



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06 თებერვალი, 2019 წელი
ნინოწმინდა

ქ.

შესავალი ნაწილი

ნინოწმინდის მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე ანაიტ ოგანესიან
სხდომის მდივანი ლუიზა გიქოშვილი

მოსარჩელე არ-----ნ

მოპასუხე არ-----ნ

დავის საგანი - აუცილებელი გზით სარგებლობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხე არ-----ნს დაევალოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილში გამოყოს საერთო სარგებლობის გზა და მოსარჩელეს მისცეს საშუალება თავის საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზით (სამანქანო გზით) სარგებლობის უფლება. კერძოდ, მისცეს აუცილებელი სამანქანო გზა, მის საკუთრებაში არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან, შეძლოს მოსავლის გატანა და მიწის გასანაყოფიერებლად სხვადასხვა საშუალებების შეტანა, ასევე სახნავი ტრაქტორის შეყვანა თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთში.

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს დამოუკიდებელი საავტომობილო კავშირი ცენტრალურ გზასთან არ გააჩნია. მისთვის მიუღებელია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 05 ნოემბრის N007685518 დასკვნაში მითითებული ვარიანტი ცენტრალურ გზასთან დასაკავშირებლად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე არ ცნობს სასარჩელო მოთხოვნას და მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოდ გამო. მოპასუხემ განმარტა, რომ მოსარჩელე არასწორად უთითებს თითოეულ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა საერთო სარგებლობის გზა. სინამდვილეში იქ გზა არასოდეს ყოფილა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 65.04.32.045) მოპასუხის (მისი მამის გევორქ ჰოვსეფიანის) სარგებლობაშია 1980 წლიდან, იმ დროს მან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლი ააშენა და მიწის ის ნაკვეთი, სადაც მოსარჩელეს სურს აუცილებელი გზის მოწყობა წარმოადგენს მოპასუხის საკარმიდამო ნაკვეთს, რომელიც შემდგომ ნინოწმინდის რაიონის გამგეობის #87 დადგენილებით (სოფ. ფოკის 1992-1997 წწ. მიწის რეფორმით ნაკვეთის მიმღებთა სია, დამოწ. 26.11. 1998) მოპასუხეს დაუკანონდა (საკუთრებაში გადაეცა) და დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, და რომელზეც საერთო სარგებლობის გზა არ გადიოდა, და სოფელ ფოკის არცერთ მაცხოვრებელს, გარდა თავად ჰოვსეფიანების ოჯახის წევრებისა, არ უსარგებლიათ სადაო მიწის ნაკვეთით. მოსარჩელე ა-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ესაზღვრება მოპასუხის ნაკვეთი, დაიკავეს უფრო მოგვიანებით, ვიდრე ჰოვსეფიანებმა. მოპასუხე განმარტავს, რომ მოსარჩელის ნაკვეთს აქვს თავისი დამოუკიდებელი შესასვალელი ცენტრალური გზიდან, რომლითაც სარგებლობენ თავიანთ საკარმიდამო ნაკვეთში შესვლისას და რომელიც არანაირად არ ემიჯნება მოპასუხის მიწის იმ ნაკვეთს, სადაც მოსარჩელეს სურს აუცილებელი გზის მოწყობა. მოპასუხის მიწის ნაკვეთის სიგანე, სადაც აუცილებელი გზის გამოყოფას ითხოვს მოსარჩელე, შეადგენს დაახლოებით 6.90 მეტრს, სიგრძე დაახლოებით 80 მეტრია საცხოვრებელ სახლამდე და იქ შეუძლებელია სხვა რაიმე დამატებითი გზის გამოყოფა და არც არის ამის საჭიროება, რამდენადაც მოსარჩელე თავისუფლად სარგებლობდა და ამჟამადაც სარგებლობს თავის ნაკვეთში შემავალი გზით.

ამასთან გასათვალისწინებელია მესაკუთრის უფლებებიც, ვინაიდან მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია საცხოვრებელი სახლი და ამჟამად სადამო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საკარმიდამო ნაკვეთს. მითუმეტეს, მოსარჩელეს მოპასუხისათვის არც კომპენსაცია შეუთავაზებია თმენის ვალდებულებისათვის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ა-----ს საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება მდებარე: ნინოწმინდის რაიონი სოფელი ფოკა, საკადასტრო კოდი N65.04.32.305.

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, არამაიას ჰოვსეფიანის საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება მდებარე: ნინოწმინდის რაიონი სოფელი

ფოკა, საკადასტრო კოდი N 65.04.32.045.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 05 ნოემბრის N007685518 დასკვნის თანახმად, ა-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან (ს/კ 65.04.32.305) სამხრეთ აღმოსავლეთის მიმართულებით და არ-----ნის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 65.04.32.045) მიმდებარედ სამხრეთ-აღმოსავლეთი მიმართულებით **საერთო სარგებლობის გზა არ ფიქსირდება.** შესაბამისად შეუძლებელია დადგინდეს ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფოკაში საჯარო რეესტრში #65.04.32.045 საკადასტრო კოდით არ-----ნის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან რამდენად არის შევიწროვებული ა-----ს საკუთრებაში არსებულ ს/კ #65.04.32.305 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან დამაკავშირებელი საერთო სარგებლობის გზა. გზის არარსებობის გამო შეუძლებელია მსუბუქი და სატვირთო ავტოტრანსპორტის მოძრაობა ცენტრალურ გზიდან არ-----ნის საკუთრებაში #65.04.32.045 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის გავლით, არატავაზდ ბაბაჯანიანის საკუთრებაში არსებულ #65.04.32.305 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთამდე . (იხ.გამოკვლევა და ფოტოილუსტრაცია)

3.2.2 სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 05 ნოემბრის N007685518 დასკვნის თანახმად, ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფოკაში ს/კ #65.04.32.305 რეგისტრირებულ ა-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს აქვს დამაკავშირებელი გასასვლელი (გზა) ცენტრალურ გზასთან მისი ნაკვეთის ჩრდილო-დასავლეთ მიმართულებით (იხ. გამოკვლევა, ფოტოილუსტრაცია, დანართი # 1 და დანართი # 2).

3.2.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 05 ნოემბრის N007685518 დასკვნის თანახმად, ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფოკაში საჯარო რეესტრში #65.04.32.305 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ა-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან გასასვლელის (გზის) მოწყობა საჯარო რეესტრში #65.04.32.045 რეგისტრირებული არ-----ნის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის გავლით შესაძლებელია ისე, როგორც ეს მოცემულია დანართ # 1-ზე და დანართ # 2-ზე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ დანართებზე მოცემული მიმართულებით გზის მოწყობის შემთხვევაში

ადგილი ექნება ცალკეულ სირთულეებს. კერძოდ, ტერიტორია მდებარეობს მდინარის პირას, ნიადაგი არის ეროზიული, დღეის მდგომარეობით არის საშიშროება ნიადაგის ჩამოშლის. შესაბამისად ამ მიმართულებით გზის მოწყობა დაკავშირებული იქნება მნიშვნელოვან ხარჯებთან (იხ. გამოკვლევა, ფოტოილუსტრაცია, დანართი # 1 და დანართი #2).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი არ 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.

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.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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 ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან ამასთან აუცილებელი გზის უფლების მოპოვებით არ უნდა გაუფასურდეს ან/და ფუნქცია და დანიშნულება არ უნდა დაეკარგოს /შეუმირდეს მეზობელ მიწის ნაკვეთს.

საქართველოს 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).

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების მოთხოვნისას დაუშვებელია მხოლოდ მომჩივანი მხარის ინტერესების გათვალისწინებით მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ამ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს და დადგინდეს ყველა გონივრული და შესაძლო საშუალება, რომლითაც შესაძლოა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა. აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენისას უნდა შემოწმდეს ყველა მესაკუთრის ინტერესი და მხოლოდ მათი ინტერესების ურთიერთშეჯერების შედეგად უნდა მოხდეს გადაწყვეტილების მიღება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 05.11.2018 წლის N007685518 დასკვნით განხილულია მოპასუხე არ-----ნის მიერ, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 65.04.32.045) მიმდებარედ,

საერთო სარგებლობის გზაზე, რამდენად არის შევიწროვებული მოსარჩელე არტავაზდ ბაბაჯანიანის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან (ს/კ 65.04.32.305) დამაკავშირებელი საერთო სარგებლობის გზა, რამდენად იზღუდება მსუბუქი და სატვირთო ავტოტრანსპორტის მისვლის შესაძლებლობა ა-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან (ს/კ 65.04.32.305) აქვს თუ არა მოსარჩელეს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი სხვა კავშირი საჯარო გზასთან, გარდა მოპსუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზის მოწყობის შესაძლებლობა. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას კი წარმოადგენს, მოპასუხე არ-----ნს დაევალოს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილში, გამოყოს საერთო სარგებლობის გზა და მოსარჩელეს მისცეს საშუალება თავის საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზით (სამანქანო გზით) სარგებლობის უფლება. კერძოდ, მისცეს აუცილებელი სამანქანო გზა, მის საკუთრებაში არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან შეძლოს მოსავლის გატანა და მიწის გასანაყოფიერებლად სხვადასხვა საშუალებების შეტანა, ასევე სახნავი ტრაქტორის შეყვანა თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთში.

სასამართლო მიუთითებს, რომ თმენის ვალდებულება შეუზღუდავი არაა და არ გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების იგნორირებას. აუცილებელი გზა იმგვარად უნდა დადგინდეს, რომ ორივე მხარის უფლებები იყოს დაცული. მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელის დაკმაყოფილება ვერ იქნება განხილული სხვა მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის უფლების შეზღუდვის საპირწონედ, მითუმეტეს, თუ აღნიშნული ვარიანტით სხვის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის მოწყობა დაკავშირებულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაში განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრის ინტერესების შელახვასთან.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო ითვალისწინებს მხარეთა შორის ინტერესთა კონფლიქტს, კერძოდ იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ცენტრალურ გზასთან დასაკავშირებლად, გააჩნია დამაკავშირებელი გასასვლელი (გზა), ხოლო ქონების დატვირთვის შემთხვევაში, იქიდან გამომდინარე, რომ მოსარჩელის მიერ აუცილებელ გზად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოპასუხის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს, მოპასუხეს ადგება ზიანი, რაც მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას გამორიცხავს და თვითკმარი საფუძველია სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისთვის.

სასამართლო დამატებით ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ

განსახილველი სარჩელი კერ დაკმაყოფილებოდა ზემოაღნიშნული, მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოების არარსებობის შემთხვევაშიც, რადგან მოსარჩელემ კერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის მტკიცებულების წარმოდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი არ დაუბრუნდება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244, 248-249-ე, 364-ე 369-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა

1. ა-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ნინოწმინდის მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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 ნინოწმინდის მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ოგანესიან**

ანაიტ