვიოს მაგისტრალური მილსადენისათვის ან მაგისტრალურ მილსადენთან დაკავშირებული ობიექტისათვის ზიანის მიყენება; გ) ნებისმიერი სახის საქმიანობა, რომელმაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მაგისტრალური მილსადენის პატრულირებას და სხვა საექსპლუატაციო საქმიანობას; დ) ნებისმიერი დანიშნულების ჭაბურღილის მოწყობა; ე) ნებისმიერი ფორმით მიწის საფარის ამღლეა ან დადაბლება; ვ) მაგისტრალურ მილსადენთან დაკავშირებულ ობიექტებზე ზემოქმედება ან მათი დაზიანება; ზ) 30 სმ-ზე მეტი სიღრმის ახალი საირიგაციო ან სადრენაჟო არხების აგება; თ) რაიმე სახის მასალის, მათ შორის ნაგვის ან ნარჩენების განთავსება – ნაგავსაყრელის მოწყობა; ი) ამ მუხლის მე-4 პუნქტში აღნიშნული საქმიანობა. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, კი II ზონაში იკრძალება ნებისმიერი საქმიანობა, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მაგისტრალური მილსადენის ნორმალური ფუნქციონირების მოშლა, კერძოდ: ა) ნებისმიერი სახის შენობის ან ნაგებობის მშენებლობა; ბ) ასაფეთქებელი ნივთიერებებით სარგებლობა; გ) ნებისმიერი სახის შედუღება ან ცეცხლის ალის ანთება; დ) ადვილად აალებადი, კოროზიული ან ტოქსიკური სითხეების შენახვა ან დაღვრა; ე) ფურაჟის, სასუქის და სხვა მასალების შენახვა; ვ) მანქანების ან სხვა მოძრავი აგრეგატების გასაჩერებლად სადგომების მოწყობა; ზ) დაღვრილი ნ----- შეგროვების და გავრცელების შეკავების მიზნით მოწყობილი საცავების, არხების ან თხრილების შეცვლა ან დაზიანება; თ) მაგისტრალური მილსადენის დამცავი ნაგებობების შეცვლა ან დაზიანება; ი) ნებისმიერი სახის საქმიანობა, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს ზონის დატბორვა; კ) იმ სახეობის ნარგავების დარგვა, რომლებიც არ არის ნებადართული ამ წესის №1 დანართში მოცემული ნარგავების განთავსების სქემის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ გაიზიარა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ი----- ა-----ის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ის“ მიერ შეთავაზებული სერვიტუტის ხელშეკრულებით მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გაზსადენის არსებობის გამო წარმოეშობა თმენის ვალდებულება. ასევე, მას ეკრძალება სამშენებლო პერიოდის განმავლობაში შესვლა და რაიმე საქმიანობის განხორციელება სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ტერიტორიაზე. ასევე, მიწის მესაკუთრე ვალდებულია დაიცვას „მაგისტრალური მილსადენების (ნ-----, ნავთობპროდუქტების, ნ----- თანმდევი და ბუნებრივი გ----- და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ ს-----ოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილების მე-5 მუხლით განსაზღვრული ზემოთ ხსენებული შეზღუდვები. სასამართლომ გაითვალისწინა ის გარემოებაც, რომ სერვიტუტის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოხდება საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის შეზღუდული სარგებლობის უფლების რეგისტრაცია, რაც გარკვეულწილად შეამცირებს უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებას. ამასთან, დადგენილია, რომ №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული არის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (სარდაფით) პროექტი და დაწყებულია მშენებლობა, საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის ჩასხმულ საძირკველზე გაწეული ხარჯი კი, აუდიტის დასკვნის შესაბამისად, მასალის და შესრულებული სამუშაოს

გათვალისწინებით შეადგენს - 4 580 ლარს. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება, საქმეში შეგებებული სარჩელით მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი არ არის. ამასთან, დადგენილია, რომ მიწის მესაკუთრე ვალდებულია დაიცვას „მაგისტრალური მილსადენების (ნ-----, ნავთობპროდუქტების, ნ----- თანმდევი და ბუნებრივი გ----- და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ ს-----ოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილების მე-5 მუხლით განსაზღვრული ზემოთ ხსენებული შეზღუდვები (რომელიც ასევე მოიცავს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად საჭირო სამუშაოების გაგრძელების აკრძალვასაც).

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონიერი იყო მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელის მიხედვით) ი----- ა-----ის მოთხოვნა ფულადი კომპენსაციის სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ისათვის“ გადასახდელად დაკისრების შესახებ, მაგრამ არა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც მოსარჩელე ითხოვდა, არამედ - არსებული რეალობის გათვალისწინებით იგი უნდა იყოს გონივრული და სამართლიანი. სასამართლომ უპირობოდ ვერ მიიჩნია ი----- ა-----ის გაანგარიშება საკომპენსაციო თანხის ოდენობაზე. აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტის დროს ყურადღება გამახვილდა იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის კომპენსაციის გადახდის საკითხზე შეთანხმება ვერ შედგა. მოპასუხემ, ამ შემთხვევაში სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----იამ“ მოსარჩელე მხარეს კომპენსაციის სახით შესთავაზა 344,70 ლარი, რაც შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ფაქტიურად წარმოადგენს ერთი წლის მანძილზე სასოფლო-სამეურნეო მოსავლის მიუღებლობით გამოწვეული ზიანს. თავად ი----- ა-----ის კი კომპენსაციის თანხის გაანგარიშების არავითარი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. ამდენად, არსებული რეალობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრეს დაკისრებული აქვს თემნის ვალდებულება და ის, რომ აღნიშნული ურთიერთობა მხარეებს შორის სცილდება ჩვეულებრივი სარგებლობას და ეკონომიურად დასაშვებ ფარგლებს, მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, გონივრული და სამართლიანია მოპასუხე სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ისათვის“ მოსარჩელე ი----- ა-----ის სასარგებლოდ ერთჯერადი საკომპენსაციო თანხის 1500 ლარისა და საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად - 4580 ლარის გადახდის დაკისრება.

რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნას სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ისათვის“ ნარგავების განადგურებით გამოწვეული ზიანის სახით 344,70 ლარის დაკისრების შესახებ, სასამართლომ განმარტა, რომ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დასაკისრებლად სავალდებულოა, რომ ზიანი იყოს რეალური. მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს როგორც ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე, მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელეზე არსებული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში არ დასტურდება ზიანის მიყენების ფაქტი. მოსარჩელეს დასაბუთებული მტკიცებულება ამ ფაქტთან დაკავშირებით არ წარმოუდგენია, ხოლო მხოლოდ მისი ახსნა-განმარტება საკმარის მტკიცებულებას არ წარმოადგენს ზიანის ფაქტის

დასადასტურებლად. რის გამოც მის მოთხოვნა, ნარგავების განადგურებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად გადაწყვეტილების 3.2.2 პუნქტში მითითებული გარემოება იმის თაობაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი საცხოვრებელი სახლის პროექტი 7----- მიწის ნაკვეთისთვის იყო განკუთვნილი. პროექტში არსად არის მითითება იმის თაობაზე, თუ რომელ მიწის ნაკვეთისთვის არის აღნიშნული პროექტი შედგენილი. ამასთან, პროექტის არსებობა ავტომატურად არ გულისხმობს მშენებლობის ნებართვის არსებობის ფაქტს.

აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა და უნდა გაეთვალისწინებინა ის გარემოება, რომ ს-----ოს მთავრობის N365 დადგენილების თანახმად, ი-----ს ა-----ის მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესაძლებლობა დამოკიდებულია მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მაგისტრალური მილსადენის ოპერატორის თანხმობაზე. აღნიშნული თანხმობის მიღების მიზნით, მიწის მესაკუთრეს ოპერატორისთვის არასოდეს მიუმართავს. შესაბამისად ნათელია, რომ სახლის მშენებლობის განხორციელება მიწის მესაკუთრეს არასოდეს ჰქონია. მიწის ნაკვეთზე საძირკვლის არსებობას მხოლოდ მაშინ ექნებოდა დატვირთვა და კ-----იაზე საკომპენსაციო თანხის დაკისრება მხოლოდ მაშინ იქნებოდა გამართლებული, თუ აღნიშნული მშენებლობის გეგმა რეალურად განხორციელებადი იქნებოდა და თუ ასეთ განხორციელებას რეალურად შეეშლებოდა ხელი. აპელანტის მითითებით, ასევე ყურადსაღებია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში არსად არ არის საუბარი იმის თაობაზე, რამდენად გამოსადეგია რამდენიმე წლის წინ მომზადებული საძირკველი მშენებლობისთვის, ასევე უცნობია, მილსადენის მშენებლობის განუხორციელებლობის და საძირკველის გამოყენების შესაძლებლობის შემთხვევაში ააშენებდა თუ არა მოსარჩელე რაიმე ნაგებობას ამ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, დაუსაბუთებელი და საფუძველს მოკლებულია სასამართლოს მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს უნდა გადაეხადოს საძირკველის მშენებლობის სამუშაოს ღირებულება იმის გამო, რომ კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ვეღარ გამოიყენებს საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად და რომ აღნიშნული ფაქტორი მიწის ნაკვეთის შეძენის უმთავრეს ინტერესს წარმოადგენდა.

3.2. აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა თმენის ვალდებულების შინაარსი, კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე იმ შეზღუდვებისა და აკრძალვების არსებობით გამოწვეული თმენის ვალდებულება, რომლებიც გათვალისწინებულია სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ის“ მიერ შეთავაზების სახით მოპასუხესთან გადაგზავნილ სერვიტუტის ხელშეკრულების პირობებით, სადაც საუბარია, რომ მიწის მესაკუთრეს ეკრძალება მიწის დაკავება, სარგებლობა, ფლობა და კონტროლი, თუმცა აღნიშნული შეზღუდვები და აკრძალვები გათვალისწინებულია მხოლოდ ხელშეკრულების პირობით, რომელიც მხარეებს შორის შეთანხმების საგანია, რომელიც არ არის ხელმოწერილი,

შეთანხმებული და შესაბამისად, არ შეიძლება ჩაითვალოს, რომ აღნიშნული პირობები არის მიწის ნაკვეთზე ამ კონკრეტული შეზღუდვების გავრცელების საფუძველი. თმენის ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი შესაძლოა იყოს მხოლოდ და მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე ან მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ მილსადენის არსებობის/განთავსების ფაქტი და არა სერვიტუტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები. ხელშეკრულება მხარეებს შორის შეთანხმების საგანია და აუცილებელი გზის დადგენასთან შემხებლობა არ გააჩნია. შესაბამისად, აპელანტი თვლის, რომ მხარეთა შორის შეთანხმების გარეშე, შეთავაზებული ხელშეკრულების პირობებით დადგენილი რაიმე სახის შეზღუდვა, აკრძალვა ან სხვა სახის პირობა, არ შეიძლება გახდეს სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოების უდავოდ დადგენის საფუძველი.

3.3. აპელანტი შენიშნავს, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არსად არ არის მითითება იმ მტკიცებულებებზე, რომლის მიხედვით, თმენის ვალდებულება 1500 ლარს შეადგენს. ამასთან, სასამართლომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს დაუკმაყოფილა სახლის აშენებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად 4580 ლარის გადახდა იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული ხარჯის მართებულობა მილსადენის მშენებლობის განუხორციელებლობის შემთხვევაში, დადგენილი არ არის. ასევე, არ არის მითითებული ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომლის თანახმად, აღნიშნული ხარჯი თმენის ვალდებულების სახით დაეკისრა კ-----იას. გადაწყვეტილებაში სასამართლო მიუთითებს, რომ „არსებული რეალობის გათვალისწინებით, კომპენსაცია უნდა იყოს გონივრული და სამართლიანი“, თუმცა, რა საფუძვლებს დაეყრდნო სასამართლო კომპენსაციის გონივრულობის გაანგარიშებისას, გადაწყვეტილებაში მითითებული არ არის.

აპელანტის შეფასებით, კომპენსაციის საკითხთან დაკავშირებით დასკვნების გასაკეთებლად აუცილებელია მრავალი რთული კომპონენტის შესწავლა/გათვალისწინება, მათი შესწავლა/გათვალისწინება კი მოითხოვს სპეციალურ ცოდნას (საქონელმცოდნეობის, სამეურნეო, ეკონომიკისა ან/და სოფლის მეურნეობის სფეროში), რომელიც, სასამართლოსადმი დიდი პატივისცემის მიუხედავად, სამოქალაქო საქმის განმხილველ მოსამართლეს ობიექტურად არ/ვერ აქვს/ქენება (მით უმეტეს, მხარეებს სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ ის ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა გათვალისწინებაც აუცილებელი არის კომპენსაციის გამოანგარიშებისათვის), რაც დასტურდება ასევე გასაჩივრებული გადაწყვეტილებითაც, რომელიც მინიმალურ დასაბუთებასაც არ შეიცავს, თუ რატომ მიიჩნია სასამართლომ გონივრულ ოდენობად თმენის ვალდებულების სახით 1500 ლარის დაკისრება კ-----იისთვის.

რაც შეეხება სახლის აშენებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად 4580 ლარის დაკისრებას, აპელანტისთვის გაუგებარი და დაუსაბუთებელია, რა სამართლებრივი საფუძველით დააკმაყოფილა აღნიშნული მოთხოვნა სასამართლომ, რატომ გამოდის გაუმართლებელი საძირკველისათვის გაწეული ხარჯები იმ პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთზე საკანონმდებლო შეზღუდვების გავრცელებას და მშენებლობის ხელშეშლას

ადგილი ჯერ-ჯერობით არ ჰქონია. აპელანტი განმარტავს, რომ არ არის დადასტურებული ს-----ოს მთავრობის N365-ე დადგენილებით გათვალისწინებული შეზღუდვების შემხებლობა მოწინააღმდეგე მხარის მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან არ დასტურდება ი----- ა-----ის მიერ იმ ქმედებების განხორციელების განზრახვა, რომელიც აღნიშნული დადგენილებით არის შეზღუდული ან/და აკრძალული, კერძოდ - მოწინააღმდეგე მხარის მიწის ნაკვეთი არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის წარმოების კუთხით კი მხარის მდგომარეობა არ უარესდება, მას ფაქტიურად იგივე საქმიანობის წარმოების უფლება გააჩნია ახლა და ექნება მომავალში, რომელიც საქმიანობის წარმოების უფლებაც გახსადენის მშენებლობამდე გააჩნდა. კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები შემხებლობაში უნდა იყოს მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე კონკრეტულ საქმიანობასთან და აღნიშნული შეზღუდვა ხელს უნდა უშლიდეს მიწის მესაკუთრეს რაიმე სახის საქმიანობის განხორციელებაში. ასეთ ხელშეშლას/შეზღუდვას კი მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. საკომპენსაციო თანხის გადახდის ვალდებულება მოპასუხეს შეიძლება დაეკისროს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მილსადენის დაცვის ზონების გავრცელების შედეგად, საკანონმდებლო შეზღუდვიდან რომელიმე რეალურად შეეხება მიწის მესაკუთრეს. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეზე არსებული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე მდებარე რაიმე სახის შენობა ნაგებობაზე/საძირკველზე არც ზიანის მიყენების ფაქტი დასტურდება და აპელანტის შეფასებით, მოსარჩელეს დასაბუთებული მტკიცებულება ამ ფაქტთან დაკავშირებითაც არ წარმოუდგენია. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი, აპელანტი თვლის, რომ სახეზეა მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

ს-----ოს 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების 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.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ---- კ-----ია“ ბიზნეს გეგმით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად, ახორციელებს აღმოსავლეთ - დასავლეთის მაგისტრალური გაზსადენის ნატახტარი - ლეხურას 31 კილომეტრიანი მონაკვეთის მშენებლობის პროექტს. პროექტის განხორციელების აუცილებლობა გამოწვეულია ქვეყანაში გ---- მოხმარების ზრდით და მოქმედი „ს-----ს“ მაგისტრალური გაზსადენის არადამაკმაყოფილებელი ტექნიკური მდგომარეობით, შესაბამისად, პროექტის ძირითადი მიზანია ს-----ოს მოსახლეობისა და სხვადასხვა დანიშნულების სასოფლო-სამეურნეო და სამრეწველო ობიექტების გარანტირებული გაზმომარაგებით უზრუნველყოფა და აღნიშნული პროექტის რეალიზაცია საშუალებას იძლევა მნიშვნელოვნად გაიზარდოს ს-----ოს გაზმომარაგების ერთიანი სისტემის ფუნქციონირების ტექნოლოგიური საიმედოობა.

მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, კ-----იამ საპროექტო მილსადენის სამშენებლო დერეფანში განთავსებულ ყველა მიწის ნაკვეთზე უნდა მოიპოვოს სარგებლობის ან/და საკუთრების უფლება, რომელიც უნდა დარეგისტრირდეს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე აუცილებელი გზის მოწყობის მიზნით მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობის გამოყენებას ითხოვს სარჩელზე თანდართულ საკადასტრო აზომვითი ნახაზებზე მითითებული განლაგების შესაბამისად.

პროექტის განხორციელების უზრუნველყოფის მიზნით, „კ-----იამ“ გააფორმა სერვიტუტის ხელშეკრულებები მილსადენის დერეფანში მოყოლილი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების უდიდეს ნაწილთან და დაარეგისტრირა თავისი უფლებები.

ი---- ა-----ის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1289,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე: მ-----, სოფელი ვ-----, საკადასტრო კოდი №7-----. აღნიშნული

მიწის ნაკვეთი განლაგებულია აღმოსავლეთ-დასავლეთის მაგისტრალური გაზსადენის „ნ-----ს“ 31 კმ-იანი მონაკვეთის სამშენებლო/საექსპლუატაციო დერეფანში.

სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ---- კ-----იამ“ მილსადენის სამშენებლო-საექსპლუატაციო დერეფნის ფართობზე სარგებლობის უფლების მოპოვების მიზნით, მოპასუხე მხარესთან აწარმოა მოლაპარაკებები და მიაწოდა სერვიტუტის ხელშეკრულებების პირობების, საკომპენსაციო თანხის ოდენობის და მისი გამოთვლის საფუძვლების შესახებ, თუმცა შეთანხმება არ შედგა.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 03 ნოემბრის N0----- და 2017 წლის 12 ივნისის N0----- დასკვნით, ი-----ა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (სამშენებლო დერეფანში განლაგებულ) ფართობზე განთავსებული ერთწლიანი კულტურის და მრავალწლიანი ნარგავების გათვალისწინებით გაანგარიშებული თანხა შეადგენს 344,70 ლარს.

№7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული არის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (სარდაფით) პროექტი და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის ჩასხმულ საძირკველზე გაწეული ხარჯი მასალის და შესრულებული სამუშაოს გათვალისწინებით შეადგენს 4 580 ლარს, ხოლო მიწის ნაკვეთზე მაგისტრალური გაზსადენის სამშენებლო სამუშაოების პროცესში, მასზე განთავსებული ნარგავების განადგურებით მიყენებული ზიანის ოდენობა შეადგენს 344,70 ლარს.

სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ---- კ-----ის“ მიერ შეთავაზებული სერვიტუტის ხელშეკრულებით, ი-----ა-----ეს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, გაზსადენის არსებობის გამო, წარმოეშობა თმენის ვალდებულება, რაც გამოიხატება იმაში, რომ მესაკუთრე მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ვეღარ გამოიყენებს საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, რაც მისი მხრიდან მიწის ნაკვეთის შეძენის უმთავრეს ინტერესს წარმოადგენდა, ამასთან, მას მიადგა ზიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გაწეულის სამუშაოების და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მრავალწლოვანი ნარგავების განადგურების გამო.

4.2. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად გადაწყვეტილების 3.2.2 პუნქტში მითითებული გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი საცხოვრებელი სახლის პროექტი 7----- მიწის ნაკვეთისთვის იყო განკუთვნილი, ხოლო სახლის მშენებლობის განხორახვა მიწის მესაკუთრეს არასოდეს ჰქონია.

პალატა შენიშნავს, რომ ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ანუ ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს (**იხ. სუსგ №ას-1117-1074-2016, 2017 წლის 6 მარტი**).

სააპელაციო სასამართლოს უფლებამოსილებაში არ შედის ფაქტების დადგენა, არამედ იგი ამოწმებს მხოლოდ იმას, თუ რამდენად სწორად განახორციელა ეს პროცესი პირველი ინსტანციის სასამართლომ და განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა სახეები, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავად არის განსაზღვრული ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ 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. პალატის განმარტებით, ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვებ მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასამართლო თავისი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლზომიერებას.

უპირველეს ყოვლისა, პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების თანახმად, №7----- საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული არის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (სარდაფით) პროექტი და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის ჩასხმულია საძირკველი. როგორც სასამართლო სხდომაზე ი----- ა-----ემ განმარტა, მიწის ნაკვეთი მან შეიძინა 2005 წელს და 2011 წელს დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, ხოლო მიწის ნაკვეთის შეძენის უმთავრესი ინტერესი მისი მხრიდან განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ გამსხვისებლის სახელობე, კანონმდებლობის სრული დაცვით გაცემული იყო ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (სარდაფით) პროექტი, ამასთან, სახლის მშენებლობის მიზნით უკვე გაწეული იყო მნიშვნელოვანი სამუშაო, რაც გამოიხატებოდა სახლის და სარდაფის საძირკვლის სამუშაოების შესრულებაში. მოწინააღმდეგე მხარის განმარტებით, სამომავლოდ მის მიზანს წარმოადგენდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთში უკვე გაცემული პროექტის გამოყენებით საცხოვრებელი სახლის აშენება, რასაც გარკვეულწილად ხელს შეუწყობდა სახლის ფუნდამენტის მოწყობისათვის უკვე შესრულებული მნიშვნელოვანი სამუშაო.

ზემოხსენებული გარემოებებისა და მოწინააღმდეგე მხარის ახსნა-განმარტების გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ მიწის ნაკვეთზე საძირკვლის არსებობას მხოლოდ მაშინ ექნებოდა დატვირთვა და კ-----იაზე საკომპენსაციო თანხის დაკისრება მხოლოდ მაშინ იქნებოდა გამართლებული, თუ აღნიშნული მშენებლობის გეგმა რეალურად განხორციელებადი იქნებოდა და თუ ასეთ განზრახვას რეალურად მოსაზრების კვლევაში, თუ რამდენად გამოსადეგია რამდენიმე წლის წინ მომზადებული საძირკველი მშენებლობისთვის, ანდა მილსადენის

მშენებლობის განუხორციელებლობის და საძირკველის გამოყენების შესაძლებლობის შემთხვევაში ააშენებდა თუ არა ი----- ა-----ე რაიმე ნაგებობას ამ მიწის ნაკვეთზე, რამდენადაც, აღნიშნული გარემოებები არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში სადავოდ არ გაუხდიათ მხარეებს, ამასთან, პალატის შეფასებით, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი არ არის მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადგენა, რადგან პროექტის პერსპექტიულობა ან/და მისი გამოსადეგობა არ ქმნის სარჩელის დაკმაყოფილებისა თუ უარყოფის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს. პალატა განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადგინდება, რომ ი----- ა-----ის მიწის ნაკვეთზე არსებული პროექტი ძალადაკარგულია და გამოუსადეგარია, ეს გარემოება არ ქმნის სარჩელის უარყოფის წინაპირობებს, თუკი დადგინდება მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფა, მით უფრო, რომ აპელანტის მიერ არ არის სათანადო წესით შედავებული პროექტის კანონიერება და მეტიც - როგორც საქმის მასალებიდან დგინდება, მოცემული მდგომარეობით არსებობს სადავო მიწის ნაკვეთზე ერთსართულიანი სახლის ასაშენებლად გაცემული პროექტი, ჩასხმულია საძირკველი და რაც მთავარია, ი----- ა-----ის მიზანს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა წარმოადგენდა, განხორციელებული ჩარევით კი, მას ესპობა მიზნის მიღწევის საშუალება, ხოლო მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთიამ თვალსაზრისით გამოუსადეგარი ხდება.

შესაბამისად, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის შედავებას და თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მართებულად იქნა დადგენილი გარემოება იმის შესახებ, რომ №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული არის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (სარდაფით) პროექტი და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის ჩასხმულ საძირკველზე გაწეული ხარჯი მასალის და შესრულებული სამუშაოს გათვალისწინებით შეადგენს 4 580 ლარს. აქვე პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები შემხებლობაში უნდა იყოს მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე კონკრეტულ საქმიანობასთან და აღნიშნული შეზღუდვა ხელს უნდა უშლიდეს მიწის მესაკუთრეს რაიმე სახის საქმიანობის განხორციელებაში. სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----ის“ წარმომადგენლის პოზიციას მასხედ, რომ ასეთ ხელშეშლას/შეზღუდვას კი მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს, ვინაიდან მოცემული მდგომარეობით ხელშეშლა სახეზეა, მიწის ნაკვეთმა დაკარგა თავისი დანიშნულება სახლის აშენების თვალსაზრისით, და არსებობს აპელანტის მხრიდან ი----- ა-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სახლის აშენებისათვის გაწეული ხარჯის დაკისრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

4.3. სააპელაციო პალატა შენიშნავს, რომ ს-----ოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთხელ განმარტა ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით განმტკიცებული სამეზობლო თემის ვალდებულების ცნება და მიუთითა, რომ აღნიშნული საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს წარმოადგენს. 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, ნ-----, გ-----ა 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. (იხ. ს-----ოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე **ნას-443-415-2010**; ს-----ოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე **ნას-102-100-2011**).

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ს-----ოს 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 180-ე მუხლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-ნ-----, გ-----ა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად.

ამდენად, ს-----ოს 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. მოცემულ შემთხვევაში ობიექტურმა საჭიროებამ წარმოშვა აუცილებელი პირობა სხვისი ნივთით სარგებლობისა, რასაც 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 ს-----ოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი ფორმა გათვალისწინებულია ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსით, რომლის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს ამ კოდექსის 180-ე მუხლით რეგლამენტირებული აუცილებელი გზის უფლება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა თმენის ვალდებულების შინაარსი. პალატა თვლის, რომ იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის სერვიტუტის ხელშეკრულება არ არის ხელმოწერილი და მხარე არ ეთანხმება მის პირობებს, აღნიშნული არ უსპობს ი----- ა-----ეს უფლებას, ითმინოს დაწესებული შეზღუდვები კომპენსაციის გარეშე, შეზღუდვების ჩამონათვალს კი დეტალურად შეიცავს „მაგისტრალური მილსადენების (ნ-----, ნავთობპროდუქტების, ნ----- თანმდევი და ბუნებრივი გ----- და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ ს-----ოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილების მე-5 მუხლი, რომელზეც პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად და სამართლიანად მიუთითა თმენის ვალდებულების სანაცვლოდ კომპენსაციის დაკისრებაზე მსჯელობის მიზნით.

ამდენად, პალატა შენიშნავს, რომ სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----იას“, როგორც მეზობელ მიწის ნაკვეთებზე უფლებების მფლობელსა და მესაკუთრეს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მიეცა უფლება, შევიდეს და ისარგებლოს მოპასუხის საკუთრებაში/მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებით აუცილებელი გზის უფლების მოსაწყობად, რათა შეძლოს აუცილებელი კავშირის დამყარება საკუთარ მიწის ნაკვეთებთან, იმდენად, რამდენადაც ეს აუცილებელია პროექტის განსახორციელებლად, თუმცა 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.

4.4. პალატა შენიშნავს, რომ წინამდებარე სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შედაკებულია აგრეთვე კომპენსაციის ოდენობა თმენის ვალდებულებისათვის, კერძოდ, აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მინიმალურ დასაბუთებასაც არ შეიცავს, თუ რატომ მიიჩნია სასამართლომ გონივრულ ოდენობად თმენის ვალდებულების სახით 1500 ლარის დაკისრება კ-----ისთვის.

პალატა განმარტავს, რომ 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, როგორიცაა, 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, რაღა თქმა უნდა, თუ მხარე დაადასტურებს, რომ აუცილებელი გზის დაწესებიდან გამომდინარე არსებობს ზემოქმედება, რითაც მესაკუთრის უფლება ილახება და რისი თემნის ვალდებულებაც მას აუცილებელი გზის დაწესებით წარმოეშვა.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეზე **JAHN AND OTHERS v. GERMANY** განმარტა, რომ საკუთრების თავისუფლად სარგებლობაში ჩარევისას დაცული უნდა იყოს სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საჯარო ინტერესებსა და კერძო პირის ფუნდამენტური უფლების დაცვის მოთხოვნილებებს შორის. უნდა არსებობდეს პროპორციულობის გონივრული ურთიერთმიმართება გამოყენებულ საშუალებებსა და დასახულ მიზანს შორის, როდესაც ხდება ისეთი ზომების მიღება, რომლებიც ეხება საკუთრების უფლების ჩამორთმევას ან შეზღუდვას. ანაზღაურების პირობები არის ხელშესახები იმის შეფასებისას - მიღებული ზომები იცავს, თუ არა, აუცილებელ სამართლიან ბალანსს და ხომ არ აკისრებს განმცხადებელს არაპროპორციულ ტვირთს.

პალატა შენიშნავს, რომ კომპენსაციის გამოანგარიშების დროს, აუცილებლად უნდა იქნეს მხედველობაში მიღებული შემდეგი გარემოებები: რეალურად არსებობს/იარსებებს თუ არა შეზღუდვები მიწის ნაკვეთის მიმართ; თუ შეზღუდვები ობიექტურად არსებობს, როგორი ხარისხის არის აღნიშნული შეზღუდვები; როგორი მდებარეობა და ხარისხობრივი მახასიათებლები გააჩნია მიწის ნაკვეთს; რა საქმიანობის საწარმოებლად გამოიყენებოდა მიწის ნაკვეთი წარსულში და იქნება თუ არა შესაძლებელი მიწის ნაკვეთის იმავე მიზნებისათვის გამოყენება მომავალში; როგორია მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების სამართლებრივი, ფუნქციონალური და სამეურნეო მდგომარეობა და ა. შ..

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დგინდება, სერვიტუტის ხელშეკრულების მიხედვით, აპელანტის მიერ ი---- ა-----ისთვის გადასახდელი კომპენსაციის ოდენობა გაანგარიშებული იყო სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 03 ნოემბრის და 12 ივნისის დასკვნებით. კომპანიის მიერ შეთავაზებული საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშება ემყარებოდა რამდენიმე ძირი ნარგავის და თივის ღირებულებას და საერთოდ არ იყო გაანგარიშება იმისა, თუ რა ზიანი მიადგებოდა მესაკუთრეს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ჩასხმული საძირკვლის ნგრევით და იმით, რომ ამ ნაკვეთის გამოყენება შემდეგში სახლის მშენებლობისათვის შეუძლებელი იქნებოდა. აღნიშნულის საპირწონედ, ი---- ა-----ემ მოითხოვა კომპენსაციის სახით 2000 ლარის დაკისრება, ხოლო სასამართლოს მხრიდან მისი აღნიშნული მოთხოვნა ნაწილობრივ იქნა გაზიარებული იმაზე მითითებით, რომ ი---- ა-----ე ვალდებულია დაიცვას „მაგისტრალური მილსადენების (ნ-----, ნავთობპროდუქტების, ნ----- თანმდევი და ბუნებრივი გ----- და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ ს-----ის მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილების მე-5 მუხლით განსაზღვრული ზემოთ ხსენებული შეზღუდვები, ხოლო მომავალში სერვიტუტის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოხდება საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის შეზღუდული

სარგებლობის უფლების რეგისტრაცია, რაც გარკვეულწილად შეამცირებს უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებასაც.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ თმენის ვალდებულებისთვის კომპენსაციის დაკისრების ნაწილში განვითარებული აქვს სწორხაზოვანი მსჯელობა, კერძოდ, სასამართლოს შეფასებით, იგი უპირობოდ ვერ მიიჩნევს ი----- ა-----ის გაანგარიშებას საკომპენსაციო თანხის ოდენობაზე, ხოლო აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტის დროს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის კომპენსაციის გადახდის საკითხზე შეთანხმება ვერ შედგა. მოპასუხემ, ამ შემთხვევაში სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----იამ“ მოსარჩელე მხარეს კომპენსაციის სახით შესთავაზა 344,70 ლარი, რაც შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ფაქტიურად წარმოადგენდა ერთი წლის მანძილზე სასოფლო-სამეურნეო მოსავლის მიუღებლობით გამოწვეული ზიანს. თავად ი----- ა-----ეს კი კომპენსაციის თანხის გაანგარიშების არავითარი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, მხოლოდ დაასახელა თანხა. პალატა თვლის, რომ არსებული რეალობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრეს დაკისრებული აქვს თმენის ვალდებულება და აღნიშნული ურთიერთობა მხარეებს შორის სცილდება ჩვეულებრივი სარგებლობასა და ეკონომიურად დასაშვებ ფარგლებს, მოითხოვს თმენის ვალდებულებისთვის ი----- ა-----ე ითხოვდა, არამედ ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, გონივრულ და სამართლიან ფარგლებში, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ასეთ ოდენობად 1500 ლარი სწორად და მართებულად დადგინდა, ვინაიდან იგი სრულად უზრუნველყოფს ორივე მხარის კანონიერი ინტერესების დაკმაყოფილებას.

4.5. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით კი, პალატა შენიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სადავო გარემოებების დადგენის თვალსაზრისით საქმის მასალები ერთობლიობაში მართებულად და სწორად შეაფასა, სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას და საფუძვლიანობას დასაბუთებულ წინააღმდეგობას ვერ უწევს და შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ----- კ-----იას“ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის 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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული, არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

აქვე პალატა შენიშნავს, რომ ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა სააპელაციო საჩივრისათვის, მათ შორის, საქმის წარმოების განახლებაზე უარის თქმის შესახებ რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (განჩინებაზე) – შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 150 ლარისა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფასი შეადგენს 6080 ლარს (1500ლარი+4580ლარი), ხოლო სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----ის“ მიერ სააპელაციო საჩივრის დავის საგნის ფასი განსაზღვრულია 6262.4 ლარით და სახელმწიფო ბაჟიც გადახდილია მისი 4%-ის შესაბამისად, 251 ლარის ოდენობით, რაც აპელანტისათვის ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 7.8 (6080*4/100=243.2) ლარის უკან დაბრუნების საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება.
3. სს „ს-----ოს ნ-----ა და გ-----კ-----იას“ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უკან დაუბრუნდეს მის მიერ 2019 წლის 30 მაისს სს „ს-----ოს ბანკში“ N833 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - ზედმეტად გადახდილი 7.8 ლარის ოდენობით (გადახდილია 251 ლარი).
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით ს-----ოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით,

დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

5. 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.

მოსამართლე

მაია სულხანიშვილი