



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გიორგაძე

მოსარჩელე - ქე-----ე.

წარმომადგენლები - მა-----ი, ლა-----ი, ლე-----ი.

მოპასუხე - ვა-----ი.

წარმომადგენელი - და-----ი.

მოპასუხე - ას-----ა.

წარმომადგენელი - და-----ი.

დავის საგანი - აუცილებელი გზის მოწყობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ქე-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთთან, მდებარე ქ. თბილისი, ფ-----ს/კ 8-----, მისასვლელად დადგინდეს აუცილებელი გზა, მოპასუხეების ას-----ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (ს/კ 8-----) და ვა-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთების (ს/კ 8----- და ს/კ 8-----) ფართზე, შემდეგი მდგომარეობით: განხორციელდეს მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე არსებული ღობის დემონტაჟი და ქე-----ის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელად მოეწყოს აუცილებელი გზა სიგრძით 55,56 მეტრი და სიგანით 4,50 მეტრი.

მოსარჩელის წარმომადგენელთა განმარტებით, ქე-----ეს 20-----იდან საკუთრებაში გააჩნია 440 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისი, სოფელი ფ-----საკადასტრო კოდით 8-----. აღნიშნული უძრავი ქონების მოპირდაპირე მხარეს მდებარეობს ვა-----ის მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით 8----- და 8-----, ასევე ას-----ას მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----.

აღნიშნული მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული გზით სარგებლობდა ქე-----
ე თავის ნაკვეთთან მისასვლელად, სადაც დაწყებული აქვს სახლის
მშენებლობა და სადაც მოახდინა მისი ეზოს შესასვლელთან არსებული
უნებართვო პატარა დამხმარე შენობის დემონტაჟი, რომელიც იდგა
მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ.

20-----ს ვა-----მა მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა უძრავ
ნივთზე ს/კოდით 8-----, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების
რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრში მის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით,
რეგისტრირებულმა მიწის ნაკვეთმა შეიცვალა კოორდინატები და
კონფიგურაცია. მოგვიანებით ვა-----მა თავისი ნაკვეთის მიმდებარედ
ასევე დაირეგისტრირა 731 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----
---. საბოლოოდ ვა-----მა აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გააერთიანა და
მიითვისა გზაც, რომლითაც ქე-----ე სარგებლობდა თავის მიწის ნაკვეთთან
მისასვლელად.

მოპასუხე ას-----ას 1500 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 8-----
-----, თანასაკუთრებაში ჰქონდა რე-----თან. შემდეგში ეს მიწის
ნაკვეთები გაიმიჯნა და ას-----ას დაურეგისტრირდა ცალკე 501 კვ. მეტრი,
საკადასტრო კოდით 8-----, მანამდე კი, ისევე როგორც ვა-----მა,
თვითნებურად მიითვისა გზის ნაწილი და შემოღობა, ამჟამად სადაო გზის
ნაწილი მოპასუხე ას-----ას მიწის ნაკვეთში არის მოქცეული.

აღნიშნულთან დაკავშირებით ქე-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრს და
მოითხოვა ძველი მონაცემების აღდგენა, ვინაიდან ვა-----მა აუკრძალა
გზით სარგებლობა. სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ქე-----
ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, რადგან არ არსებობდა რეგისტრაციის
გაუქმების საფუძველი. აღნიშნულის შემდეგ ას-----ამაც გააკეთა ღობე და
გზა კიდევ უფრო შევიწროვდა. ექსპერტიზის ეროვნულმა ბიურომ დაადგინა,
რომ ქე-----ის მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია სამშენებლო ნორმებით და წესებით
გათვალისწინებული დამოუკიდებელი არც საფეხმავლო და არც
საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან. ასევე დადგინდა, რომ 8-----
საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრების
(ღობის) ნაწილი არ შეესაბამება ამავსე საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრში
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს (წითელ ხაზებს).
ექსპერტიზის წინაშე დასმულ მეორე საკითხს, რომ 8----- საკადასტრო
კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრები ემთხვეოდა თუ არა
ფაქტობრივად შემოღობილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და არის თუ არა
რეესტრის მონაცემებით არსებული შენობა №2 დემონტირებული, პასუხი ვერ
გაეცა ვინაიდან ვა-----მა ექსპერტიზის ბიუროს წარმომადგენლებს არ
მისცა საშუალება დაეთვალიერებინათ და შეესწავლათ სადაო მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხეების პოზიცია.

2.1. მოპასუხეების წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ ქე-----ემ 201-----რს შეიძინა 950 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 8-0-0-0-7--, რომელიც 20-----ს გაყო 2 ნაწილად: მიწის ნაკვეთი ს/კოდით 8----- (510 კვ. მეტრი) და მიწის ნაკვეთი ს/კოდით 8----- (440 კვ/მეტრი). მიწის ნაკვეთების გაყოფის შემდეგ ქე-----ემ აჩუქა ლე-----ს 510 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 440 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი დარჩა მის საკუთრებაში.

ას-----ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთი არ იმყოფება მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის მომიჯნავედ და მათ შორის დაშორება არის დაახლოებით 20 მეტრი. ას-----ას ნაკვეთის გვერდით გადის ჩიხი, რომლითაც მოსარჩელის წინამორბედი მესაკუთრე უკავშირდებოდა თავის ნაკვეთს. ეს ჩიხი დღემდე უცვლელია და ჩიხის ბოლოს არის ჭიშკარი, რომელიც წარმოადგენდა მისასვლელს მოსარჩელის წინამორბედის ნაკვეთთან. რაც შეეხება უშუალოდ ას-----ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთს, ეს მფლობელობა წლებია შემოღობილი ჰქონდა მოპასუხეს და აქ გზა არასოდეს ყოფილა.

რაც შეეხება ვა-----ს, მან კუთვნილი მიწის ნაკვეთით სარგებლობა დაიწყო ჯერ კიდევ დაახლოებით 2000 წლიდან და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 20-----დადგენილების საფუძველზე. 2003 წლიდან შემოღობილი იქნა მისი კუთვნილი ტერიტორია, მათ შორის მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მხარეს უკვე თითქმის 15 წელია არსებობს გამყოფი ღობე, რომლის მთელ გაყოლებაზე დარგულია სხვადასხვა ჯიშის მრავალწლოვანი ხეები. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი თითქმის 15 წელია იმყოფება ვა-----ის ფლობელობასა და სარგებლობაში და არასდროს ყოფილა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა.

მოპასუხეთა წარმომადგენლის განმარტებით საქმეში არ არის წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა გზის არსებობას მოსარჩელის მიწის ნაკვეთსა და მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთს შორის. არასწორია მოსარჩელის განცხადება თითქმის 2016 წლის იანვარში განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად ვა-----ის საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელის სარგებლობაში არსებული გზა. დასახელებული რეგისტრაციით განხორციელდა ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, რადგან თავდაპირველი რეგისტრაცია იყო დაუზუსტებელი. ახალი რეგისტრაციით მოხდა ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება ფაქტობრივად არსებული სასაზღვრო ღობის შესაბამისად, ამასთან დასავლეთის მხარეს, სადაც მოსარჩელის მიწის ნაკვეთია, საზღვარი გაუყვა 15 წლის განმავლობაში არსებულ სასაზღვრო ღობეს და საზღვრის თითქმის მთელ გაყოლებაზე

დარგული მრავალწლიანი ხეხილების ბუნებრივ საზღვარს. ას-----ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ს/კოდით 8-----, მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს არ ესაზღვრება და დაშორებულია მისგან დაახლოებით 20 მეტრით. ამასთან ას-----ას კუთვნილ ნაკვეთთან არსებობს მისასვლელი გზა მოსარჩელის ნაკვეთის მხარეს.

მოსარჩელის თავდაპირველ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს გააჩნდა 2 მისასვლელი გზა, თუმცა მოსარჩელემ და მისმა წინამორბედებმა მიწის ნაკვეთი იმდაგვარად დაყვეს, რომ შუაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთს თავადვე აღარ დაუტოვეს მისასვლელი. მოსარჩელის კუთვნილ ნაკვეთს გააჩნდა და დღესაც გააჩნია მისასვლელი, რომელიც შემხებლობაში არ არის მოპასუხეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთებთან. თავდაპირველი სახით ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც დღეს მოსარჩელის საკუთრებაშია შედიოდა ერთი მთლიანი მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი 8-0-0-7--) ფართობით 1200 კვ. მეტრი და მისი მესაკუთრე იყო ვა-----. აღნიშნული მიწის ნაკვეთს გააჩნდა მისასვლელი გზა როგორც სამხრეთის მხრიდან, ასევე ჩრდილოეთის მხრიდან. სამხრეთის მხრიდან შემომავალი გზა მთავრდებოდა სწორედ ვა-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვართან, სადაც განთავსებული იყო ჭიშკარი, რომელიც დღესაც უცვლელადაა და რომლითაც ქე-----ის წინამორბედი მესაკუთრე შედიოდა თავის მიწის ნაკვეთში, მათ შორის იმ ტერიტორიაზე, სადაც დღეს მოსარჩელის საკუთრებაა. 2013 წლის 15 მაისს ვა-----მ კუთვნილი მიწის ნაკვეთი დაყო 2 ნაწილად და დაარეგისტრირა საკადასტრო კოდებით 8-0-0-7-- და 8-0-0-7--. ამ უკანასკნელ მიწის ნაკვეთს გზასთან მისასვლელი დარჩა სამხრეთის მხრიდან არსებული ჭიშკრის სახით, ხოლო მიწის ნაკვეთს ს/კოდით 8-0-0-7---ს მისასვლელი რჩებოდა ან ისევ ჭიშკრისა და 8-0-0-7-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გავლით, ან დამოუკიდებლად ჩრდილოეთის მხრიდან.

201-----რს ქე-----ემ შეიძინა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-0-0-7-- და 20-----ს განახორციელა ამ მიწის ნაკვეთის დაყოფა 2 ნაკვეთად საკადასტრო კოდებით 8----- და 8-----. აღნიშნული დაყოფით ნაკვეთი 8----- მოექცა თავად ქე-----ის კუთვნილ ნაკვეთს ს/კოდით 8-----სა და 8-0-0-7---ს შორის, ისე რომ შუაში მოქცეულ ნაკვეთს ცალკე მისასვლელი აღარ დარჩა, რაც შეეხება 8----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს მას მისასვლელი კვლავ რჩება ჩრდილოეთის მხრიდან, რომელიც აჩუქა ლე-----ს ისე, რომ არ მოუთხოვია სერვიტუტით დატვირთვა იმ ნაკვეთისა, რომლითაც არსებობდა მისასვლელი 8----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან. მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი დამოუკიდებელი მისასვლელი გარეშე დარჩა მხოლოდ თავად მოსარჩელის მიზეზით და მის მიერ განხორციელებული დაყოფის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-0-0-7--, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 1200 კვ. მეტრი, რეგისტრირებული იყო ვა-----ს საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 116-117);

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-0-0-7--, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-0-0-7--, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 950 კვ. მეტრი, რეგისტრირებული იყო ქე-----ის საკუთრების უფლებით. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 20-----ს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 120-121);

3.1.3. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №-----3 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქე-----ის განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-0-0-7--, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 510 კვ. მეტრი, დარეგისტრირდა ქე-----ის საკუთრების უფლებით.

ამავე გადაწყვეტილებით ქე-----ის საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-0-0-7--, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 440 კვ. მეტრი,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 123-124);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 126-127);

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 122);

3.1.4. დადგენილია, რომ 20-----ს ქე-----ესა და ლე-----ს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-0-0-7--, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 510 კვ. მეტრი, დარეგისტრირდა ლე-----ის საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 130);
- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 171-172);

3.1.5. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-----ის №88-----2-07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ვა-----ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და მიწის ნაკვეთის საზღვრების ცვლილებასთან დაკავშირებით საამზომველო კომპანიის მიერ წარდგენილი განმარტებითი ხასიათის განცხადების წარდგენის შემდეგ, უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 1700 კვ. მეტრი, დარეგისტრირდა ვა-----ის საკუთრების უფლებით. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - გარდაბნის რაიონის გამგეობის 200----- დადგენილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 108-109);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-----ის №88-----2-07 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 41);
- განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 33-34);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 იანვრის №88-----2-03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 35);
- ი/მ „კეფ-----ის“ მიმართვა (ს.ფ. 37-3-);

3.1.6. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-----ის №88-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ვა-----ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- გ-----ის ქუჩა №---, საკადასტრო კოდით 8-----, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 731 კვ. მეტრი, დარეგისტრირდა ვა-----ის საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 43-44);

3.1.7. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ოს №8-----8-06 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ვა-----ის განცხადება უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ნივთი მდებარე ქალაქი თბილისი, სოფელი ფ----- ქუჩა გ-----ა, №---; ქალაქი თბილისი, სოფელი ფ----- დაზუსტებული ფართობი 2431 კვ. მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 8----- და 8-----, საკადასტრო კოდი 8-0-18.9--, საკუთრების უფლებით

დარეგისტრირდა ვა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 168-169);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ოს №8-----8-06 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 167);

3.1.8. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ-----
გ-----ის ქუჩა №1--, საკადასტრო კოდით 8-0-0-53-, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-0-
.00.2--- ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი
501 კვ. მეტრი, რეგისტრირებული იყო ას-----ას საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 54-55);

3.1.9. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-----
---ის N8-----9 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განცხადება უძრავ ნივთის
გაერთიანების შესახებ და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ-----
--- გ-----ის ქუჩა, №1--/ ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-----
--, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო
სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 1500 კვ. მეტრი, დარეგისტრირდა რე-----
----- და ას-----ას საკუთრების უფლებით. მათ შორის: 501 კვ. მეტრი ას-----
-----ას საკუთრების უფლებით და 999 კვ. მეტრი რე----- საკუთრების
უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 51-52);

3.1.10. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ-----
- აფხ-----ი, №--, საკადასტრო კოდით 8-----, ნაკვეთის წინა
ნომერი 8-0-00.9--, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული
ფართობი 557 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულია ას-----ას საკუთრების
უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 110-111);

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მითითებას, რომ მიწის ნაკვეთს
შორის საკადასტრო კოდით 8----- და მიწის ნაკვეთებს შორის საკადასტრო
კოდებით 8-----, 8-----, 8----- არსებობდა მისასვლელი გზა და
აღნიშნული გზა მოექცა მოპასუხეთა საკუთრებაში მათ მიერ

განხორციელებული რეგისტრაციის შემდეგ, კერძოდ:

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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმეში წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის 20-----ის დასკვნა, რომლის თანახმად ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდით 8-0-18.9-- (ყოფილი 8----- და 8-----) და საკადასტრო კოდით 8----- არ აღინიშნება რაიმე ობიექტური მონაცემები მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდით 8----- მისასვლელი გზის არსებობის შესახებ. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 8----- შემავალი გზის არსებობა არ დასტურდება არც ფაქტობრივი და არც თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ვებ-გვერდზე განთავსებული ინტერაქტიული რუკის მონაცემების მიხედვით.

ამავე დასკვნის შესაბამისად ქე-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 8----- გააჩნდა მისასვლელი გზა ნაკვეთის საკადასტრო კოდით 8-0-0-7-- და ქე-----ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის საკადასტრო კოდით 8-----ის გავლით, ვინაიდან ეს მიწის ნაკვეთები არ იყო გამიჯნული და წარმოადგენდა ერთ მთლიან მიწის ნაკვეთს. ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად ქე-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, 2013 წლამდე წარმოადგენდა 8-0-0-7-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომელსაც მისასვლელი გააჩნდა, როგორც აფხაზეთის მე-3 ჩიხის, ისე აფ----- ჩიხის (ჩრდილოეთი) მხრიდან. თუმცა თავდაპირველი მიწის ნაკვეთი დღევანდელი მდგომარეობით დაყოფილია 3 ნაკვეთად საკადასტრო კოდებით 8-0-0-7--, 8----- და 8-----, ამასთან ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთი (მესაკუთრე ქე-----) დაყოფის შემდეგ მოქცეულია მიწის ნაკვეთებს შორის საკადასტრო კოდებით 8-0-0-7-- და 8----- და მას დამოუკიდებელი მისასვლელი არ გააჩნია.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა რე-----ამ და
ჯო-----ემ განმარტეს, რომ ამჟამად ქე-----ის საკუთრების უფლებით
რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან არასდროს არ ყოფილა დამოუკიდებლად
მისასვლელი გზა. მოწმე რე----- განმარტებით ახალი რეგისტრაციით არ
განხორციელებულა მიწის ნაკვეთის საზღვრების ცვლილება და
დაზუსტებული მონაცემები ასახავს ფაქტობრივ მდგომარეობას.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის
მითითებით მის ნაკვეთამდე მისასვლელი გზა მოპასუხეთა საკუთრებაში
მოექცა რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შემდეგ, ვინაიდან
მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთებმა შეიცვალეს კონფიგურაცია. ამასთან საქმეში
წარმოდგენილია 2015 წლით დათარიღებული ფოტომასალა, სადაც
აღბეჭდილია, რომ მესერი და მრავალწლოვანი ნარგავები არსებობდა ჯერ
კიდევ 2016 წლამდე ანუ იმ პერიოდამდე ვიდრე მოპასუხეები
განხორციელებდნენ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების
რეგისტრაციას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ
მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული
ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ. თბილისში, სოფელ ფ-----, გ-----ის ქუჩა №1---
ში №8----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი
საზღვრების (ღობის) ნაწილი არ შეესაბამება №8----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს, არ ადასტურებს იმ
გარემოებას, რომ მოპასუხეთა მიერ ცვლილების რეგისტრაციით მოხდა მიწის
ნაკვეთებს შორის არსებული გზის მოპასუხეთა საკუთრებაში
დარეგისტრირება.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში
აღნიშნულ კიდევ ერთ გარემოებას, რომ ქ. თბილისში, სოფელ ფ----- №8-----
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, როგორც
ფაქტობრივად, ასევე საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით არ გააჩნია,
სამშენებლო ნორმებისა და წესებით გათვალისწინებული დამოუკიდებელი
არც საფეხმავლო და არც საავტომობილო კავშირი საჯარო გზასთან,
სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას დასახელებულ დასკვნაში
მითითებული ფაქტობრივი გარემოება მხარეთა შორის სადაო არ არის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადგენილად
მიაჩნია, რომ ქე-----ის მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდით 8-----
მისასვლელი გზა არ არსებობდა მოპასუხეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული
მიწის ნაკვეთების გავლით და მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს
მისასვლელი გზა შეეზღუდა მას შემდეგ, რაც ქე-----ემ მის სახელზე
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-0-0-7--, ფართობით 950

კვ. მეტრი, დაყო ორი საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთებად 8----- და 8-----, და ამასთან ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთი აჩუქა ლე-----ს, რითაც მისი კუთვნილი 8----- საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი მოექცა მიწის ნაკვეთებს შორის საკადასტრო კოდებით 8-0-0-7-- და 8-----.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და მიაჩნია, რომ ქე-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 180-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

აღნიშნული მუხლის დანაწესი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს, განკარგოს თავისი ნივთი შეხედულებისამებრ, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, თუმცა ამავე მუხლით დგინდება, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს და მისი შეზღუდვა კანონით დადგენილ შემთხვევებში შესაძლებელია.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული უფლების საკანონმდებლო შეზღუდვა დადგენილია უზენაესი კანონის ამავე ნორმით და საქართველოს სკ-ის მეორე თავით, რომელიც სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელი ნორმების ერთობლიობას წარმოადგენს და მათი სისტემური ანალიზის გზით უნდა მოხდეს განსაზღვრული სადავო სამართალურთიერთობის გადაწყვეტა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს

მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთიდანაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

დასახელებული ნორმით წესრიგდება სამეზობლო თემების ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. 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. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტორებზე, გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა კანონისმიერი ბოჭვის ამსახველ ისეთ დანაწესს წარმოადგენს, როდესაც მხოლოდ აუცილებლობა, ობიექტური გარემოება წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის უალტერნატივო წინაპირობას. სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლების მხოლოდ ამგვარ შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, რომლის შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ აუცილებელი ბოჭვის ფარგლებში (იხ. სუსგ №ას-102-100-2011, 24 მაისი, 2011 წელი; №ას-70-68-2014, 6 აპრილი, 2015 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და არც მოპასუხეები ხდიან სადავოდ იმ გარემოებას, რომ ქე-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 8----- მართლაც არ გააჩნია ჯეროვანი კავშირი საჯარო გზებთან, თუმცა აღნიშნულ გარემოებას მოპასუხეები უპირისპირებენ თავად მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის თვითნებურ მოქმედებას და განმარტავენ, რომ ქე-----ემ მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-0-0-7--, ფართობით 950 კვ. მეტრი, დაყო ორი საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთებად 8----- და 8-----, და ამასთან ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთი აჩუქა ლე-----ს, რითაც მისი კუთვნილი 8----- საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი მოექცა მიწის ნაკვეთებს შორის საკადასტრო კოდებით 8-0-0-7-- და 8-----.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი ფ----- საკადასტრო კოდით 8-0-0-7--, დაზუსტებული ფართობი 1200 კვ. მეტრი, რეგისტრირებული იყო ვა-----ს საკუთრების უფლებით.

აღნიშნული უძრავი ნივთი დაყოფის შემდეგ დარეგისტრირდა სხვადასხვა საკადასტრო კოდის ქვეშ და მათ შორის მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-0-0-0-7--, 20-----ს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ქე-----ის საკუთრების უფლებით. მოსარჩელემ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ასევე დაყო ორ საკადასტრო ერთეულად 8----- და 8-----, და ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთი ფართობით 510 კვ. მეტრი, ქე-----ემ აჩუქა ლე-----ს.

საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით და საქმის სხვა მასალებითაც დასტურდება, რომ გაყოფამდე ქე-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს - საკადასტრო კოდით 8----- ჰქონდა მისასვლელი ნაკვეთი ს/კ 8-0-0-0-7-- და ს/კ 8----- -ის გავლით, ვინაიდან ეს მიწის ნაკვეთები არ იყო გამიჯნული და წარმოადგენდა ერთ მთლიან მიწის ნაკვეთს.

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

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მესაკუთრე, რომელიც თავისი ქმედებით კარგავს კავშირს საჯარო გზასთან ან საჯარო კომუნიკაციებთან, კარგავს უფლებას ისარგებლოს აუცილებელი გზით მეზობლის ხარჯზე.

გათვალისწინებით იმისა, რომ მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 8-----, არ აქვს დამოუკიდებელი მისასვლელი, ვინაიდან თავად მოსარჩელემ იმდაგვარად დაყო ასევე მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-0-0-0-7--, რომ არ დაუტოვა მისასვლელი გზა ს/კ 8----- ნაკვეთს, შესაბამისად სახეზეა საქართველო სკ-ის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოება -აუცილებელი გზის თემნის ვალდებულება არ წარმოიშობა, რადგან არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით, გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეს არ დაეკისრება მოსარჩელის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქმეში წარმოდგენილია გადახდის ქვითარი, რომლითაც დასტურდება, რომ მოპასუხეთა მიერ გადახდილია საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის მომსახურების საფასური 600 ლარის ოდენობით, გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოსარჩელეს მოპასუხეთა სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროს ექსპერტიზის მომსახურების საფასური 600 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. ქე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. ქე-----ეს დაეკისროს ვა-----ის და ას-----ას სასარგებლოდ სოლიდარულად ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 600 (ექვსასი) ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გ----ძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გენადი მაკარიძე