



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

9 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქ.

ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ირმა ტოგონიძე
სხდომის მდივანი - სოფიო ქარცივაძე

მოსარჩელე - რო-----ძე

წარმომადგენელი - ზა-----ძე

მოპასუხე (მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით)- აჭარის ავტონომიური
რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

წარმომადგენელი-ლი-----ძე

დავის საგანი - აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების აღიარება

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - ფულადი კომპენსაციის დაკისრება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოსარჩელე რო-----ძის კუთვნილი 84.00 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--) და 19 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--) შენობა ნაგებობის გამოყენებისთვის, საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, აღიარებული იქნეს აუცილებელ გზად აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 05.2-1-0--- ნაწილი, კერძოდ, 87 კვ.მ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5--- ----- დასკვნის №1 დანართის და შპს „გე--ს“ სიტუაციური გეგმისა და ნახაზის შესაბამისად.

მოსარჩელის პოზიცია:

რო-----ძის საკუთრებაშია ქ. ბათუმში, ლ----- ქუჩა №2--ში მდებარე შენობა ნაგებობა 84.00 კვ.მ. (ს/კ 05.2-.1-.0--) და 19 კვ.მ. (ს/კ 05.2-.1-.0--), სადაც განთავსებულია ხის საამქრო, რომელსაც არ აქვს საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი მისასვლელი გზა. მისასვლელ გზად კი შეიძლება გამოყენებული იქნეს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომლის გარეშეც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან დაკავშირება არ არის შესაძლებელი. აღნიშნულს ადასტურებს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5----- დასკვნა. როგორც მოსარჩელისათვის გახდა ცნობილი, მოპასუხე გეგმავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გადაცემას კერძო ინვესტორის საკუთრებაში, რომელსაც შეუძლია მოშალოს ამჟამად არსებული მისასვლელი. მოსარჩელე მოითხოვს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 05.2-.1-.0--- ნაწილის, კერძოდ, 87 კვ.მ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5----- დასკვნის №1 დანართის, შპს „გე--ს“ სიტუაციური გეგმისა და ნახაზის შესაბამისად, აუცილებელ გზად აღიარებას, ვინაიდან, აუცილებელი გზის გარეშე, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არ შეუძლია სამშენებლო ნებართვის გაცემა მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დასაწყებად.

მოპასუხის პოზიცია:

2018 წლის 20 აგვისტოს საოქმო განჩინებით, მხარეთა შუამდგომლობა არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხედ ჩანაცვლების შესახებ, დაკმაყოფილდა და არასათანადო მოპასუხე, შპს „სავ-----9“, შეიცვალა სათანადო მოპასუხით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროთი.

მოპასუხის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოადგინა მოთხოვნის განხორციელების გამომრიცხავი შესაგებელი, რომლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირობებით აუცილებელი გზის გამოყოფა გამოიწვევს არა კანონით გათვალისწინებულ თმენას, არამედ მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ჯეროვნად გამოყენების ხელშეშლას, ვინაიდან, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებულ სადაო მიწის ნაკვეთზე, უახლოეს პერიოდში, იგეგმება სახელმწიფო და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განხორციელება, კერძოდ, გზის გაყვანა. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით განისაზღვრა აუცილებელი გზის მოწყობის 3 ვარიანტი, თუმცა, დასკვნა არ შეიცავს მითითებას, რომ მოპასუხის

კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გამავალი გზა (პირველი ვარიანტი) არის ყველაზე ოპტიმალური. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

2. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სასარჩელო მოთხოვნა (შეგებებული სარჩელით):

2.1. რო-----ძეს, აუცილებელ გზად 05.2-1-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენებისათვის, აუცილებელი თემნის სანაცვლოდ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სასარგებლოდ დაეკისროს ფულადი კომპენსაცია, ყოველწლიურად 540 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს (შეგებებული სარჩელით) პოზიცია:

რო-----ძის კუთვნილი 84.00 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--) და 19 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--) შენობა-ნაგებობის გამოყენებისათვის საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 05.2-1-0--- ნაწილის აუცილებელ გზად აღიარების შემთხვევაში, მოსარჩელე ვერ განახორციელებს მიწის ნაკვეთით ჯეროვან სარგებლობას. ამასთან, მოსარჩელე მოპასუხისაგან, თემნის სანაცვლოდ, ითხოვს ყოველწლიურად კომპენსაციის სახით 540 ლარის გადახდას.

მოპასუხის რო-----ძის (შეგებებული სარჩელით) პოზიცია:

მოპასუხე მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან მოთხოვნილი თანხა შეუსაბამოდ მაღალია. ამასთან, ამ მიწის ნაკვეთით მარტო თვითონ არ სარგებლობს და მას იყენებენ სხვა მეწარმეებიც, რომლებსაც მიმდებარე მიწის ნაკვეთები აღებული აქვთ იჯარით, თუმცა გზის სარგებლობისათვის თანხას არ იხდიან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ბათუმში, ლ----- ქუჩა №2--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის 84.00 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--) და 19 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (ხის საამქრო) მესაკუთრეა რო-----ძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტებები

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15-16)

3.1.2. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაშია ქ. ბათუმში, ლ----- ქუჩა №2--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა (ს/კ 05.2-1-0--, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 22053.00 კვ.მ და შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი: 291-60 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17)

3.1.3. მხარეებს შორის სადაო არა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ რო-----
---ძის კუთვნილი ქ. ბათუმში, ლ----- ქუჩა №2--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 84.00 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--) და 19 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--)) და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა მოქცეულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, რომელსაც არ გააჩნია დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან და მისი საჯარო გზასთან (ლ----- ქუჩასთან) უშუალოდ დაკავშირება მისასვლელი გზით შესაძლებელია მხოლოდ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის გავლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17)

-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5----- დასკვნა (ს.ფ. 18-31)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1.სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილით სამართალწარმოება მიმდინარე--ბს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მე--რე 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.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვითმხარეთა (მესამეპირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობით თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

აღნიშნული ნორმების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოებაში დადგენილი ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაადასტუროს ის ფაქტი თუ გარემოება, რომელზედაც ამყარებს საკუთარ პოზიციას. ეს ნიშნავს მხარის ვალდებულებას წარმოადგინოს იმ ფაქტებისა და გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლებზედაც ამყარებს თავის შესაგებელს. მხარეებს აწევთ დასადგენი ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება, ანუ მტკიცების ტვირთი, ხოლო აღნიშნული ტვირთის რეალიზება ხდება სარჩელში, შესაგებელში, საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე და რიგ შემთხვევებში საქმის განხილვის სხვა ეტაპზე, თუ ამ ფაქტობისა და მტკიცებულებების მიუთითებლობა საპატიო მიზეზით იყო გამოწვეული. ამ პროცესუალური შესაძლებლობის გამოყენება, სამოქალაქო სამართალწარმოების დისპოზიციური ბუნების გათვალისწინებით მთლიანად მხარის ნებაზეა დამოკიდებული. მართალია, მტკიცების ტვირთის პრინციპის საფუძველზე ფაქტებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების მითითების შესაძლებლობის რეალიზაცია მხარის უფლებაა, თუმცა ამ უფლების რეალიზაციაზე უარის თქმა იწვევს ამ მხარისათვის არასახარბიელო მატერიალურ-სამართლებრივ სამართლებრივ შედეგს, მხარის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღებას.

მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. მხარის მიერ წარმოდგენილი ფაქტებისა და გარემოებების გაანალიზებისას სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს რომელი ფაქტი ან გარემოება შედის მტკიცების საგანში, რათა სადავო საკითხის სამართლებრივი შეფასება გააკეთოს მხოლოდ იმ ფაქტებისა და გარემოებების ირგვლივ, რომელთა დამტკიცება კონკრეტული საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია.

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. (სუსგ საქმე Nას-1359-2018 02 ნომბერი, 2018 წელი).

3.2.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ უზრუნველყო საკუთარი პროცესუალური ვალდებულების რეალიზება და დაამტკიცა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობას არ გააჩნია დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან და მასთან დაკავშირება შესაძლებელია მხოლოდ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული (ს/კ 05.2-1-0--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილით, კერძოდ, 87 კვ.მ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5----- დასკვნის №1 დანართის, შპს „გე-ს“ სიტუაციური გეგმისა და ნახაზის შესაბამისად.

3.2.3. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5----- დასკვნას, რომლის თანახმადაც რო-----ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს (84.00 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--)) და 19 კვ.მ. (ს/კ 05.2-1-0--)) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას საჯარო გზასთან აქვს მისასვლელი გზის სამი ვარიანტი. სამივე ვარიანტით გათვალისწინებული მისასვლელი გზის დროს აუცილებელი ხდება შპს „სავ-----9“-ის (ამჟამინდელი მესაკუთრე: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო) საკუთრებაში არსებული ს/კ 05.2-1-0-- მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის გამოყენება. ს/კ 05.2-1-0-- მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე ს/კ 05.2-1-0-- და ს/კ 05.2-1-0-- მიწის ნაკვეთების უკანა მხარეს დასაწყობებულია ხის მასალები, რომლებიც წარმოადგენენ უშუალოდ საჯარო რეესტრით დარეგისტრირებულ ს/კ 05.2-1-0-- და ს/კ 05.2-1-0-- მიწის ნაკვეთებთან და მათზე განთავსებულ შენობა ნაგებობასთან მისვლის ხელისშემშლელ ფაქტორს. აქედან გამომდინარე, რო-----ძის კუთვნილი უძრავი ქონების საჯარო გზასთან (ლ----- ქუჩასთან) დამაკავშირებელი განხილული მისასვლელი გზის სამი ვარიანტიდან ოპტიმალურ ვარიანტად შეიძლება ჩაითვალოს №1 და №2 ვარიანტი. მისასვლელი გზის №2 ვარიანტის მხარეს ამჟამად მოწყობილია ალუმიინის ტალღოვანი ფურცლებისგან ღობე, ხოლო მათ შორის ყველაზე ოპტიმალურია ვარიანტი №1.

სასამართლომ, 2019 წლის 26 მარტის ადგილზე დათვალიერებისას, დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2019 წლის 26 მარტის მდგომარეობით, ექსპერტიზის ჩატარების მომენტში არსებული მისასვლელი გზის მეორე და მესამე ვარიანტი უკვე აღარ გამოიყენება მისასვლელის დანიშნულებით და მისი განხილვა აუცილებელ გზად შეუძლებელია.

შესაბამისად, სასამართლო ადგილზე დათვალიერებით, ექსპერტიზის დასკვნით და სიტუაციური გეგმებით, დადგენილად მიიჩნევს, რომ რო-----

---ძის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას არ გააჩნია საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი დამოუკიდებელი მისასვლელი და ამ ნაკვეთიდან საჯარო გზასთან კავშირი შესაძლებელია მხოლოდ მეზობლად (მომიჯნავედ) განთავსებული ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული (ს/კ 05.2-1-0--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 05.2-1-0--- ნაწილით, კერძოდ, 87 კვ.მ, გამოყენებით, რომელიც მოცემულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5--- ----- დასკვნის №1 დანართში, შპს „გე--ს“ სიტუაციური გეგმისა და ნახაზის შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5----- დასკვნა;

-შპს „გე--ს“ სიტუაციური გეგმა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (ს.ფ 71-73)

-ადგილზე დათვალიერების სხდომის ოქმი (26.03.19წ. ს.ფ.197-198)

3.2.4. სასამართლო, მოპასუხის მითითებასთან დაკავშირებით - აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის აღნიშნულ სადაო ნაწილზე, უახლოეს პერიოდში, იგეგმება გზის გაყვანა და მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირობებით აუცილებელი გზის გამოყოფა, გამოიწვევს არა მესაკუთრის მხრიდან კანონით გათვალისწინებულ თმენას, არამედ მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ჯეროვნად გამოყენების ხელშეშლას, განმარტავს, რომ აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მოპასუხეს რაიმე სახის მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, ამდენად, სასამართლო ვერ იხელმძღვანელებს მოპასუხის მხოლოდ სიტყვიერი განმარტებით, მომავალში შესაძლო ხელშეშლასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.5. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2018 წლის 14 დეკემბრის N102 მოთხოვნით, შემფასებელმა აუდიტორულმა კომპანიამ „ინტელექტ-აუდიტი“ განსაზღვრა სამინისტროს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ბათუმი, ლ----- ქუჩა №2--ში (არასასოფლო-სამეურნე-- დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან, ს/კ 05.2-1-0--; ფართობი: 22053.00 კვ.მ) სერვიტუტის საფასური 2018 წლის 26 ნოემბრის მდგომარეობით, ერთი წლის განმავლობაში 540 ლარის ოდენობით.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხის მიერ რაიმე მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა. მან მხოლოდ შესაგებელში მიუთითა, რომ თანხა

შეუსაბამოდ მაღალია, ხოლო საქმის ზეპირი განხილვისას განმარტა, რომ არ არის წინააღმდეგი გადაიხადოს საკომპენსაციო თანხა.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 540 ლარი წელიწადში (თვეში 45 ლარი) წარმოადგენს გონივრულ და უფლების შეზღუდვისათვის პროპორციულ თანხას, 87 კვმ მიწის ნაკვეთისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

-აუდიტური კომპანია „ინტელექტ-აუდიტის“ № 733 (26.11.2018წ) დასკვნა(ს.ფ. 155-160)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ რო-----ძის სარჩელი და ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა: „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. თავის მხრივ, უდავოა, რომ უფლების შეზღუდვის პროპორციულობა მოწმდება შეპირისპირებულ სიკეთეთა სამართლიანი ბალანსის დადგენის გზით, როდესაც თანაბარი

უფლების მქონე სუბიექტებს შორის უნდა მოხდეს ამ სიკეთით (უფლებით) სარგებლობის მართლზომიერად განსაზღვრა“ (იხ. სუსგ №ას-876-843-2016, 20.01.2017წ.).

ამდაგვარი შეზღუდვის მაგალითია მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენება აუცილებელი გზისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

სამეზობლო თმენის ვალდებულება, წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს და მისი გამოყენება დასაშვებია არა ყოველგვარი, არამედ მხოლოდ აუცილებელი და მესაკუთრის განსაკუთრებული და ობიექტური საჭიროებისათვის. აღნიშნული გულისხმობს შემთხვევას, როცა ნაკვეთი კარგავს დანიშნულებას, ფუნქციას, ლიკვიდურობის ხარისხს იმის გამო, რომ არ გააჩნია დამაკავშირებელი გზა საჯარო სივრცესთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან.

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. (იხ. სუსგ №ას-102-100-2011, 24 მაისი, 2011 წელი; №ას-70-68-2014, 6 აპრილი, 2015 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, საკითხი ეხება, სწორედ, ასეთ აუცილებელ ბოჭვას. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უტყუარად ადასტურებს იმას, რომ რო-----ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია დამოუკიდებელი საკომუნიკაციო საშუალება საჯარო სივრცესთან. იგი მოქცეულია მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შიგნით და საჯარო გზას უკავშირდება მხოლოდ იმ გასასვლელით (გზით), რომელიც

მოპასუხის საკუთრებაშია. მდგომარეობას ვერ ცვლის ის გარემოება, რომ მიმდინარე მომენტისათვის რო-----ძეს ხელი არ ეშლება საკუთარი ნაკვეთით სარგებლობაში და იგი იყენებს სამინისტროს საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს (მისასვლელს) შეუზღუდავად .

ცხადია, რომ უფლების განხორციელება ვერ იქნება დამოკიდებული მხოლოდ მოწინააღმდეგე მხარის კეთილ ნებაზე. ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე განმარტავდა, რომ მოსარჩელეს არ ექმნებოდა დაბრკოლება მისასვლელი გზით სარგებლობაში. სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესის დასაცავად. სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სახეზეა მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი უზრუნველყოს საკუთარი ნაკვეთით სარგებლობის კანონისმიერი უფლება სასამართლოს გზით, მიუხედავად იმისა, მიმდინარე მომენტისათვის ირღვევა თუ არა მისი უფლება აუცილებელ გზაზე.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობას არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან. ასევე, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირების ყველაზე ოპტიმალური შესაძლებლობა მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ფართობით სარგებლობაა, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით და ადგილზე დათვალიერების ოქმით. ამდენად, საფუძვლიანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის საკუთრების უფლების აღნიშნული ფარგლებით შეზღუდვასთან დაკავშირებით, სწორედ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ყველაზე ოპტიმალურად ცნო ექსპერტმა. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხეს რაიმე მტკიცებულება, რომელიც გააქარწყლებდა მოსარჩელის ამ პოზიციას, არ წარმოუდგენია.

6.2. რაც შეეხება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო შეგებებულ სარჩელს, სასამართლო კვლავ მოიხმობს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილს, რომლის თანახმადაც „...იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს“. სასამართლო მიუთითებს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-19 მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ქონების სასყიდლით ან უსასყიდლოდ (მათ შორის უსასყიდლო სერვიტუტის უფლებით), აუქციონის გარეშე გადაცემა, გარდა ამ მუხლის მე-5–მე-6 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა,

შესაძლებელია მხოლოდ მთავრობის თავმჯდომარის სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ რო-----ძის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას არ გააჩნია საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი დამოუკიდებელი მისასვლელი და ამ ნაკვეთიდან საჯარო გზასთან კავშირი შესაძლებელია მხოლოდ მეზობლად (მომიჯნავედ) განთავსებული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული (ს/კ 05.2-.1-.0--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთით, შესაბამისად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო ითხოვს მოპასუხისაგან კომპენსაციას მისი კუთვნილი ნაკვეთით სარგებლობის სანაცვლოდ.

კომპენსაციის ოდენობის საკითხის გადაწყვეტის დროს სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის კომპენსაციის ოდენობაზე შეთანხმება ვერ შედგა. საქმის ზეპირი მოსმენისას მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით) მხარემ განმარტა, რომ არ არის წინააღმდეგი გადაიხადოს კომპენსაცია. თუმცა, მან სადავო გახადა ის გარემოება, რომ ამ გზით უფასოდ სარგებლობენ სხვა მეწარმეებიც, რომლებსაც მიმდებარე მიწის ნაკვეთები იჯარით აქვთ აღებული. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული შედავება არაა რელევანტური სადავო საკითხთან მიმართებაში. ის გარემოება, რომ მესამე პირები არ იხდიან კომპენსაციას, ვერ გახდება შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმის საფუძველი. ამასთან, კომპენსაციის თანხის ოდენობაზე მტკიცებულებები წარმოდგენილი იქნა მხოლოდ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მხრიდან.

მოპასუხემ (შეგებებული სარჩელით) სადავო გახადა კომპენსაციის ოდენობა შესაგებელში და მიუთითა, რომ იგი არის შეუსაბამოდ მაღალი. სასამართლო ვერ დაეთანხმება აღნიშნულს და მიიჩნევს, რომ იმ ინტერესიდან გამომდინარე, რომელიც აქვს მოცემული მიწის ნაკვეთის მიმართ სამინისტროს, ასევე, უფლებრივი შეზღუდვის პროპორციულობის გათვალისწინებით, თვეში 45 ლარი არ არის შეუსაბამოდ მაღალი და ის ადეკვატური თანხაა „თმენის ვალდებულებიდან“ გამომდინარე, უფლებრივი შეზღუდვის საკომპენსაციოდ. რის გამოც, სასამართლო საფუძვლიანად მიიჩნევს მოსარჩელის (შეგებებული სარჩელით) მოთხოვნას რო-----ძის მიერ აუცილებელ გზად 05.2-.1-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენებისთვის, აუცილებელი თმენის სანაცვლოდ, ფულადი კომპენსაციის სახით, ყოველწლიურად 540 ლარის დაკისრების შესახებ და აკმაყოფილებს შეგებებულ სარჩელს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის I ნაწილით პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე

ხარჯები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ხოლო მესამე ნაწილით სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო (შეგებებული სარჩელით) გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი და შეგებებული სარჩელი კმაყოფილდება, მოსარჩელე რო-----ძეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი, ასევე, მოპასუხე რო-----ძეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი 583. 2 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე რო-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე რო-----ძის კუთვნილი 84.00 კვ.მ. (ს/კ 05.2-.1-.0--) და 19 კვ.მ. (ს/კ 05.2-.1-.0--) შენობა ნაგებობის გამოყენებისთვის საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, აღიარებული იქნეს აუცილებელ გზად, მოპასუხის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 05.2-.1-.0--- ნაწილი, კერძოდ, 87 კვ.მ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 თებერვლის №5----- დასკვნის №1 დანართის, შპს „გე-ს“ სიტუაციური გეგმისა და ნახაზის შესაბამისად;
3. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. რო-----ძეს აუცილებელ გზად 05.2-.1-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენებისთვის აუცილებელი თემის სანაცვლოდ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სასარგებლოდ დაეკისროს ფულადი კომპენსაცია ყოველწლიურად 540 ლარის ოდენობით;
5. მოსარჩელე რო-----ძეს დაუბრუნდეს მის მიერ საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი;
6. დაეკისროს მოპასუხე რო-----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი 583. 2 ლარი;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) მეშვე--ბით.
8. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების

გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირმა ტოგონიძე