



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

17 აპრილი 2019 წელი

ქ. ბორჯომი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მაგისტრატი მოსამართლე ბორჯომის მუნიციპალიტეტში - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - სალომე გვარჯალაძე

მოსარჩელე - ზა-----ე (დასწრების გარეშე)

წარმომადგენელი - ალ-----ი

მოპასუხე - ოლ-----ი

წარმომადგენელი - ეკ-----ე, სე-----ე

დავის საგანი - აუცილებელი გზის გამოყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ზა-----ეს გამოეყოს აუცილებელი გზა ოლ-----ის საკუთრებაში (ს/კოდი 64-----0) არსებული 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, რომელიც არის ამ ნაკვეთის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში, მისი ჩრდილო-დასავლეთის გვერდი არის 17,52 მეტრი სიგრძის, სამხრეთ-აღმოსავლეთი გვერდი არის 20,06 მეტრი სიგრძის, 3,00 მეტრი სიგანის, რომელიც უძრავ ქონების სერთიფიცირებული ამგებმავის დასკვნის სიტუაციურ ნახაზში N4 დაშტრიხულად არის მონიშნული და მისი ფართობია 56 კვ.მ..

მოსარჩელე სარჩელს ამყარებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ზა-----ის საკუთრებაში 2003 წლიდან რეგისტრირებულია 628 კვ. მ მიწის ნაკვეთი, კოდი 64-----0, წინა ნომერი 64-----5.

ოლ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, კოდი 64-----0.

ზა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს სხვა რეგისტრირებული მონაცემებიდან გამომდინარე არ გააჩნია მისასვლელი გზა.

ზა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ერთადერთი უალტერნატივო გზა არის ოლ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი ფართობით 56 კვ.მ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო, არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ზა-----ეს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება უნდა მიეცეს სხვა მეზობლებისაგან, ასევე განმარტა, რომ საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს დავის საგნის არ არსებობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 628 კვ.მ., მდებარე ბო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტბ---ი (ს/კ 64-----0) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზა-----ის (პ/ნ 4-----) სახელზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 24.08.2012წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13-14);

3.1.2. უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 400 კვ.მ., მდებარე ბო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტბ---ი (ს/კ 64-----0) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ო----ი ბ-----ის (პ/ნ-1-----) სახელზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 06.04.2017წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15-16);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ბო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტბ---ი მდებარე N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 628 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნია ნორმალური ექსპლუატაციის პირობებისათვის დამაკმაყოფილებელი არც საავტომობილო და არც საფეხმავლო დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა N5-----;
- შპს „უნივერსალი +“-ის 2018 წლის 25 სექტემბრის N010 დასკვნა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი.

3.2.2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 18 იანვრის საინჟინრო ექსპერტიზის N5----- დასკვნის პირველი ვარიანტის შესაბამისად ბო-----ს რაიონში, სოფელ ტბ---ი მდებარე N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 628 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს ჩხდილოეთ ნაწილიდან, საჯარო რეესტრში N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ოლ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გავლით.

მეორე ვარიანტის შესაბამისად ბო-----ს რაიონში, სოფელ ტბ---ი მდებარე N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 628 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან, საჯარო რეესტრში N6-----9 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით.

მესამე ვარიანტის შესაბამისად ბო-----ს რაიონის, სოფელ ტბ---ი მდებარე N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 628 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს ჩრდილო-აღმოსავლეთის ნაწილიდან, საჯარო რეესტრში N6-----1 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით.

მეოთხე ვარიანტის შესაბამისად ბო-----ს რაიონის, სოფელ ტბ---ი მდებარე N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 628 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს სამხრეთ ნაწილიდან, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დაურეგისტრირებული სივრცის (მონაკვეთის გავლით), რომელიც წარმოადგენს ქანობიან რელიეფს (ფერდობს). კერძოდ ხსენებულ მოსაწყობი გზა არ გაივლის არც ერთ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

დასკვნის თანახმად პირველი, მეორე და მესამე ვარიანტით მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭიროა შედგენილი იქნას შესაბამისი პროექტი, რომელიც დაზუსტებულ იქნება მხარეთა შეთანხმებითა და ადგილზე დაზუსტების საფუძველზე (პროექტი მოიცავს გზის ფართის, კონფიგურაციის და სიგანის ზუსტ განსაზღვრას). ასევე საჭირო იქნება სამშენებლო და სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარება (მისასვლელი გზის მოწყობასთან დაკავშირებული რიგი სამშენებლო სამუშაოები). აღნიშნული სამუშაოების დასაზუსტებლად საჭიროა შედგენილ იქნას შესაძლო გზის მოწყობის პროექტი და მიღებულ იქნას ყველა საჭირო ნებართვა შესაბამისი სამსახურების მხრიდან (სსიპ „ლ.სამხარაულის

სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო" საპროექტო მომსახურებას არ ახორციელებს. შესაბამისად, ხსენებული პროექტის მომზადება უნდა მოხდეს კომპეტენტური/შესაბამისი პროფილის მქონე საპროექტო სამსახურის მიერ).

დასკვნის თანახმად მეოთხე ვარიანტით მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭიროა შედგენილი იქნას შესაბამისი პროექტი, რომელიც დაზუსტებულ იქნება ადგილზე (პროექტი მოიცავს გზის ფართის, კონფიგურაციის და სიგანის ზუსტ განსაზღვრას). ასევე საავტომობილო გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭირო იქნება მნიშვნელოვანი ხარჯების მქონე საინჟინრო ღონისძიებები (მათ შორის: სადემონტაჟო სამუშაოები, მიწის სამუშაოები, დონეთა სხვაობებზე საყრდენი კედლების მოწყობა და ა.შ.). აღნიშნული სამუშაოებისა და მათი ღირებულების დასაზუსტებლად საჭიროა შედგენილ იქნას შესაძლო გზის მოწყობის პროექტი და მიღებულ იქნას ყველა საჭირო ნებართვა შესაბამისი სამსახურების მხრიდან (სსიპ „ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო" საპროექტო მომსახურებას არ ახორციელებს და ხსენებული პროექტის მომზადება უნდა მოხდეს კომპეტენტური/შესაბამისი პროფილის მქონე საპროექტო სამსახურის მიერ).

ამავე დასკვნის თანახმად დასკვნაში მოსაწყობი მისასვლელი გზების ვარიანტებიდან, თუ რომელი არის ოპტიმალური, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს, ვინაიდან ოთხივე ვარიანტს გააჩნია როგორც დადებითი, ისე უარყოფითი მხარეები.

სასამართლო სხდომაზე ექსპერტს ლა-----სის განმარტებით, გზის მეოთხე ვარიანტით მოწყობის შემთხვევაში გზის მოწყობით სამუშაოებთან ერთად უნდა ჩატარდეს დამატებითი სამუშაოებიც დონეთა სხვაობის დასარეგულირებლად, დონეთა სხვაობა იმდენად დიდია, რომ მხოლოდ გზა ვერ გაიჭრება, დასჭირდება საყრდენი კედლები და საინჟინრო მოწყობილობები. მიწის ნაკვეთიდან ს/კ 64-----0 გზის მოწყობის შემთხვევაში, მართალია დონეთა სხვაობა არსებობს, მაგრამ არის მცირე და გზის მოსაწყობად დიდი სამუშაოები არ იქნება შესასრულებელი. ასევე აღსანიშნავია, რომ N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ოლ-----ი, რომ მივიდეს თავის საკუთრებამდე, მანაც უნდა განახორციელოს დონეთა გასწორება. ზა-----ის საკუთრებამდე მისასვლელი გზის NN 6-----1 და 6-----9 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებზე მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელია მოხვევის რადიუსი, რომელიც უნდა განისაზღვროს კონსტრუქტორების მიერ შესაბამისი პროექტის განსაზღვრის შემდგომ. ამასთან, N 6-----9 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სიგანე არის 13 მ და სამ მეტრიანი გზის გაყვანის შემთხვევაში ის შესძლებს ღიობების გაკეთებას გზის მიჯნაზე აშენებული საცხოვრებელი სახლისათვის. მოწმის განმარტებითვე ადგილზე დათვალიერებით ზა-----ის

მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი გზის ნაკვალევი არ შეიმჩნეოდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა N5-----;
- ექსპერტ ლა-----სის ჩვენება;

3.2.3. ამგეგმავ/ამზომველის და-----ს დასკვნის თანახმად, ზა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ 64-----0 მისამართი ბო-----, სოფელი ტ-ა არ არის არც სამანქანო მისასვლელი და არც საფეხმავლო ბილიკი, რადგან სოფელ ტ-ას შიდა სასოფლო გზას და მის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს შორის არის ოლ-----ის (3/6 1-----) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს/კ 64-----0. რაც შეეხება მე-----ს მიწას ს/კ 6-----9, რომელიც ო----ი ბ-----ის ნაკვეთის დასავლეთით მდებარეობს, ვერ განიხილება აუცილებელ გზად, რადგან ნაკვეთის სიგანე არის 13,75 მ და არქიტექტურული სტანდარტების დაცვის შემთხვევაში, თუ მას მოაკლდება 3 მეტრის სიგანის გზა, მისი ნაკვეთი იქნება არქიტექტურულ ნორმებთან შეუსაბამო და არსებობს რისკი, რომ საჭიროების შემთხვევაში ვერ განახორციელებს შენობის გაშენებას დარჩენილი ფართობის არასაკმარისობის გამო. რაც შეეხება რო-----ს მიწის ნაკვეთს ს/კ 6-----1, რომელიც ო----ი ბ-----ის ნაკვეთის აღმოსავლეთით მდებარეობს, ვერ განიხილება აუცილებელ გზად, რადგან გზიდან შემადგენელია და შეუძლებელია მის ტერიტორიაზე აუცილებელი გზის მშენებლობა და სარგებლობა. რაც შეეხება სამხრეთ მხარეს, იგი წარმოადგენს დაურეგისტრირებელ, სავაუდოდ სახელმწიფო საკუთრებას, არის მაღალი ფერდობი, რომელიც ტყე-ბუჩქითაა დაფარული და შეუძლებელია გზის მშენებლობა და სარგებლობა. შესაბამისად, ერთადერთ და უალტერნატივო ვარიანტად რჩება აუცილებელი გზა გავიდეს ოლ-----ის მიწის ნაკვეთზე 64-----0.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- და-----ს დასკვნა, სიტუაციური ნახაზები;
- და-----ს ჩვენება.

3.2.3. ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 02 აგვისტოს N 02 1518 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა ბო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტბ----ი ო----ი ბ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის (საკადასტრო კოდი N64-----0). აღნიშნული ბრძანებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის თანახმად ოლ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საჯარო გზიდან შესასვლელი გზის მოწყობა გათვალისწინებულია

ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2019 წლის 18 იანვრის ექსპერტიზის N0----- დასკვნაში მოცემულია ვარიანტი N1-ის სახით, როგორც ზა-----ის სახელზე N64-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის მოწყობის შესაძლო ერთ-ერთი ვარიანტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 02 აგვისტოს N 02 1518 ბრძანება და საპროექტო კომპანია „კერეკოს“ მიერ მომზადებული არქიტექტურული პროექტი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა, აუცილებელი გზის დადგენის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 170-ე, 174-ე და 180-ე მუხლები; საქართველოს კონსტიტუცია;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საკუთრების, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებული უფლების საკანონმდებლო შეზღუდვა დადგენილია, როგორც თვით კონსტიტუციით, ასევე სამოქალაქო კოდექსის მეორე თავით. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საკითხის განხილვისას სასამართლო მკაცრი და დასაბუთებული კრიტერიუმებით ხელმძღვანელობს იმ მიზნით, რომ გაუმართლებლად არ შეიზღუდოს იგი, როგორც ინდივიდის უფლების განუყოფელი მახასიათებელი. მაშინ როცა სასამართლო საკუთრების შეზღუდვის მართებულობაზე მსჯელობს, იგი გამორიცხავს ყველა შესაძლო სხვა ვარიანტს და თუ დაადგენს, რომ სხვა ალტერნატივა უბრალოდ არ არსებობს, იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების შეზღუდვის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების მართლზომიერად განხორციელება

ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას. დავის გადაწყვეტისას სამართლის ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს რომელიმე მხარის კანონით დაცული უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის თანახმად მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

ამავე კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად 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 მესაკუთრის უფლებები – ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, ნივთით ისე, რომ არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა - შეიძლება შეიზღუდოს კანონით ან ხელშეკრულებით. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეიძლება დაეკისროს მისი საკუთრებით სარგებლობის თმენის ვალდებულება.

სწორედ ასეთი თმენის ვალდებულებაა გათვალისწინებული სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით, რომლის მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

დასახელებული ნორმით წესრიგდება სამეზობლო თმენის 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. 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური. მესაკუთრის უფლებები შეზღუდულია ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლში საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვის პირობებია მოცემული. თუ არსებობს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელმა უნდა ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ზა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნია ნორმალური ექსპლუატაციის პირობებისათვის დამაკმაყოფილებელი არც საავტომობილო და არც საფეხმავლო დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან. ზა-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება შესაძლებელია მხოლოდ მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთებზე გამავალი გზის საშუალებით.

ამასთან, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2019 წლის 18 იანვრის ექსპერტიზის N0----- დასკვნით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი სატრანსპორტო გზის მოწყობა შესაძლებელია ოთხი სხვადასხვა ვარიანტის გამოყენებით, მათ შორის ერთ-ერთი, რომელიც მოიცავს მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. ყურადსაღებია, რომ ნახსენები ექსპერტიზის დასკვნა არ ანიჭებს არანაირ უპირატესობას რომელიმე შეთავაზებულ ვარიანტს.

სასამართლო მიაქცევს ყურადღებას იმ გარემოებას, რომ ექსპერტიზის დასკვნის და ექსპერტის ჩვენების თანახმად მეორე და მესამე ვარიანტად შემოთავაზებულ

ზა-----ის საკუთრებამდე მისასვლელი გზის NN 6-----1 და 6-----9 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებზე მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელია მოხვევის რადიუსი, რომელიც უნდა განისაზღვროს კონსტრუქტორების მიერ შესაბამისი პროექტის განსაზღვრის შემდგომ. ასეთ შემთხვევაში გზის მოსაწყობად საჭიროა უფრო მეტი ფართობის გამოყოფა, ვიდრე სწორი გზის შემთხვევაში. გარდა ამისა, 6-----9 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სიგანე არის 13,75 მეტრი და სამი მეტრის სიგანის, ხოლო მოსახვევში უფრო მეტი სიგანის მქონე გზის გამოყოფის შემთხვევაში წარმოიშობა გარკვეული სირთულეები არქიტექტურული თვალსაზრისით (მიწის ნაკვეთის არასაკმარისი სიგანის გამო ღიობების მოწყობის თვალსაზრისით) და შესაძლებელია ნაკვეთს საკარმიდამო ფუნქცია დაეკარგოს.

რაც შეეხება ექსპერტიზის დაკვანაში შემოთავაზებულ მეოთხე ვარიანტს, აღსანიშნავია რომ ამ შემთხვევაში გზა მართალია გაივლის დაურეგისტრირებელ (სავარაუდოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ) მიწაზე, თუმცა ეს ტერიტორია წარმოადგენს ქანობიან ფერდობს და გზის აღნიშნული ვარიანტით მოწყობის შემთხვევაში გზის მოწყობით სამუშაოებთან ერთად უნდა ჩატარდეს ასევე დამატებითი სამუშაოები დონეთა სხვაობის დასარეგულირებლად, დონეთა სხვაობა იმდენად დიდია, რომ მხოლოდ გზა ვერ გაიჭრება, დასჭირდება საყრდენი კედლები და საინჟინრო მოწყობილობები, რაც საკმაოდ დიდი სამუშაოს შესრულებასთან და დანახარჯებთანაა დაკავშირებული.

ექსპერტიზის დაკვნით შემოთავაზებული პირველი ვარიანტის მიხედვით გზის მოწყობის შემთხვევაში ზა-----ის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა მოეწყობა მოპასუხე ო----ი ბ-----ის მიწის ნაკვეთის გავლით სწორხაზოვნად, რისთვისაც სხვა ვარიანტებთან შედარებით ნაკლები ფართობის მიწის ნაკვეთის გამოყენება იქნება საჭირო. ამასთან, არქიტექტურული პროექტის თანახმად ოლ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საჯარო გზიდან შესასვლელი გზის მოწყობა გათვალისწინებულია ნაკვეთის სწორედ იმ ნაწილზე, რომელიც სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2019 წლის 18 იანვრის ექსპერტიზის N0----- დასკვნაში მოცემულია ვარიანტი N1-ის სახით. ანუ, ო----ი ბ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ეს ნაწილი თავად ოლ-----ის მიერაც გზად უნდა იქნას გამოყენებული და აუცილებელი გზის ასეთი ვარიანტით მოწყობის შემთხვევაში ო----ი ბ-----ის მიწის ნაკვეთი არ დაკარგავს დანიშნულებას და მშენებლობას ხელი არ შეეშლება.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის ნაკვეთთან დაკავშირების ყველაზე ოპტიმალური ვარიანტს წარმოადგენს მოპასუხე ოლ-----ის მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ 64-----0) შესაბამისი ფართით სარგებლობა.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ არ დადასტურდა იმ სახის გარემოება,

რომელიც გვაფიქრებინებდა, რომ მოსარჩელემ თავისი მოქმედებით მოისპო უკვე არსებული გზით სარგებლობის შესაძლებლობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზა-----ეს უნდა მიეცეს მისი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ განთავსებული, მოპასუხე ოლ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გადაადგილების შესაძლებლობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენების უფლება საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად დგება იმ შემთხვევაში, თუ იგი იზოლირებულია საჯარო გზების, ელექტრო, ნავთობის, გაზის ან წყალმომარაგების ქსელისაგან და ასეთი კავშირი მხოლოდ მეზობელი უძრავი ქონების სარგებლობით არის შესაძლებელი. როგორც აღინიშნა, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საჯარო გზასთან დაკავშირება შეუძლებელია ისე, რომ არ მოხდეს მოპასუხე ოლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობა. ამდენად, დადგენილი გარემოებების საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე ვალდებულია, ითმინოს მოსარჩელის მიერ მისი კუთვნილი უძრავი ქონებით სარგებლობა. ასეთ პირობებში მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოეშობა სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული თემნის ვალდებულება.

საქმეზე დადგენილი გარემოებები იძლევა სამოქალაქო კანონმდებლობის დასახელებული ნორმის შესაბამისად გათვალისწინებული აუცილებელი გზის დადგენას, რადგან სახეზე გვაქვს მწვავე ობიექტური საჭიროება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ჯეროვანი გამოყენება ვერ ხერხდება მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარგებლობის გარეშე. ამდენად სასამართლო ასკვნის, რომ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით დადგენილი აუცილებელი გზის დადგენის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობა.

ამდენად დადგენილია, რომ ზა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, ამასთან მოსარჩელემ თავისი მოქმედებით არ მოისპო უკვე არსებული გზით სარგებლობის შესაძლებლობა. ზა-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება შესაძლებელია მხოლოდ სხვისი, მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთზე გამავალი გზის საშუალებით. ყველაზე ოპტიმალური ვარიანტი საჯარო გზასთან კავშირის უზრუნველსაყოფად წარმოადგენს სწორედ მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გავლით გზის მოწყობა.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ღირებულება განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა,

სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა განისაზღვრება დავის საგნის ღირებულების 3%-ით, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. მოხმობილი ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ პუნქტის შესაბამისად, მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს.

ამდენად, მოცემული დავა წარმოადგენს რა მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა უნდა განახევრდეს და შეადგენს 60 ლარს ($4000 \cdot 3\% = 120 / 2 = 60$).

მოცემულ შემთხვევაში, რამდენადაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია 120 ლარი, მას სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 60 ლარი.

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, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხე ოლ-----ს მოსარჩელე ზა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს

2. ზა-----ეს (პ/ნ 4-----) ბო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტბ---ი მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ 64-----0, ჯეროვანი გამოყენებისათვის საჯარო გზასთან კავშირის მიზნით, მიეცეს აუცილებელი გზის მოწყობის და სარგებლობის უფლება მოპასუხე ოლ-----ის (პ/ნ 1-----) საკუთრებაში არსებული ბო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტბ---ი მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ 64-----0, 56 კვ.მ ფართობზე, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2019 წლის 18 იანვრის ექსპერტიზის N0----- დასკვნაში მითითებული ვარიანტი N1-ის შესაბამისად.

3. ზა-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს ალ-----ის მიერ სარჩელის აღძვრისას ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 60 ლარი (სულ გადახდილია 120 ლარი, გადახდის თარიღი - 08.10.2018წ., საგადასახადო დავალება N7120694622);

4. მოპასუხე ოლ-----ს მოსარჩელე ზა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალციხის რაიონული სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი მოსამართლის მეშვეობით.

6. 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 ახალციხის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა