



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით შესავალი ნაწილი

5 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.ხაშური

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ზაზა რამიშვილი
სხდომის მდივანი - ქეთევან ცერიაშვილი

მოსარჩელე - ზ-----ძე
წარმომადგენლები - ქეთევან გონგლაძე და ზვიად გოგალაძე
მოპასუხე - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ნ-----
-----“
წარმომადგენელი - ნათია ჯავახიშვილი
დავის საგანი - აუცილებელი გზის დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ზ-----ძეს ქ. ხაშურში, ბ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან მისასვლელად დაუდგინდეს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება ქ.ხაშურში, ი-----ში მდებარე, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ნ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან;

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: შპს „ნ-----ის“ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი, მოსარჩელემ იყიდა 2014 წელს შპს „ფ-----ს“ კქონდა საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზა, რომელზეც, ჯერ სახელმწიფოს და შემდეგ ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. ბოლოს, მიწის ნაკვეთი იყიდა მოპასუხემ, რომელთანაც, 2013 წლის 29 აპრილს, 5 წლით დადებული სერვიტუტის ხელშეკრულებით, „ფ-----ს“ უფლება მიეცა ესარგებლა 93.1 კვ.მ. ფართის გზით. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, შპს „ნ-----მა“ უარი განუცხადა ზ-----ძეს აუცილებელი გზით სარგებლობაზე;

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. შპს „ნ-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მართალია მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ემიჯნება მოსარჩელე ზ-----ძის მიწის ნაკვეთს, მაგრამ არსებობს სხვა ალტერნატიული საშუალებაც მოსარჩელის უძრავ ნივთამდე მისასვლელად, მოპასუხე არ არის ვალდებული აუცილებელი გზით უზრუნველყოს მოსარჩელე;

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ.ხაშურში, ბ-----ში მდებარე 376.00 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით ნ----- და მასზე მდებარე 56.00 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებულია ზ-----ძის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 20);

3.1.2. ქ.ხაშურში, ი-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ნ----- შპს „ნ-----ის“ საკუთრებაა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 25-32);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხის განმარტებით, არ არის აუცილებელი მოსარჩელეს აუცილებელი გზა მის მიწის ნაკვეთზე გამოეყოს, - ზ-----ძეს აქვს შესაძლებლობა გზა მოაწყოს სხვა მეზობლის მიწის ნაკვეთზე;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 180-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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.

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

6.3. 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 ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერჯერადი გადახდით გამოიხატოს. იგივე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თემნის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

6.4. დასახელებული ნორმით წესრიგდება სამეზობლო თემნის 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. მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა 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. „ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელ კავშირში“ არ იგულისხმება ბილიკი ან არასაავტომობილო გზა. აღნიშნული გულისხმობს, მიწის ნაკვეთთან ჯეროვან მისასვლელს, რომელიც, სულ მცირე, უზრუნველყოფს ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას, ასევე გადაუდებელი დახმარების

სამსახურების დანიშნულების ადგილამდე მიღწევას. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა კანონისმიერი ბოჭვის ამსახველ ისეთ დანაწესს წარმოადგენს, როდესაც მხოლოდ აუცილებლობა, 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 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).

6.5. აუცილებელი გზის დადგენისათვის ერთდროულად უნდა არსებობდეს რამდენიმე პირობა: მიწის ნაკვეთს არ უნდა ქონდეს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, არსებული დაკავშირება არ უნდა იყოს გაუქმებული მესაკუთრის (მოსარჩელის) თვითნებური მოქმედებით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თანახმა უნდა იყოს კომპენსაციის გადახდის და აუცილებელი გზის გაყვანასთან დაკავშირებული ხარჯის გაღებაზე. ზემოაღნიშნული პირობებიდან ერთ-ერთის არარსებობა გამორიცხავს აუცილებელი გზის მიცემის შესაძლებლობას.

6.6. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არსებული, შპს „ვილა კლასიკის“ მიერ მომზადებული შპს „ნ-----ის“ მიმდებარე ტერიტორიის სიტუაციური გეგმის (ს.ფ. 67), 93.1 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის (ს.ფ. 72), ზ-----ძის მიწის ნაკვეთისათვის აუცილებელი მისასვლელი გზის სიტუაციური გეგმის (ს.ფ. 74), სერვიტუტის ხელშეკრულების (ს.ფ. 70-71), მხარეთა ახსნა-განმარტების ადგილზე დათვალიერებასთან შეჯერებით, დადგინდა, რომ შპს „ფ-----ს“, სერვიტუტის ხელშეკრულებით, მინიჭებული ჰქონდა უფლება „ნ-----ის“ მიწის ნაკვეთზე უფასოდ ესარგებლა 93.1 კვ.მ. ფართის აუცილებელი გზით, რომლის ზომები იყო ჩრდილოეთით - 5.7 კვ.მ. სამხრეთით - 4 კვ.მ. აღმოსავლეთით - 20.6 კვ.მ. დასავლეთით - 28.9 კვ.მ. შემდეგ, ამავე გზით სარგებლობდა ზ-----ძე;

მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან ახლოს მდებარე საჯარო გზა არის ხ-----
----- საავტომობილო გზა (ბ----- ქუჩა), ამ გზასთან ზ-----ძის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაკავშირება, როგორც ფეხით, ისე - ავტომობილით, შესაძლებელია მხოლოდ სხვისი, მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთზე გამავალი გზის საშუალებით. დადგინდა, რომ მოსარჩელის ნაკვეთის საჯარო გზასთან დაკავშირების ოპტიმალური ვარიანტი მოპასუხე შპს „ნ-----ის“ იმ ფართით სარგებლობის შემთხვევაში იქნება, რასაც „ფ-----ი“ და შემდეგ მოსარჩელე, სერვიტუტის ხელშეკრულების საფუძველზე იყენებდნენ, რადგან, ადგილზე დათვალიერებისას, სასამართლო დარწმუნდა, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან - ბ----- ქუჩასთან, აუცილებელი გზის დადგენა

შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე, სადაც მოსარჩელის ნაკვეთთან უახლოესი შესასვლელის გარდა, რომლითაც ის უკვე სარგებლობდა სერვიტუტის ხელშეკრულების საფუძველზე, არის მეორე შესასვლელიც, რომელიც, გარდა იმისა, რომ უფრო დაშორებულია ზ-----ძის მიწის ნაკვეთისაგან, იქ მოწყობილია ავტომატური შლაგბაუმი, რომლითაც სარგებლობა შესაძლებელია მხოლოდ ყოველი შესვლისათვის თანხის გადახდით, გამორიცხულია, ტექნიკური თვალსაზრისით, მოსარჩელისათვის გამონაკლისის დაშვება - როგორც მოპასუხემ განმარტა.

არ დგინდება, რომ მოსარჩელემ თავისი მოქმედებით მოისპო უკვე არსებული გზით სარგებლობის შესაძლებლობა, ის თანახმაა კომპენსაცია მისცეს „ნ-----ს“ მიწის ნაკვეთის გამოყენებისათვის. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ-----ძეს უნდა მიეცეს მისი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ განთავსებული, მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფეხით და ავტომობილით გადაადგილების შესაძლებლობა იგივე ფართის (ზომების) მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც სერვიტუტის ხელშეკრულების საფუძველზე იყენებდა;

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 120 ლარი. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხეს ზ-----ძის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 120 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

ზ-----ძეს, მის საკუთრებაში არსებული, ქ.ხაშურში, ბ----- ქ. N1---ში მდებარე, ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის, საჯარო გზასთან კავშირის მიზნით, დაუდგინდეს

აუცილებელი, 93.1 კვ.მ. ფართის გზა ქ. ხაშურში, ი-----ში მდებარე, ნ-----
--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის
საზოგადოება „ნ-----ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, სარჩელზე დართული
შპს „ვილა კლასიკის“ მიერ მომზადებული, 93.1 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ზომების და აუცილებელი გზის სიტუაციურ
გეგმაზე ასახული კონტურის მიხედვით.

2. შპს „ნ-----“ ზ-----ძის სასარგებლოდ გადახდეს წინასწარ
გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 120 ლარი;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ხაშურის რაიონული
სასამართლოს მეშვეობით, მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების
გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4
პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

4. 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 გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ზაზა რამიშვილი

