



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

01 მაისი, 2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - მუ-----ე
წარმომადგენელი - გე-----ა.

მოპასუხე - ოთ-----ი
წარმომადგენელი - გ-----ე

დავის საგანი - მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზის
დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ოთ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის
ნაკვეთის ნაწილი 56.2 კვ.მ. (თბილისი, ფე----- ს/კ 01.-----,
რომელიც მდებარეობს ფე-----სა და მუ-----ის საკუთრებაში
არსებულ ფართს შორის, მუ-----ის სასარგებლოდ გამოყენებული
იყოს, როგორც აუცილებელი გზა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში
არსებული უძრავ ქონებამდე მისასვლელად, ხოლო ოთ-----ს
დაევალოს ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება და აეკრძალოს ამ
ნაკვეთზე რაიმე მშენებლობის ან სხვა მოქმედებების განხორციელება,
რაც ხელს შეუშლის მოსარჩელეს მის სარგებლობაში.

(იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა - 2019 წლის 08 აპრილის
სასამართლო სხდომის ოქმი, 11:09:16სთ, ტომი II, ს.ფ. 12).

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელე მუ-----ე წარმოადგენს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ფე-----ში თანამესაკუთრეს, რომელზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1-ში საკუთრებაში გააჩნია 540 კვ.მ. ფართი. აღნიშნული ქონება მხარემ 2013 წელს შეიძინა აუქციონზე, სადაც მითითებული იყო, რომ აუქციონზე გასაყიდ ქონებას წარმოადგენდა სამსართულიანი საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა, რომელსაც პირველ სართულზე შესასვლელი გააჩნდა ფე-----ს მხრიდან მოწყობილი რკინის კარით. მოსარჩელის მიერ შეძენილ ქონებას არ გააჩნია დამოუკიდებელი შესასვლელი და შეუძლებელია მოეწყოს სხვა მხრიდან შესასვლელი, გარდა ფე-----დან არსებული მისასვლელისა. ფე-----ს მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მოსარჩელის კუთვნილ ფართამდე, წარმოადგენს მოპასუხე ოთ-----ის საკუთრებას. იმის გათვალისწინებით, რომ ნივთთან დაკავშირება შეუძლებელია ოთ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გავლის გარეშე, რაზედაც მოპასუხე ნებაყოფლობით არ თანხმდება, მხარე იძულებულია სასამართლოს გზით მოითხოვოს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა, რაც დადასტურებულია საქმეში წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ და მისმა წარმომადგენელმა სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხე მხარის განმარტებით, ამჟამად მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობას დამაკავშირებელი მისასვლელი გააჩნდა არა მხოლოდ ფე-----ს მხრიდან, არამედ შენობის უკანა მხარეს არსებული სადარბაზოს მხრიდან ცენტრალური შესასვლელით. სადარბაზოს მხრიდან არსებულ ცენტრალურ შესასვლელს კი ასევე გააჩნია მისასვლელი სამანქანო გზა. მოპასუხის მითითებით, შენობის თავდაპირველი პროექტი მესაკუთრეთა თვითნებური მოქმედებებით შეიცვალა და მოსარჩელის კუთვნილ ფართთან დამაკავშირებელი შესასვლელი ამოშენდა ნებართვების გარეშე, რის გათვალისწინებითაც, მესაკუთრის მოქმედებით ქონებას მოესპო საჯარო გზებთან დაკავშირების საშუალება. მოსარჩელე მხარეს აქვს შესაძლებლობა აღადგინოს უნებართვოდ ამოშენებული შესასვლელი, რის შედეგადაც კვლავ ექნება შესასვლელი პირველ სართულზე, ხოლო პირველი სართულიდან კი შეუძლია მოაწყოს შიდა კიბე მეორე და მესამე სართულებზე დასაკავშირებლად. მოპასუხის განმარტებით, ვინაიდან მოსარჩელის კუთვნილ შენობა-ნაგებობასთან დამაკავშირებელი გზის მოსპობა მოხდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით, მოპასუხე მხარეს არ წარმოეშვება ვალდებულება

ითმინოს მის ნაკვეთზე აუცილებელი გზით სარგებლობა და შესაბამისად სარჩელი, როგორც უსაფუძვლო არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუ-----, დაზუსტებული ფართობი: 2655.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები N1, საკადასტრო კოდით N01.--
----- რეგისტრირებულია გი-----
-----“-ის თანასაკუთრებად, საიდანაც მუ-----
--ის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს შენობა-ნაგებობა N1-დან 540.00 კვ.მ. მუ-----ის მიერ ქონების შეძენა განხორციელდა 2013 წლის 03 ივნისს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე, სადაც ქონების მახასიათებლებად მითითებული იყო შემდეგი: „უძრავი ქონება წარმოადგენს სამსართულიან საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობაში მდებარე სამ იზოლირებულ ფართს. ფართები განთავსებულია შენობის პირველ, მეორე და მესამე სართულებზე. ფართები იმყოფება შავი კარკასის მდგომარეობაში, კერძოდ იატაკზე დასხმულია ბეტონი, კედლები ნაშენებია ბლოკით და აგურით და გალესილია. ნახაზების მიხედვით პირველი სართულის ფართი შეადგენს - 167.48 კვ.მ.-ს, მეორე სართულის ფართი შეადგენს - 123.57 კვ.მ.-ს, ხოლო მესამე სართულის ფართი - 241.76 კვ.მ.-ს, ჯამში 532.81 კვ.მ.-ს. პირველ სართულზე შესასვლელი არის ქუჩის მხრიდან რკინის კარით, ფართს არ გააჩნია ფანჯრები, ფართში მოწყობილია ორი დამხმარე ოთახი, მეორე და მესამე სართულებზე მდებარე ფართებს არ გააჩნია დამოუკიდებელი ასასვლელი კიბე. უძრავი ქონება განთავსებულია ფე-----ზე მდებარე გზიდან დაახლოებით 20 მეტრის მოშორებით.“**

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ინფორმაცია აუქციონის შესახებ, ტომი I, ს.ფ. 12-14, 18-21)

**3.2.2. მოსარჩელე მუ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებას მომიჯნავედ, ფე-----ს მხრიდან, ესაზღვრება ოთ-----
-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის რეკვიზიტებია:**

ქალაქი თბილისი, ქუ----- (03/0---, დაზუსტებული ფართობი: 280.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: 1 საერთო ფართით 502.43 კვ.მ. (მათ შორის სასარგებლო ფართი 447.025 კვ.მ, კიბის უჯრედის და ჰოლის ფართი 55.405 კვ.მ.), საკადასტრო კოდი N01-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 10/01/2014, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ტომი I, ს.ფ. 15-16, 28)

3.2.3. შპს „აუ-----ს“ მიერ 2015 წლის 09 თებერვალს გაცემული დასკვნის თანახმად, მუ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონების პირველ სართულს, მდებარე ქ. თბილისი, ფე-----ში გააჩნია მხოლოდ ერთი მისასვლელი გზის მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც წარმოადგენს ოთ-----ის საკუთრებას (საკადასტრო კოდით N01-----).

(მტკიცებულება: შპს „აუ-----ს“ დასკვნა, ტომი I, ს.ფ. 29)

3.2.4. საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური ბიუროს არქივში და საჯარო რეესტრის არქივში დაცული მასალების თანახმად, უძრავი ქონება და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ფე----- ფართობი: 2655 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: 1----- - 2006 წლის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო სს „აკ-----ს“ საერთო საკუთრებად. ხოლო 2006 წლის 25 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქონება დაფიქსირდა მე-----ს“ საერთო საკუთრებად, საიდანაც შენობა-ნაგებობა N1-დან 450 კვ.მ. რეგისტრირებული იყო მე-----ს საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ტექნიკური ბიუროს არქივისა და საჯარო რეესტრის არქივის მასალები, ტომი I, ს.ფ. 64-105)

3.2.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილების თანახმად, ქ. თბილისში, ფე----- N-- (ნაკვ. N03/0--)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01-----) სამსახურის მიერ 2009 წლიდან დღემდე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მომზადება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა, უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზება არ მომხდარა.

(მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება, ტომი I, ს.ფ. 106-107)

3.2.6. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 21 თებერვალს გაცემული დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ფე----- N---ში მდებარე N01.----- -- მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ N1 შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებულ მუ-----ის კუთვნილ ფართთან (ჭიშკართან) მისასვლელი საავტომობილო გზა შესაძლებელია მოეწყოს ფე----- დან N01.----- საკ. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გავლით, დასკვნის დანართზე მითითებული ფორმით. დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, მუ-----ის კუთვნილ ფართს, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ფე----- N---ში შენობის პირველ სართულზე, გააჩნია ერთადერთი შესასვლელი კარი N1 შენობა-ნაგებობის აღმოსავლეთით, ფე-----ს მხარეს. შესაბამისად, ფართში შესვლა დღეისათვის შესაძლებელია მხოლოდ ფე-----ს მხრიდან N01.----- საკ. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გავლით.

(მტკიცებულება: ექსპერტიზის დასკვნა, ტომი I, ს.ფ. 188-194)

3.2.7. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 31 ივლისს გაცემული დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ფე----- N---ში მდებარე N01.----- -- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ N1 შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებულ მუ-----ის კუთვნილ სასაწყობე ფართთან (შესასვლელ კარებთან) მისასვლელი საავტომობილო გზა, შესაძლებელია მოეწყოს ფე-----დან, საჯარო რეესტრში N01.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, დასკვნის დანართის შესაბამისად. სხვა ალტერნატიული საავტომობილო გზის მოწყობის შესაძლებლობა საკვლევ ფართთან ფაქტობრივი მდგომარეობით არ არსებობს. ამავე დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, ფე----- N---ში მდებარე N01.----- --- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ N1 შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებულ მუ-----ის კუთვნილ სასაწყობე ფართთან მისასვლელი გზის მოწყობა, ისე რომ არ გაიაროს სხვა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები ფაქტობრივი მდგომარეობით შეუძლებელია.

დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, მუ-----ის კუთვნილ ფართს, რომელიც მდებარეობს შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე, გააჩნია ერთადერთი შესასვლელი კარი, აღმოსავლეთის ნაწილში, ფე-----ს მხარეს. აღნიშნულ კართან მოხვედრა ავტომობილით

ფაქტობრივი მდგომარეობით შესაძლებელია მხოლოდ ფე-----ს მხრიდან, რეესტრში N01.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით. N01.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა N1 საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით ოთხივე მხრიდან ესაზღვრება სხვა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები. შენობა N1-ის პირველ სართულზე არსებულ მუ-----ის კუთვნილ სასაწყობე ფართის დასავლეთ ნაწილში მდებარეობს კიბის უჯრედი, ლიფტის შანტა და სასაწყობე ფართი, ხოლო ჩრდილოეთ ნაწილში მდებარეობს ავტოსახელოსნო, რომლებიც ფაქტობრივად სხვის საკუთრებას წარმოადგენენ.

(მტკიცებულება: ექსპერტიზის დასკვნა, ტომი I, ს.ფ. 238-249)

3.2.8. საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ფე----- N---ში მდებარე N01.-----0--0-- მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ N1 შენობა-ნაგებობის I სართულზე მდებარე მუ-----ის კუთვნილ ფართში არსებულ შესასვლელ ჭიშკართან ერთადერთ მისასვლელ სამანქანე გზას წარმოადგენს საკადასტრო კოდ N01.-----ზე მდებარე ფართი, რომელიც შეადგენს 56.2 კვ.მ.-ს.

(მტკიცებულება: საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ტომი I, ს.ფ. 180)

3.2.9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 03 ოქტომბრის N3----- გადაწყვეტილებით სამსახურმა დაადასტურა ქ. თბილისში, ფე----- N-- (03/0--- ოთ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.----- ლიობისა და ჭიშკრის მოწყობის შესაძლებლობა წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად.

(მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, ტომი I, ს.ფ. 226-230)

3.2.10. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 27 დეკემბრის N0--- -- დადგენილებით სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, გი-----

დაჯარიმდნენ 8 000 ლარით, ქ. თბილისში, ფე-----ში (ს/კ N01.----- --) არსებულ კაპიტალურ შენობაზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებული სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისათვის. ამავე დადგენილებით

მესაკუთრეებს დაევალოთ შესაბამისი სანებართო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების დემონტაჟი (ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა).

(მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 27 დეკემბრის დადგენილება, ტომი I, ს.ფ. 271-274)

3.2.11. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 აპრილის N1-- ბრძანებით გი-----ს ადმინისტრაციული საჩივრები დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 27 დეკემბრის N0----- დადგენილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს დაევალოა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

(მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 აპრილის ბრძანება, ტომი I, ს.ფ. 362-374)

3.2.12. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 25 დეკემბრის N6-- ბრძანებით, მუ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 03 ოქტომბრის N3----- დადგენილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალოა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

(მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 25 დეკემბრის ბრძანება, ტომი I, ს.ფ. 375-383)

3.2.13. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დგინდება, რომ მუ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, 2017 წლის 14 ნოემბრის შეთანხმების საფუძველზე დაიყო სამ საკადასტრო ერთეულად, შემდეგი რეკვიზიტებით: 1) ქალაქი თბილისი, ქუჩა----- (ნაკვ. 03/0--), სართული 1, ფართი: 169.53 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.-----01.5--; 2) ქალაქი თბილისი, ქუ-----, სართული 2, ფართი: 125.67 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.-----01.---- და 3) ქალაქი თბილისი, ქუ-----, სართული 3, ფართი: 244.80

კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.-----.01.5---

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ტომი I, ს.ფ. 329-334)

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას, რომ მოსარჩელე მუ-
-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან, რომლის ამჟამინდელი
რეკვიზიტებია: ქალაქი თბილისი, ქუ-----, სართული 1,
ფართი: 169.53 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N01.-----.01.5-- - შესაძლებელია
აუცილებელი მისასვლელი გზის მოწყობა მოპასუხის კუთვნილი მიწის
ნაკვეთის გავლის გარეშე. ასევე არ იზიარებს განმარტებას, რომ ვინაიდან
ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით გასაჩივრებულია ქონებაში
მოსახვედრად მოწყობილი შესასვლელის კარის ღიობის კანონიერების
საკითხი, მხარე არ არის უფლებამოსილი იდავოს აუცილებელი გზის უფლების
დადგენაზე.

საქართველოს 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 ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით,
წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.
ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ
მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს
მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ
ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს
დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან
არარსებობის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით
გათვალისწინებული მტკიცების ვალდებულების თანახმად, საქმეში მონაწილე
პირებს აკისრიათ მათ მიერ მითითებულ გარემოებათა დამტკიცების
მოვალეობა. აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელეს აკისრია ტვირთი
დაადასტუროს ის ფაქტები, რომელთა გათვალისწინებითაც შესაძლებელია
დადგინდეს საქმის დადებითად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტები,
ხოლო ამ ფაქტების დადასტურების შემდგომ კი მოპასუხეს წარმოეშვება
ვალდებულება გააქარწყლოს მოსარჩელის მიერ მითითებული მოთხოვნის
ფაქტობრივი საფუძვლები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი
მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილება მიზნად ისახავს საქმისათვის
მნიშვნელობის მქონე ფაქტების დადგენას, ვინაიდან მხოლოდ ფაქტების
დადგენითაა შესაძლებელი კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობის
დარეგულირება, რომელიც კონკრეტულ იურიდიულ შედეგთანაა
დაკავშირებული.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნებით

დადგენილია, რომ მუ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში მოხვედრა, ისე რომ არ მოხდეს მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გამოყენება, შეუძლებელია. ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ ქონებას ოთხივე მხრიდან ესაზღვრება სხვა პირების საკუთრებად რეგისტრირებული ნაკვეთები და ერთადერთი დამაკავშირებელი გზის მოწყობა შესაძლებელია მხოლოდ ამჟამინდელი ფაქტობრივი მდგომარეობით, ფე-----ს მხრიდან მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გავლით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზის დადგენის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 180-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 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.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით აღიარებული და დაცულია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისებისა თუ მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლება, რომელიც ადამიანის ბუნებით უფლებას წარმოადგენს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლება - მესაკუთრე ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), ისე რომ არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა - შესაძლოა შეიზღუდოს კანონის ძალით ან სახელშეკრულებო ვალდებულებით. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევას წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 180-ე მუხლით დაცული აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება, როდესაც მესაკუთრეს შესაძლოა დაეკისროს თავისი საკუთრებით სარგებლობის თმენის ვალდებულება.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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 ფაქტორებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ. 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. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება Nას-102-100-2011 - 24 მაისი, 2011 წელი; Nას-70-68-2014 - 06 აპრილი, 2015 წელი).

სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენისას უნდა შემოწმდეს და დადგინდეს ყველა გონივრული 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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი აუცილებელი გზის დადგენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის მოქმედებით. ამდენად, თუკი მესაკუთრე თავისი მოქმედებით კარგავს კავშირს საჯარო გზასთან და საჯარო კომუნიკაციებთან, იმავდროულად კარგავს უფლებას ისარგებლოს აუცილებელი გზით მეზობლის ხარჯზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე მუ-----ის საკუთრებაში არსებულ ნივთს არ გააჩნია აუცილებელი სარგებლობისათვის საჭირო საჯარო გზა და მასში მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხე ოთ-----ის კუთვნილი ნივთის გამოყენების გზით. საქმეზე გამოკვლევულ გარემოებათა შესაბამისად დადგენილია, რომ მოსარჩელე მუ-----ის კუთვნილ ფართთან მისასვლელი გზის დაკავშირება შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გავლით და ფაქტობრივი მდგომარეობა არ იძლევა საშუალებას სხვაგვარად განხორციელდეს მისასვლელი გზის მოწყობა, ისე რომ არ მოხდეს სხვა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გამოყენება. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა, რომლის თანახმადაც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მისი კუთვნილი ქონებით მოსარჩელის მიერ სარგებლობის თმენის ვალდებულება და შესაბამისად, მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დადგინდეს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება.

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს

უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მოსარჩელე მუ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. მოპასუხე ოთ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი 56.2 კვ.მ. (თბილისი, ფე----- ს/კ 01-----, რომელიც მდებარეობს ფე-----სა და მუ-----ის საკუთრებაში არსებულ ფართს შორის, მუ-----ის სასარგებლოდ გამოყენებული იყოს, როგორც აუცილებელი გზა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებამდე მისასვლელად, ხოლო ოთ-----ს დაევალოს ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება და აეკრძალოს ამ ნაკვეთზე რაიმე მშენებლობის ან სხვა მოქმედებების განხორციელება, რაც ხელს შეუშლის მოსარჩელეს მის სარგებლობაში.

2. დაეკისროს მოპასუხე ოთ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

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

თამარ ჭუნიაშვილი