



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16.08.20-9 წ.

ქ. ოზურგეთი

შესავალი ნაწილი

ო----- რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მარინა კიკნაძე

სხდომის მდივანი თამილა მახარაძე-ბოლქვაძე

მოსარჩელე- გი-----იძე,
მოსარჩელის წარმომადგენელი -რა-----ლი,
მოპასუხე- შპს „ი-----
წარმომადგენელი-კა-----ლი, მე-----კი
მესამე პირი- შპს მა-----
წარმომადგენელი-მუ-----ძე

დავის საგანი:რეგისტრირებული სერვიტუტის გაუქმება და ახალის დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს გი-----იძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ო----- მუნიციპალიტეტი, სოფ. ნ----- შპს ი-----ის სასარგებლოდ 1304 კვ.მ-ზე რეგისტრირებული სერვიტუტი და დადგინდეს ახალი სერვიტუტი შპს ი-----ის სასარგებლოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნის

შესაბამისად.

მოსარჩელე გი-----იდის წარმომადგენლის რა-----ლის განმარტებით სა-----ოს 2----- ბრძანებით დაფუძნდა შპს ი-----ი, რომელიც ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2----- დადგენილებით რეგისტრაციაში იქნა გატარებული. საწარმოს კაპიტალის სახით სხვა ქონებებთან ერთად გადაეცა 18.5 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ო----- მუნიციპალიტეტის, დ-----ს. საწარმოს საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 1 177 590 ლარს, რომელიც სა-----ომ გადასცა საწარმოს. საწარმოს დირექტორად დაინიშნა თე-----ძე. 2005 წლის 1 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ო----- სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართეს ი-----ის და ი-----ის დირექტორებმა სერვიტუტის რეგისტრაციის თაობაზე ი-----ის სასარგებლოდ შპს ი-----ის კუთვნილ ნაკვეთზე. 2005 წლის 2 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაკმაყოფილდა შპს ი-----ის დირექტორის განცხადება და საწარმოს საკუთრებაში არსებულ 1304 ივ.მ-ზე და 296 კვ.მ-ზე შპს ი-----ის სასარგებლოდ დარეგისტრირდა სერვიტუტი.

2006 წლის 20 აპრილს სა-----ოს და ფიზიკურ პირ-და-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელეკრულება, რომლის თანახმად და-----ეს საკუთრებაში გადაეცა შპს ი-----ის საწესდებო კაპიტალიდან ამოღებული უძრავი ქონება-165000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 2-2-0-7--- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული იყო, რომ ნასყიდობის საგანი იყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, რასაც ადასტურებდა უძრავი ქონების ამონაწერი. და-----ისათვის 2009 წლის 2 დეკემბერს გახდა ცნობილი სერვიტუტის ატრსეზობის შესახებ, როდესაც მოითხოვა უძრავ ნივთზე (ს/კ 2-2-0-7--- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. ამის შემდეგ და-----ის საკუთრებაში არსებულმა მიწის ნაკვეთმა არაერთხელ შეიცვალა კონფიგურაცია და მესაკუთრე. უძრავი ქონების ერთი ნაწილი და-----ემ გაასხვისა გი-----ზე, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან შეიძინა გი-----იძემ 20-4 წელს, დარჩენილი მიწის ნაკვეთი 20-6 წელს შეიძინა გი-----იძემ და-----ისაგან და ამ დრომდე იგი წარმომადგენს მესაკუთრეს იმ მიწის ნაკვეთისა, რომელზეც ფისქირდება სერვიტუტი და სრულად შემოსაზღვრავს შპს ი-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

გი-----იდის წარმომადგენლის განმარტებით 2005 წლიდან ამ დრომდე მნიშვნელოვნად შეიცვალა არსებული ფქტობრივი გარემოება შპს ი-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ირგვლივ. კერძოდ დღეის მდგომარეობით მოპასუხეს საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად ორი ალტერნატიული შესაძლებლობა ეძლევა, მესაკუთრისათვის ნაკლები ზიანის მიყენების გზით დაუკავშირდეს საჯარო გზას და შეუზღუდავად

განახორციელოს სამეწარმეო საქმიანობა, რის დასტურადაც უთითებს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ს. ასევე მხარე უთითებს, რომ შპს მა----- და ფიზიკური პირი გი-----ძე არ არიან წინააღმდეგნი, რომ შპს ი-----მა სრულად ისარგებლოს იმ სერვიტუტით, რომელიც განსაზღვრულია მხარეთა მიერ 2-----ხელშეკრულებით. მხარე ასევე უთითებს, რომ ბიზნეს ინტერესებიდან და საქართველოს მთავრობის 2----- და საქართველოს მთავრობის 2----- დადგენილებებით დამტკიცებული (ო----- მუნიციპალიტეტის უ----- სარეკრეციო ტერიტორიაზე სოფ. ნ----- მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების -ს/კ 2-0-5-2--- 2-0-5-2---; 2-0-5-2--- განაშენიანების რეგულირების გეგმიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარემ იმ ტერიტორიაზე, რომელზეც რეგისტრირებულია სერვიტუტი, უნდა მოაწყოს პარკი, სპორტული მოედნები, გოლფის მოედანი და სხვა, რათა სრულად მოახდინოს სასტუმროს სტუმრების მომსახურება, რაზედაც ხელი ეშლება მის მარწმუნებელს არსებული სერვიტუტის გამო. ასევე მხარე მიიჩნევს, რომ მხარეთა საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე უნდა შეიზღუდოს ავტომობილით გადაადგილება როგორც მისი მარწმუნებლის სასტუმროს სტუმრების მიერ, ასევე შპს ი-----ის სტუმრების მიერ. თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში შეცვლილი გარემოების მისადაგება უნდა მოხდეს და ხელშეკრულება არ უნდა ჩაითვალოს შეუზღუდავად დადებულიად. შეცვლილი გარემოებიდან გამომდინარე მხარეს არ უნდა წაერთვას უფლება უარი თქვას არსებულ ხელშეკრულებაზე და ახალი პირობები შესთავაზოს მხარეს. მიიჩნევს, რომ მისი მარწმუნებლის მოთხოვნა არის კანონიერი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

რა-----ლს ეთანხმება მოსარჩელე -გი-----ძე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს ი-----ის წარმომადგენლის-კა-----ლის განმარტებით მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა- არსებული სერვიტუტის გაუქმება და ახალი სერვიტუტის დადგენა, მიაჩნია უსაფუძვლოდ, ვინაიდან თვლის, რომ სერვიტუტი წარმომადგენს გარიგებას, რომლის დადების აუცილებელი წინაპირობაა ორმხრივი ნების არსებობა, რაც გამორიცხავს იძულებითი ანუ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე ასეთის არსებობას. ასევე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს რაიმე განსაკუთრებულ გარემოების არსებობას, რაც საფუძველი შეიძლება გახდეს გარიგების შეცვლის. კა-----ლის განმარტებით მისი მარწმუნებელი ორგანიზაციისათვის არსებული სერვიტუტი არის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი. 20-7-20-8 წლებში განხორციელდა სასტუმროს (ი-----) მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, გარემონტდა ძველი კორპუსი და აშენდა ახალი სასტუმრო, რაც შესაძლებელი

გახდა ძალიან დიდ ხარჯების შედეგად.

საქართველოს მთავრობის 2----- და საქართველოს მთავრობის 2---
----- დადგენილებებით დამტკიცდა ო----- მუნიციპალიტეტის უ-
----- სარეკრეციო ტერიტორიაზე სოფ. ნ----- მდებარე არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (ს/კ 2-0-5-2--- 2-0-5-2--; 2-0-5-
.2--- განაშენიანების რეგულირების გეგმა. აღნიშნული ნაკვეთები არის გი-----
-----იდის და შპს მა-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა
გაყოფა-შეერთებისა და კონფიგურაციის შეცვლის შედეგად წარმოშობილია
ნაკვეთი ს/კ 2-0-5-2-- და არსებული სერვიტუტი გადის არა მარტო ამ მიწის
ნაკვეთზე, არამედ ნაკვეთზე, რომლის ს/კ 2-0-5-2--, მესაკუთრე გი-----
იძე. საქართველოს მთავრობის 2----- დადგენილებით დატანილ
იქნა სადაო სერვიტუტი რუკაზე და კა-----ლი მიიჩნევს, რომ
საქართველოს მთავრობის მიერ შეფასებულია სერვიტუტის არსებობა
აღნიშნულ ნაკვეთზე და მას არ აქვს უარყოფითი გავლენა მოსარჩელე მხარის
საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების საკურორტო დანიშნულებით
გამოყენებისათვის. ასევე მიიჩნევს, რომ გზის შეცვლა გავლენას მოახდენს მისი
მარშმუნებლის ქონების ღირებულებაზე და მთლიანად გამორიცხავს
არსებული მენეჯმენტით მუშაობას. კა-----ლი თვლის, რომ გი-----
იდის მიერ წარმოდგენილი საშემფასებლო დასკვნის, როგორც
მტკიცებულებითი სახის დოკუმენტის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა
იქნას, რომ მიმოხილვის ავტორების კვალიფიკაციის დამადასტურებელი
დოკუმენტაცია წარმოდგენილი არ არის და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი
საშემფასებლო ანგარიშის მიმოხილვა და მასთან დაკავშირებული
დოკუმენტები არ უნდა იქნეს მიღებული მხედველობაში დავის გადაწყვეტისას.

კა-----ლის განმარტებით გზის შეცვლა მოახდენს გავლენას პოტენციურ
მყიდველზე, ვინაიდან პირველი შთაბეჭდილებას სწორედ მისასვლელი გზა
ახდენს და შეთავაზებული გზა ვერ მოახდენს შთაბეჭდილებას
დამსვენებლებზე. კა-----ლი ასევე უთითებს, რომ მისი მარშმუნებელი
ბოროტად არ სარგებლობს არსებული სერვიტუტით და მხარის მოთხოვნას
მიიჩნევს სამართლებრივად დაუსაბუთებლად.

კა-----ლს ეთანხმება მე-----კი.

მესამე პირის პოზიცია

შპს მა-----ს წარმომადგენელი-მუ-----ძე ეთანხმება მოსარჩელის
პოზიციას გზის ცვლილებასთან დაკავშირებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ლ-----

მიხედვით განსაზღვრულია ორი ვარიანტი მხარეთა შორის შესაძლო სერვიტუტის დადებასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- დასკვნა (იხ. ტ.1. ს.ფ. 2--58).

3.2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონების ს/კ 2-0-5-2-- მესაკუთრეა გი-----იძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1. ს.ფ. 59-60).

3.2.3 საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონების ს/კ 2-0-5-0-- მესაკუთრეა შპს ი-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1. ს.ფ. 62-63).

3.2.4 ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2-----ს დადგენილებით მოხდა შპს ი-----ის რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2-----ს დადგენილება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 67).

3.2.5. საქმეშია შპს ი-----ის წესდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

შპს ი-----ის წესდება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 69-80).

3.2.6. 2005 წლის 0- ივნისს, შპს „ი-----“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ო----- სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს და განუმარტა, რომ შპს „ი-----“ კუთვნილებას წარმოადგენდა კურორტ შეკვეთილში მდებარე პანსიონატი უ----- მათი კუთვნილი ტერიტორია გარს აკრავდა შპს „-----“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რომლის ერთადერთი საჯარო გზასთან (ფოთი-ბათუმის მაგისტრალთან) დამაკავშირებელი გზა გადიოდა შპს „ი-----“ კუთვნილ ტერიტორიაზე. შპს „ი-----“ კუთვნილ ტერიტორიაზე გადიოდა ასევე შპს „-----“ ზღვის

სანაპიროსთან ერთადერთი მისასვლელი და დამაკავშირებელი გზა. ორგანიზაციებს შორის ჩამოყალიბებული იყო მისასვლელი გზებით სარგებლობის (სერვიტუტის) ურთიერთობა, რომელიც საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული, რადგან არ იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული შპს „ი-----“ სახელზე კუთვნილი უძრავი ქონება. განცხადებაში შპს „ი-----“ დირექტორი აღნიშნავს, რომ მიმდინარეობდა საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცესი, რის გამოც თხოვა სარეგისტრაციო სამსახურს, გაეთვალისწინებინა სერვიტუტის არსებობის ფაქტი და საჯარო რეესტრს სერვიტუტი დაერეგისტრირებინა განცხადებაზე დართული სქემატური ნახაზის მიხედვით

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
განცხადება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 81).

3.2.7. 2----- ხელშეკრულებით მოხდა შეთანხმება უძრავი ქონების სერვიტუტით დატვირთვის შესახებ გი-----იქნა და და-----ეს შორის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 84-85).

3.2.8. ს----- მიერ 2----- მიხედვით შპს ი-----ის საწესდებო კაპიტალიდან ამოღებულ იქნა 1-- 500 კვ.მ მწის ნაკვეთი და გადაეცა ფიზიკურ პირს-და-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
საკუთრების დამდასტურებელი მოწმობა N1---- (იხ. ტ.1. ს.ფ. 86-88).

3.2.9 საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონების ს/კ 2-0-5-2-7 მესაკუთრეა გი-----ძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1. ს.ფ. 98-100).

3.2.10. ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან შპს მა-----ს 100%-იანი წილის მფლობელი არის გი-----იძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ამონაწერი (იხ. ტ.1. ს.ფ. 102-103).

3.2.11. საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონების ს/კ 2-0-5-279 მესაკუთრეა შპს მა-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1. ს.ფ. 104-105).

**3.2.12. 20-4 წლის 7 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო გი-----
---იძესა და გი-----ს შორის უძრავ ქონებაზე ს.კ 2-0-5-1---**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 114-117).

**3.2.13. 20-6 წლის 19 მაისს ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო გი-----
---იძესა და და-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე ს.კ 2-0-5-1---**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 118-121).

**3.2.14. 20-4 წლის 1 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო გი----
-----იძესა და და-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე ს.კ 2-0-5-1-- და ს/კ
2-0-5-1--.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 122-125).

**3.2.15. 20-5 წლის 21 სექტემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება გი--
-----იძესა და და-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე ს.კ 2-0-5-1---**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 12--129).

**3.2.16. 20-6 წლის 19 თებერვალს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება გი---
-----იძესა და და-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე ს.კ 2-0-5-1---**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 130-133).

3.2.17. საქმეშია შპს ი-----ის წესდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
წესდება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 168-172).

**3.2.18. საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონების ს/კ 2-0-5-0--
მესაკუთრეა შპს ი-----**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1. ს.ფ. 174).

**3.2.19. საქართველოს მთავრობის 2----- დადგენილებით
დამტკიცდა ო----- მუნიციპალიტეტის უ----- ტერიტორიაზე
სოფ. ნ----- მდებარე არასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთების (ს/კ 2-0-5-2--- 2-0-5-2--; 2-0-5-2--- განაშენიანების
რეგულირების გეგმა.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
მთავრობის დადგენილება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 20--205).

3.2.20. გი-----იდის დაკვეთით შესწავლილ იქნა ო----- მუნიციპალიტეტის სოფ. ნ----- მარჯალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობისათვის გამოყოფილი ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები (იხ. ტ.1. ს.ფ. 207-2-5).

3.2.21. საქმეშია საქართველოს მთავრობის 2----- დადგენილება ო----- მუნიციპალიტეტის უ----- ტერიტორიაზე სოფ. ნ----- მდებარე სრასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2----- -- დადგენილებაში ცვლილები შეტანის თაობაზე, რომლის თანახმად „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 30-ე მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდა ო----- მუნიციპალიტეტის უ----- სარეკრეაციო ტერიტორიაზე სოფ. ნ----- მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (მიწის ნაკვეთების ს/კ 2-0-5-2--- 2-0-5-2---; 2-0-5-2--- განაშენიანების რეგულირების გეგმა" თანდართული რუკების სახით .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მთავრობის დადგენილება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 2-6-295).

3.2.22. სპეციალისტ ნ-----ს საშემფასებლო დასკვნის მიხედვით:

1. სასტუმრო ი-----ს (შპს ი-----ის საკუთრება) ღირებულება ამჟამად რეგისტრირებული სერვიტუტით სარგებლობის უფლების შენარჩუნების შემთხვევაში შეადგენს 2 200 000 დოლარს, ანუ 5 917 120 ლარს.

2. სასტუმრო ი-----ს ღირებულება, თუ არსებული სერვიტუტით სარგებლობა შეიცვლება ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 1.10.20-8 წლის N----- დასკვნის გვ.27-33-ზე შემოთავაზებული გზებით, შეადგენს 530 000 დოლარს, ანუ 1 425 488 ლარს.

3. არსებული სერვიტუტით სარგებლობის უფლების შეზღუდვისა და ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 1.10.20-8 წლის N----- დასკვნის გვ.27-33 -ზე შემოთავაზებული გზებით სარგებლობის შემთხვევაში, მომდევნო 5 წლის განმავლობაში ბიზნესზე მიყენებული ზარალის ოდენობა შეადგენს 620 000 დოლარს, ანუ 1.667552 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საშემფასებლო დასკვნა (იხ. ტ.2. ს.ფ. 91-12-).

3.2.23. შპს ბ----- ექსპერტის ივ-----ის დასკვნის ბოლო ნაწილში მითითებულია, რომ შემფასებლის მიერ, შეფასების ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია, რაზე დაყრდნობითაც ჩატარებულ იქნა მიმოხილვა და ანალიზი, არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს, განსაზღვროს, არსებული სერვიტუტის ალტერნატიული გზებით ჩანაცვლება გამოიწვევდა თუ არა, რაიმე სახის ფინანსურ ცვლილებებს და მათ შორის, ზარალს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
დასკვნა (იხ. ტ.2.ს.ფ. 171-184).

3.2.24. დამოუკიდებელი ექსპერტის ნი-----ოს დასკვნის თანახმად ექსპერტიზის საგანი არ შეესაბამება მოქმედ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებს. 20-8 წლის 2- დეკემბრის სასტუმრო ი-----ს შეფასების ანგარიშზე დაყრდნობით შეუძლებელია, არა თუ შესაფასებელი აქტივის/აქტივების (ზარალი, სასტუმროს ღირებულებები) საბაზრო ღირებულებაზე საიმედოდ მსჯელობა, არამედ თავად ზარალის არსებობაზე მსჯელობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
დასკვნა (იხ. ტ.2.ს.ფ. 187-212).

3.2.25. შპს ქი-----სის 20-9 წლის 7----- დასკვნის თანახმად ო----- მუნიციპალიტეტის, უ----- სარეკრეაციო ტერიტორიაზე სოფ. ნ----- მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ ს/კ 2-0-5-259; 2-0-5-2--; 2-0-5-2--) დაგეგმილი მრავალფუნქციონალური სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობისათვის ინვესტიციის განხორციელება, რომელიც ითვალისწინებს მსოფლიო დონის სპა და ველნეს კურორტის ჩამოყალიბებას დადებითად იმოქმედებს მთელ გარშემო ტერიტორიაზე და განსაკუთრებულ ფასს შესძენს როგორც მოსარჩელის ბიზნესს, ასევე ყველა გარშემო მყოფ ტურისტულ ობიექტს. დასკვნის მიხედვით ასეთი ტიპის ტურისტული ობიექტი აუცილებელია პასუხობდეს საერთაშორისო სტანდარტებს, როგორიცაა მოწყობილი ბილიკები, შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, მანქანებისაგან და გამონაბოლქვებისაგან თავისუფალი გარემო, ეკოლოგიურად სუფთა ელექტრომობილები და მარტივი გადაადგილების საშუალებები. ასეთ კურორტებზე პრიორიტეტი ენიჭება ჯანსაღი ცხოვრების წესს და ყველა ინფრასტრუქტურა აღნიშნულ წესთან მიმართებაში უნდა იქნას აწყობილი. დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ სივრცეში ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გამონაბოლქვით გამოწვეული ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების დონის შესამცირებლად უნდა შეიზღუდოს სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილება, რაც ასევე

გამორიცხავს მომეტებული საფრთხის წყაროს არსებობას. დასკვნის ავტორის რეკომენდაციით ბუნებრივი განაშენიანების ლანდშაფტში სრულად უნდა გამოირიცხოს მექანიკური ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილება და ასევე აუცილებლად მიიჩნევა 2-0-5-2-- საკადასტრო კოდზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე გამავალ სამანქანო გზის ალტერნატიული მარშრუტის მოძიებას, რაც საშუალებას მისცემს დამსვენებლებს სრულად მიიღონ ასეთი კურორტის დადებითი სარგებელი და მეორეს მხრივ კურორტს ჰქონდეს კომუნიკაციის შესაძლებლობა საჯარო სივრცესთან და მოსარჩელე მხარის ინვესტიციას გზის მოწყობის მიმართულებით აფასებს, როგორც მიზანშეწონილ ხარჯად, რაც სამომავლოდ დადებით შედეგს მოუტანს არა მხოლოდ მოსარჩელის დამსვენებლებს, არამედ მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ განთავსების საშუალებებს და მნიშვნელოვნად აამაღლებს მათ დონეს და ფასს ამ სეგმენტში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

დასკვნა (იხ. ტ.3.ს.ფ. 53-57).

ექსპერტ- ნ-----ს განმარტებით მისი დასკვნა არის არა შეფასების შესახებ წარმოდგენილი დასკვნა, არამედ მიმოხილვა. შესაბამისად, შემფასებელს არ მიუწვდებოდა ყველა იმ ინფრომაციაზე ხელი, რომელიც მან გააკეთა როგორც შემფასებელმა. მისი განმარტებით კრიტიკა გამოიწვია სპეციალური დაშვებების და მტკიცებულებების ნაწილმა. დაშვებების ნაწილში ყველაზე მნიშვნელოვანია ინსპექტირება, რომელიც განხორციელდა სერთიფიცირებული შემფასებლის მიერ. ექსპერტის მთელი ცოდნა შეუძლებელია მოექცეს ერთ დასკვნაში, სტანდარტი ითვალისწინებს პუნქტ-ინფრომაციის გამჟღავნებას, რაც გულისხმობს კითხვის გაჩენის შემთხვევაში, პასუხს აღნიშნულზე. მისი განმარტებით თუ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩამოცილდება სერვიტუტით დატვირთული ქონება, მაშინვე ცალსახად ქონების ღირებულება დავარდება. ნ-----ს განმარტებით ლოიალურ მომხმარებელთან დაკავშირებით გამოკითხვა იყო ქონების მფობელთან. 35 წელია არსებობს აღნიშნული სასტუმრო, შესაბამისად სოციალური კვლევა მომხმარებელბებთან მიიჩნია ზედმეტად. ღირებულების შემცირება არის შემფასებელის მოსაზრება, მისი განმარტებით სასტუმროს ბიზნესი არის მგძნობიარე ბიზნესი, რომელიც ემყარება სხვადასხვა არამატერიალურ ღირებულებებს, რომ ყოფილიყო სასაწყობე მეურნეობა, ამ შემთხვევაში გზის ცვლილება არ გამოიწვევდა ღირებულების შემცირებას. ღირებულების შემცირება ასევე ემყარება სასტუმროს რეიტინგის გათვლის მეთოდოლოგიას, რაც ითვალისწინებს 23 კომპონენტს და ერთ-ერთია სერვიტუტი. როდესაც სერვიტუტის მაჩვენებელი ჩამოიწვეს საშუალოდან დაბლისაკენ, მაშინვე რეიტინგი მცირდება. ასევე მცირდება სხვა მაჩვენებლებიც, კერძოდ ხილვადობა. ნ. ბერაიას განმარტებით, როდესაც ადამიანი მიდის სასტუმროში, მიდის იმ გზიდან რომელიც მისთვის 35 წელი იყო ცნობილი, ხოლო როდესაც

იმ გზიდან აღარ იქნება მისთვის შესაძლებელი სასტუმროში მისვლა, გამოდის რომ მისი ხილვადობა ბაზარზე შემცირდება. აღნიშნული რეტინგის მიხედვით დაახლოებით გამოვიდა 22- 20 პროცენტი რეტინგის ვარდნა. ასევე გათვალისწინებული უნდა იყოს პოტენციური მყიდველი, რომელიც პირველ რიგში აკვირდება თუ რამდენად მიმზიდველი გარემოა. რაც შეეხება ზარალის გაანალიზებას, აღნიშნულს არ მიიჩნევს ბიზნესის ზარალად, არამედ თვლის, რომ აღნიშნული წარმოადგენს მომავალი 5 წლის ზარალს.

მოწმე ნი-----ოს განმარტებით მუშაობს შპს „----- რომელიც არის საშეფასებლო აუდიტორიული კომპანია, ასევე, როგორც დამოუკიდებელი ექსპერტი ეწვა საშეფასებლო საქმიანობას. ნ.ო----- განმარტებით შეფასების საკითხს საქართველოში არეგულირებს შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების ქართული ვერსიაც არსებობს, კანონში ბუღალტრული აღრიცხვისა და ანგარიშების შესახებ მითითებულია აკრედიტირებული ცენტრები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შეფასებას. შემფასებელი უნდა იყოს აკრედიტირებული კომპანიის წარმომადგენელი. სტანდარტები კი შესაბამისად განსაზღვრას- სავალდებულო საკითხებს, სარეკომენდაციო საკითხებს და ყურადსაღებს საკითხებს. სავალდებულო საკითხების გამოუყენებლობის შემთხვევაში ნიშნავს რომ ექსპერტის მიერ არ მოხდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების გამოყენება და შესაბამისად დასკვნა არ შეესაბამება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებს, სარეკომენდაციო საკითხების გამოუყენებლობის შემთხვევაში მითითებული და დასაბუთებული უნდა იქნას, თუ რატომ არ მოხდა სარეკომენდაციო საკითხების გამოყენება. მისი განმარტებით სტანდარტში ასევე მითითებულია ანგარიშის მომზადების წესი, რომელიც მთელი რიგი მუხლებითაა გაწერილი. ერთ-ერთი ზოგადი მუხლი არის ანგარიშის დასაბუთებულობა. სტანდარტი განსაზღვრავს რომ შემფასებელი ვალდებულია შეკრიბოს საკმარისი მტკიცებულებები და დათვალიერების გამოკითხვის ოქმები და ა.შ. ო----- განმარტებით სტანდარტი ასევე განსაზღვრავს გარკვეულ პუნქტებს, რომელსაც უნდა მოიცავდეს ანგარიში. ერთ-ერთი ასეთი პუნქტია დაშვებები და შეზღუდვები. აღნიშნულ დასკვნაში შემფასებელს ცალკე თავად აქვს გამოყოფილი რომ გარკვეული გარემოებების დადგომისას დამსვენებლებს დაუწესდება გარკვეული შეზღუდვები და ვერ შეძლებენ გარკვეულ ადგილას სერნობას. შესაბამისად შემოსავალი შემცირდება 50 პროცენტით, დაახლოებით მსაგავსი ფორმულირებაა მოცემული აღნიშნულ ანგარში. ამ შემთხვევაში როდესაც შემფასებელი ანგარიშში წერს რომ სასტუმროს ჰყავს ისეთი სტუმრები, რომლებიც წლიდან წლამდე სტუმრობენ სასტუმროს, ანუ ჰყავს ლოიალური მომხმარებელი, შემფასებელმა ასეთი უნდა დაამტკიცოს. თუმცა ო----- მოსაზრებით შემფასებელი თავის დასკვნაში ვერ ამტკიცებს რომ სასტუმროს ჰყავს ლოიალური მომხმარებელი, ის მხოლოდ მტკიცების ფორმით ამბობს რომ სასტუმროს ჰყავს ლოიალური მომხმარებელი. ო----- განმარტებით

შემფასებელი ყოველგვარი კვლევის გარეშე ამბობს რომ თუ მოხდება გზების შეცვლა, მომხმარებლები აღარ ივლიან სასტუმროში. იმ შემთხვევაში, როდესაც შემფასებელი საბაზრო ღირებულებას განსაზღვრავს, ვალდებულია იმსჯელოს ისეთ საკითხებზე, როგორიცაა იურიდიული დასაშვებობა. მოცემულ შემთხვევაში შემფასებელმა უნდა დაადასტუროს რომ სასეირნო არეალზე სეირნობა იურიდიულად დასაშვებია სხვა პირობებში. თუ სასტუმრო იღებდა სარგებელს აღნიშნულ არეალზე მისი სტუმრების სეირნობით, მისი შეზღუდვის შედგად მიღებული ზარალი თავისთავად არ უნდა მივიჩნიოთ ზარალად. ასევე, როდესაც ექსპერტი ამბობს რომ ზარალს აქვს ადგილი, მან უნდა განსაზღვროს თუ კონკრეტულად რა ზარალზეა საუბარი. შემფასებლის მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა რომ გზის ცვლილება გამოიწვევდა მომხმარებლის შემცირებას, შესაძლებელი იყო მომხმარებლის გამოკითხვა, რაც არ არის წარმოდგენილი ანგარშში. ასევე რა მაშტაბით მოხდება შემცირება, აღნიშნულიც უნდა იყოს მოცემული ანგარშში, რაც არ არის. შემფასებელი ანგარიშში განმარტავს რომ ეყრდნობა მენეჯმენტის პროგნოზს, რომელსაც თვითონაც იზიარებს. შემფასებელი ანგარიშში აკეთებს დაშვებებს იმასთან დაკავშირებით რომ მომავლში 50 პროცენტით მოხდება შემოსავლის ვარდნა, რაც მხოლოდ დათქმაა და არ არის არანაირი მტკიცებულებით გამყარებული. ოსტაპენკის განმარტებით შემფასებელი უნდა დაეყრდნოს მოწოდებულ ინფორმაციას, თუმცა ის ბაზრის ანალიზთან და კომპანიის მეჯემენტის ანალიზთან ერთად, როდესაც ის წარსულ ფინანსურ ანგარიშგებას ეცნობა, უნდა დაადგინოს რამდენად კარგად მუშაობს მენეჯმენტი საშუალო საბაზრო აგენტებთან შედარებით, აღნიშნული რისკების საფუძველზე და შესაბამისად უნდა მოახდინოს შემოსავლების პროგნოზირება, ხოლო შემოსავლის პროგნოზირება არ უნდა ეფუძნებოდეს მხოლოდ მეჯემენტის ინფორმაციას. შემფასებელმა დამკვეთს უნდა მოთხოვოს პროგნოზები შემოსავლებთან დაკავშირებით, თუმცა მის მიერ უნდა მოხდეს მისი კრიტიკული შეფასება. ო----- განმარტებით სტანდარტი განსაზღვრავს თუ ვინ შეიძლება იყოს შემფასებელი, ხოლო დათვალირებას რაც შეეხება, სტანდარტით ვალდებულებას არ წარმოადგენს. შემფასებელი როგორც წესი ახორცილებს დათვალირებას, ხოლო თუ არ დაათვალირა, უნდა აღნიშნოს რატომ არ დაათვალირა და რატომ არ იყო ამის საჭიროება. ო----- განმარტებით დასკვნაში მსჯელობა სტუმრების შემცირებასთან, მაგრამ ადმინისტრაციული და სარესტორნო ხარჯების გაზრდასთან დაკავშირებით, მისთვის უცნაურია, თუმცა მიიჩნევს, რომ შემფასებელმა მსგავსი მსჯელობა უნდა დაასაბუთოს თავის ანგარიშში. ო----- განმარტებით დასკვნაში მტკიცების სახით მითითება, რომ გზის შეცვლა გამოიწვევს შემოსავლის შემცირებას, არ არის დასაბუთებული, გამოკვლეული. შეკითხვაზე საერთაშორისო სტანდარტებით თუ არის დასაშვები ის გარემოება, რომელიც არ არის გამოკვლეული და შემფასებელმა მტკიცების სახით მიუთითოს თავის დასკვნაში, ო----- განმარტა, რომ შეფასებელეს შეუძლია დაშვების სახით ასახოს აღნიშნული, ხოლო დაშვებების შემთხვევაში მტკიცების სახით არ უნდა

ასახავს თავის დასკვნაში. შეკითხვაზე არსებული სერვიტუტის შეცვლამ სხვა სერვიტუტით თუ შეიძლება გამოიწვიოს მიწის საბაზრო ღირებულების შემცირება? ო----- განმარტა, რომ აღნიშნულზე ცალსახა პასუხი არ არსებობს, შეიძლება გამოიწვიოს როგორც გაზრდა, ასევე შემცირება. ასევე მისი განმარტებით ნ-----ს დასკვნიდან გამომდინარე ბიზნესს ვერ მიაღება ზარალი და აღნიშნული დასკვნის გამოყენება, როგორც მტკიცებულება, არ უნდა მოხდეს.

მოწმე ივ-----ის - განმარტებით ნ-----ს დასკვნას აქვს შემდეგი ხარვეზები: პირველ რიგში მოცმულია სამომავლო პროგნოზები, რომელიც არ მყარდება არც ისტორიული მონაცემით და არც საბაზრო ინფორმაციით. მომავლის პროგნოზი როგორც მინიმუმ უნდა გამყარდეს ისტორიული ციფრებით, ხოლო დასკვნაში ისტორიული ციფრები არ ჩანს. 50 პროცენტია კლება სერვიტუტის გაუქმების გამო უნდა იყოს გამყარებული მინიმუმ მსაგავსი ტიპის სასტუმროების კვლევით და შედარებით, რომელთაც იგივე მისასვლელი გზა აქვს ან არ აქვს. ჟ----- განმარტებით სასაქონლო გზები, რომლის შეზღუდვაზეც საუბრობს მოწინააღმდეგე მხარე, ასევე წარმოადგენს სხვა კომპანიის საკუთრებას და დასკვნაში უნდა ყოფილიყო მითითებული, რომ თუ კომპანია დაუწყებდა იჯარის გადასახდას, აღნიშნულიც გამოიწვევდა ღირებულების შემცირებას. ინფლაციის განაკვეთად აღებულია ლარის ინფლაციის განაკვეთი, შეფასება კი გაკეთებულია დოლარში, რასაც ასევე არასწორად მიიჩნევს. დოლარის ინფლაციის განაკვეთი უნდა ყოფილიყო გამოყენებული ამერიკის ბაზრიდან გამომდინარე. ასავე შემოსავლების შემცირების თემა ასახულია დასკვნაში, მაგრამ არ არის ასახული ხარჯების შემცირება. ი. ჟ----- განმარტებით ხარჯები არის ორი სახის- ცვლადი და მუდმივი. მუდმივი ხარჯი შეიძლება არც შემცირდეს, ხოლო ცვლადი ხარჯი, მაგალითად რესტორნის ხარჯი თუ დამსვენებელი იქნება ცოტა, ხარჯიც იქნება მცირე. დისკონტირების მაღალი განაკვეთი ნიშნავს, რომ მომავლის ფულადი ნაკადი არის უფრო ნაკლები და ეს შეამცირებდა ღირებულებას ორივე სცენარის არსებობის შემთხვევაში, როგორც ბევრი ვიზიტორის, ასევე ნაკლები ვიზიტორის ყოფნის შემთხვევაში, თუმცა არა პირადად პროპორციულად.

მა-----ის განმარტებით მსგავსი ტიპის კურორტებისათვის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პირობაა არ იყოს მანქანების მოძრაობა, იყოს ჯანსაღი და უსაფრთხო გარემო. საუბარია ინვესტიციაზე, რომელიც უნდა განხორციელდეს 10 ჰექტარზე, რაც მომიჯნავე ბიზნესის გაუფასურებას კი არა, არამედ მათ განვითარებას გამოიწვევს. შემოვლითი გზის გამოყენების არსებობა არის ფაქტიურად ერთ-ერთი პირობა ასეთი კურორტის არსებობისათვის. მაია წ-----ს განმარტებით ხორცილდება მოცულობითი ინვესტიცია, რომელიც ასევე ხელს შეუწყობს მომიჯნავე ბიზნესის განვითარებას, თანამედროვე მეთოდებით გაჯანსაღებას და დასვენებას და ამავედროულად, ეს განვითარება

მის ახლო მყოფ ბიზნესებს ერთმნიშვნელოვნად უქმნის ამ ღირებულებით სარგელობის საშუალებას, ვინაიდან ეს იქნება ჯანსაღი გარემო, გამონაბოლქვიდან თავისუფალი. მისი განმარტებით არსებობს რეგიონალური განვითარების სტრატეგია, რომლის მიხედვით ინფრასტრუქტურა შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცავლოს. მისი განმარტებით დღევანდელი მდგომარეობით ორი კილომეტრით გზის გადადგილებიდან ვერცერთი სუბიექტი ვერ იქნება დაცული.

ექსპერტ სო-----ას განმარტებით დასმული იყო ოთხი შეკითხვა კვლევით ნაწილში, რის გამოც ის გავიდა ადგილზე ექსპერტიზის დამკვეთთან ერთად და აიღო ჯიპისით კოორდინატები და ამის შემდეგ იქნა წარმოდგენილი დასკვნა. ექსპერტის განმარტებით მას დასკვნაში დაფიქსირებული აქვს რომ გზა, რომელიც ალტერნატიულია, არ არის მოპირკეთებული და ასფალტირებული, ხოლო სერვიტუტით დატვრთული გზა, ასფალტირებულია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ გაანალიზა რა საქმის მასალები, მოუსმინა მხარეებს, ექსპერტებს, მიაჩნია, რომ მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 247-ე, 181-ე, 248-ე, 115, 170-ე, 180-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სსკ-ის მე-2 მუხლი ადგენს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ყველაზე ფუნდამენტურ პრინციპს პირის მიერ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესახებ. აღნიშნული ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილა უფლების სასამართლო წესით დაცვა. კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესი სასამართლოს მეშვეობით. აღნიშნული პრინციპი განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციით.

როგორც დადგენილია გი-----იძემ თავისი შესაძლო დარღვეული უფლების დასაცავად მიმართა სასამართლო 20-8 წლის 2 ნოემბერს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მიხედვით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლენი, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი განაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

მტკიცების ტვირთზე მითითებას აკეთებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების

ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ ან ვერ შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი - ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (**იხ., ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდика, თბ., 2003, გვ.64).**

ამავდროულად, სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავ კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის

მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა, რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია, დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (შდრ. სუსგ №15-29-1443-20-2, 09.12.20-3წ.; სუსგ საქმე №ას-----

ამასთან, მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა კანონისმიერი საფუძვლიდან.

სსკ-ის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძველად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ამდენად, სადავო გარემოებების დადგენისას სასამართლომ უნდა იმსჯელებს საქმეში წარმოდგენილ მხარეთა განმარტებებზე, წერილობითი დოკუმენტებსა და სხვა მტკიცებულებებზე ერთობლიობაში, რისი ურთიერთშეჯერებით უნდა გადაწყვიტოს, სარწმუნოდ მიიჩნიოს თუ არა ამა თუ იმ ფაქტის არსებობა (სუსგ 6.06.20-7წ. საქმე №ას-584-543-20-7).

6.2. საქართველოს სკ-ის 50-ე მუხლის თანახმად გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

დადგენილია, რომ 2005 წლის 0- ივნისს შპს „ი----- (რომელიც დაფუძნდა სა-----ოს 2----- ბრძანებით) დირექტორმა წერილობითი განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ო----- სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ქონებაზე სერვიტუტის რეგისტრაცია მოითხოვა (**იხ. პუნატი 3.2.6**).

ასევე დადგენილია, რომ 2006 წლის 20 აპრილს სა-----
-----ოს და ფიზიკურ პირ-და-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელეკრულება, რომლის თანახმად და-----ეს საკუთრებაში გადაეცა შპს ი-----ის საწესდებო კაპიტალიდან ამოღებული უძრავი ქონება-165000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 2-.2-.0--7--- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული იყო, რომ ნასყიდობის საგანი იყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, რასაც ადასტურებდა უძრავი ქონების ამონაწერი. და-----ისათვის 2009 წლის 2 დეკემბერს გახდა ცნობილი სერვიტუტის ატრსეზობის შესახებ, როდესაც მოითხოვა უძრავ ნივთზე (ს/კ 2-.2-.0--7--- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. ამის შემდეგ და-----ის საკუთრებაში არსებულმა მიწის ნაკვეთმა არაერთხელ შეიცვალა კონფიგურაცია და მესაკუთრე. უძრავი ქონების ერთი ნაწილი და-----ემ გაასხვისა გი-----ზე, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან შეიძინა გი-----იძემ 20-4 წელს, დარჩენილი მიწის ნაკვეთი 20-6 წელს შეიძინა გი-----იძემ და-----ისაგან და ამ დრომდე იგი წარმოადგენს მესაკუთრეს იმ მიწის ნაკვეთისა, რომელზეც ფისქირდება სერვიტუტი და სრულად შემოსაზღვრავს შპს ი-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (**იხ. მხარეთა ახსნა-განმარტებები, იხ. პუნქტი 3.2.8, 3.2.12-3.2.14**).

მოცემულ შემთხვევაში დავას არ იწვევს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მხარეთა შორის არსებობს სერვიტუტი, რომელიც ჯერ კიდევ 2005 წელს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის მიერ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს

წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.2-; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო იმ პრეტენზიებზე და იმ ფაქტებზე არ იმსჯელებს, რომლებსაც არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის **247.1** მუხლით, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის **183-ე** მუხლით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის **248.1** მუხლით, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს.

სამოქალაქო კოდექსის **248-ე** მუხლის მიხედვით, სერვიტუტის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა შელავათი, რომელსაც უფლებამოსილი პირი იღებს დატვირთული ქონების გამოყენებისაგან თავისი მიწის ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით სარგებლობის დროს. თუ არ არსებობს ასეთი შელავათი, მაშინ არც სერვიტუტი არსებობს. თავის მხრივ, სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს, რაც იმას გულისხმობს, რომ უფლებამოსილი პირი უნდა იცავდეს და მოქმედებდეს სერვიტუტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში. გზით სარგებლობის უფლება კი კლასიკური პირობაა იმისა, რომ დაიტვირთოს მიწის ნაკვეთი ისეთი სანივთო სამართლებრივი უფლებით, როგორიცაა სერვიტუტი.

სასამართლო განმარტავს, რომ სანივთო უფლებას, მათ შორის, სერვიტუტს ახასიათებს მიდევნების, გადაცემადობის თვისება, რაც ნიშნავს, რომ სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, როცა იგი სხვა პირის ხელში გადადის. სერვიტუტის შემთხვევაში ყოველი ახალი მესაკუთრის სერვიტუტი სახეზე იქნება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 20-4 წლის 2- ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-----.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სანივთო სამართალს სამოქალაქო კოდექსის მე-2 წიგნი ეძღვნება. სანივთო უფლებების მოპოვების, შეზღუდვისა და შეწყვეტის საფუძვლები, მოწესრიგებულია ამ წიგნის 4 კარის შესაბამისი თავების ნორმებით, რომელთა განმარტებები გადმოცემულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის არაერთ გადაწყვეტილებაში კერძოდ: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 20-2 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ა-----0-

2 , განმარტებულია: „უძრავ ნივთზე ნებისმიერი კანონით გათვალისწინებული უფლების შესაძენად (სანივთო გარიგებები და სხვა) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა. აღნიშნული განპირობებულია საჯარო რეესტრის დანიშნულებით, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება კერძო სამართლის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას. ეს დასკვნა ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, რომლის ძალითაც რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უძრავი ნივთების ამგვარ მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევა კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლებების დაცვას და სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივ უსაფთხოებას ემსახურება. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. ეკონომიკური საქმიანობის თავისუფლების კონსტიტუციური პრინციპები და საქონლის თავისუფალი გადაადგილების წესები გულისხმობენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არსებობას. ასეთი გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი.“

საკასაციო პალატამ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპს სამი ფუნქცია ეკისრება: 1) ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; 2) კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის ნორმის ხარვეზის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომლებიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; 3) გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქცია. კეთილსინდისიერების ზემოაღნიშნული ფუნქციებიდან გამომდინარეობს, რომ ნებისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში კრედიტორს არ შეუძლია, უარი თქვას მოვალის მიერ

ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისათვის. კეთილსინდისიერების პრინციპი უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს კონტრაქტის ინტერესების გათვალისწინებას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის შეფასებით კრიტერიუმს, რომლის შესაბამისადაც, სამართლიანისა და უსამართლოს გამიჯვნის გზით, პირი იღებს ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებით ყველაზე სამართლიან გადაწყვეტილებას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია უშუალოდ მოქმედ სამართლად და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად, რომლის მიზანი სამართლიანი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა. კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენება აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა. შესაბამისად, მისი ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს. ევროპის სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების მიხედვით, თითოეული მხარე ვალდებულია, მოქმედებდეს კეთილსინდისიერებისა და სამართლიანობის ფარგლებში, რაც არ შეიძლება შეიზღუდოს ან გამოირიცხოს ხელშეკრულებით. კეთილსინდისიერებისა და ნდობის პრინციპი მიჩნეულია ყოველისმომცველ პრინციპად, თუ არ არის დადგენილი კონკრეტული შემთხვევისთვის სპეციალური დანაწესი. მართალია, მისი შინაარსი საკმაოდ ზოგადი ხასიათისაა, თუმცა კონკრეტიზაციას ცალკეულ მოთხოვნებში, კერძოდ, ურთიერთგამომრიცხველი მოქმედებების აკრძალვაში, ასევე, ორმხრივ ინფორმირებულების ვალდებულებაში ვპოვებთ.

საქართველოს სსკ-ის 115-ე მუხლიდან გამომდინარე სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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 პირთა უფლებები, ანდა ეს უფლებები არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა

გაუმართლებელია.

საკასაციო სასამართლოს მიერ არაერთ გადაწყვეტილებაში განიმარტამ რომ: „სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებულია საკუთრების უფლების უმნიშვნელოვანესი ელემენტები: ფლობა; სარგებლობა და განკარგვა, თუმცა, მსგავსად სხვა სამოქალაქო უფლებებისა, იგი არ არის აბსოლუტური და შესაძლოა დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს...“ (იხ. სუსგ #ა----- 20.0-20-7წ.).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან და შესაბამისად სერვიტუტით იქნა დატვირთული გი-----იდის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი შპს ი-----ის სასარგებლოდ.

საქართველოს მთავრობის 2----- დადგენილებით დამტკიცებულია ო----- მუნიციპალიტეტის უ----- ტერიტორიაზე სოფ. ნ----- მდებარე არასოფლო-სამეურნეო დანუშნულების მიწის ნაკვეთების (ს/კ 2-0-5-.2--- 2-0-5-2--; 2-0-5-2--- განაშენიანების რეგულირების გეგმა **(იხ. პუნქტი 3.2.19)**). აღნიშნული გეგმიდან გამომდინარე მოსარჩელის სურვილია მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოაწყოს თანამედროვე სტანდარტებზე დაყრდნობით სპორტული მოედნები, პარკი, ტერიტორიაზე გადაადგილება გამხორციელდეს ელექტრომობილით და სხვა, რომლის განსახორციელებლად ხელი ეშლება მოპასუხე ორგანიზაციის სასარგებლოდ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის არსებობის გამო.

როგორც საქართველოს კონსტიტუცია, ასევე სამოქალაქო კოდექსი იცავს მესაკუთრის უფლებებს, მის ხელშეუვალობას, მაგრამ ასევე კანონით შესაძლებელია საკუთრება დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს და ჩამორთმევასაც კი, თუ ეს აუცილებლობით არის გამოწვეული და მესაკუთრის ინტერესზე უპირატესია.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს, მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის განმარტებას, რომ არსებული სერვიტუტის შეცვლა არ არის შესაძლებელი, ვინაიდან აღნიშნულით მნიშვნელოვანი ზიანი მიადგება მის მარწმუნებელ ორგანიზაციას და სერვიტუტი ასევე დატანილია მთავრობის განაშენიანების რეგულირების გეგმაშიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად.

აღსანიშნავია, რომ თმენის ვალდებულება არ ზღუდავს მესაკუთრეს მოითხოვოს შეცვლილ გარემოებასთან მისადაგება.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე მარის პოზიციას და განმარტავს, რომ შეცვლილ გარემოებად მიჩნეულ უნდა იქნას ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოცემულ შემთხვევაში შპს ი-----ს სხვა ალტერნატიული გზით სარგებლობის შესაძლებლობა ეძლევა და ასევე მოსარჩელე მხარეს სურს საქართველოს მთავრობის განაშენიანების გეგმიდან გამომდინარე სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს სხვა დანიშნულებით და შეაბამისად, თვადაც არ ისარგებლოს არსებული სერვიტუტით.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს მიერ მოხდა ადგილზე დათვალიერება და დადგინდა, რომ გარდა სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთისა, რომლითაც მხარეები ახდენენ საჯარო გზასთან დაკავშირებას, ნამდვილად არსებობს სხვა ალტერნატიული გზებიც, რომელთა გამოყენებაც არის შესაძლებელი ორივე მხარისთვის, თუმცა სასამართლო აღნიშნული ალტერნატიული გზების და ექსპერტ ნ-----ს დასკვნის შეფასებას არ მოახდენს, ვინაიდან სასამართლოს მოსარჩელის მოთხოვნის მე-2 პუნქტი მიაჩნია უსაფუძვლოდ იქედან გამომდინარე, რომ სერვიტუტი წარმოადგენს გარიგებას, რომლის დადების აუცილებელი წინაპირობაა ორმხრივი ნების არსებობა, რაც გამორიცხავს იძულებითი ანუ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე ასეთის დადგენას და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა-ახალი სერვიტუტის დადგენის თაობაზე სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნიდან გამომდინარე არ უნდა იქნას დაკმაყოფილებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მიხედვით, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსთვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, ხოლო 105-ე მუხლის მეორე ნაწილით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქმეშია შპს ქი-----სის 20-9 წლის 7----- დასკვნა, რომლის თანახმად ო----- მუნიციპალიტეტის, უ----- სარეკრეაციო ტერიტორიაზე სოფ. ნ----- მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე დაგეგმილი მრავალფუნქციონალური სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობისათვის ინვესტიციის განხორციელება, რომელიც

ითვალისწინებს მსოფლიო დონის სპა და ველნეს კურორტის ჩამოყალიბებას დადებითად იმოქმედებს მთელ გარშემო ტერიტორიაზე და განსაკუთრებულ ფასს შესძენს როგორც მოსარჩელის ბიზნესს, ასევე ყველა გარშემო მყოფ ტურისტულ ობიექტს, მნიშვნელოვნად აამაღლებს მათ დონეს და ფასს ამ სეგმენტში. დასკვნის მიხედვით ასეთი ტიპის ტურისტული ობიექტი აუცილებელია პასუხობდეს საერთაშორისო სტანდარტებს, როგორიცაა მოწყობილი ბილიკები, შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, მანქანებისაგან და გამონაბოლქვებისაგან თავისუფალი გარემო, ეკოლოგიურად სუფთა ელექტრომობილები და მარტივი გადაადგილების საშუალებები. ასეთ კურორტებზე პრიორიტეტი ენიჭება ჯანსაღი ცხოვრების წესს და ყველა ინფრასტრუქტურა აღნიშნულ წესთან მიმართებაში უნდა იქნას აწყობილი. დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ სივრცეში ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გამონაბოლქვით გამოწვეული ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების დონის შესამცირებლად უნდა შეიზღუდოს სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილება, რაც ასევე გამორიცხავს მომეტებული საფრთხის წყაროს არსებობას. დასკვნის ავტორის რეკომენდაციით ბუნებრივი განაშენიანების ლანდშაფტში სრულად უნდა გამოირიცხოს მექანიკური ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილება და ასევე აუცილებლად მიიჩნევა 2-0-5-2-- საკადასტრო კოდზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე გამავალ სამანქანო გზის ალტერნატიული მარშრუტის მოძიებას **(იხ. პუნქტი 3.2.25).**

სასამართლო სხდომაზე დასკვნის ავტორი-მა-----ი სრულად დაეთანხმა მის დასკვნას და განმარტა, რომ შემოვლითი გზის გამოყენების არსებობა არის ფაქტიურად ერთ-ერთი პირობა ასეთი კურორტის არსებობისათვის. მოცულობითი ინვესტიციის განხორციელება ასევე ხელს შეუწყობს მომიჯნავე ბიზნესის განვითარებას, თანამედროვე მეთოდებით გაჯანსაღებას, დასვენებას და ამაღლორულად, ეს განვითარება მის ახლო მყოფ ბიზნესებს ერთმნიშვნელოვნად უქმნის ამ ღირებულებით სარგელობის საშუალებას, ვინაიდან ეს იქნება ჯანსაღი გარემო და გამონაბოლქვიდან თავისუფალი. მ. წ-----ს განმარტებით, ვინაიდან უკვე არსებობს რეგიონალური განვითარების სტრატეგია, შესაძლებელია ინფრასტრუქტურა შეიცვალოს მნიშვნელოვნად და დღევანდელი მდგომარეობით ორი კილომეტრით გზის გადაადგილებიდან ვერცერთი სუბიექტი ვერ იქნება დაცული (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

სასამართლო სრულად იზიარებს მაია წ-----ს პოზიციას და დამატებით განმარტავს, რომ მესაკუთრის ინტერესების, კეთილსინდისიერებისა და სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების გათვალისწინებით მოსარჩელის მოთხოვნა არსებული სერვიტუტის გაუქმებასთან დაკავშირებით უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ახალი სერვიტუტის დადგენასთან დაკავშირებით მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო. სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ მოპასუხე მხარეს უფლება აქვს

მოსარჩელისაგან მოითხოვოს სსკ-ის 180-ე მუხლიდან გამომდინარე აუცილებელი გზა, რომელიც სხვა დავის საგანი შეიძლება გახდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **53.1 მუხლით**, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა 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 არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

მოცემულ შემთხვევაში შპს ი----- სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახ. ბაჟის გადახდა- 60 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა

1. დაკმაყოფილდეს გი-----იდის მოთხოვნა ნაწილობრივ.

1.1. გაუქმდეს გი-----იდის (პ/ნ 0-005005-44) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ო----- მუნიციპალიტეტი, სოფ. ნ----- (მიწის ს/კ 2-0-5-.2--) შპს ი-----ის (ს/კ 2----- სასარგებლოდ 1304 კვ.მ-ზე რეგისტრირებული სერვიტუტი.

1.2. შპს ი-----ის სასარგებლოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნის შესაბამისად ახალი სერვიტუტის დადების თაობაზე მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოდ გამო.

2. დაეკისროს შპს ი----- სასარგებლოდ სახ. ბაჟის გადახდა- 60 ლარის ოდენობით.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ო----- რაიონული 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 ო----- რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მარინა კიკნაძე