



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

12/02/2020 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - გოჩაფუტყარაძე

სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - ნ----- მ-----ე

წარმომადგენელი - კ-----ე

მოპასუხე - ნ-----

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - აუცილებელი გზის მოწყობა

მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელზე - ნ-----

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხეები შეგებებულ სარჩელზე - ნ----- მ-----ე

წარმომადგენელი - კ-----ე

დავის საგანი - ფულადი კომპენსაციის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ნ----- მ-----ემ სარჩელი აღძრა ნ-----ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გამოყენებით დაუდგინდეს საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი აუცილებელი გზა.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ნ----- მ-----ეს საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს ქ. ბათუმი, რ-----ში (ს/კ 0-.3-.2-.1--). მის მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ნ-----ი, რომლის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია №0-.3-.2-.1--. მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ყველა მხრიდან ესაზღვრება სხვა პირთა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, რის გამოც მას არ აქვს საჯარო გზასთან წვდომა. საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზა შეიძლება მოეწყოს მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით. მოითხოვს აუცილებელ მისასვლელი გზის მოწყობას.

1.2. მოპასუხის პოზიცია:

ნ-----ი სარჩელს არ ცნობს. განმარტავს, რომ მოსარჩელეს აუცილებელი გზის მოწყობა შეუძლია სხვა მიწის ნაკვეთიდანაც. შესაბამისად არ არის აუცილებელი მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან დაუდგინდეს აუცილებელი გზა. ამასთან ნაკვეთში მას გააჩნია მრავალწლიანი ნარგავები, რომლითაც ის ღებულობს შემოსავალს.

2. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა:

ნ-----ი შეგებებული სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ნ----- მ-----ეს კომპენსაციის სახით დაეკისროს 17 455 ლარის გადახდა.

შეგებებული სარჩელი დასაბუთებულია შემდეგი არგუმენტებით:

ქ. ბათუმში, რ-----ში, №0-.3-.2-.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ნ-----ას საკუთრებაა. ნ----- მ-----ეს სურს ამ მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 203,1 კვ.მ. ნაკვეთი გამოიყენოს აუცილებელ გზად. გზის მოწყობისათვის აუცილებელია მოიჭრას მიწის ნაკვეთზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები. გარდა ამისა მიწის ნაკვეთს მესაკუთრე სხვა მიზნებისთვის ვეღარ გამოიყენებს. მოითხოვს მიწის ნაკვეთის გამოყენებისა და ხეების მოჭრის საკომპენსაციოდ ნ----- მ-----ეს დაეკისროს 17 455 ლარის გადახდა.

2.1. შეგებებული სარჩელის მოპასუხის პოზიცია:

ნ----- მ-----ე შეგებებულ სარჩელს სცნობს ნაწილობრივ. განმარტავს, რომ თანახმაა შეგებებული სარჩელის მოსარჩელეს საკუთრებაში გადასცეს სხვა მიწის ნაკვეთი და ამ გზით მას თავიდან აარიდოს ზიანი. ფულად კომპენსაციასთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ თანახმაა კომპენსაციის სახით გადაუხდოს 1555 ლარი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ნ----- მ-----ეს საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ქ. ბათუმი, რ-----ში, მისი საკადასტრო კოდია №0-.3-.2-.1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 22-23

3.1.2. ქ. ბათუმი, რ-----ში, №0-.3-.2-.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (დაზუსტებული ფართობი 2000 კვ.მ) მესაკუთრეა ნ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.1.3. დადგენილია და სადაო არაა ის გარემოება, რომ ნ----- მ-----ის კუთვნილი

მიწის ნაკვეთი, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით №0-3-2-1-- და ნ-----
-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით
№0-3-2-1--, მდებარეობს ერთმანეთის მეზობლად. აქედან, ნ-----ის
კუთვნილი მიწის ნაკვეთი განთავსებულია საჯარო გზასთან, ხოლო ნ----- მ-----
ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ნ-----ის კუთვნილი
მიწის ნაკვეთის უკან და მას საჯარო გზასთან უშუალო კავშირი არ აქვს.

სასამართლოეყრდნობაშემდეგმტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 22-23
- საკადასტრო გეგმა. ს.ფ. 41-42
- მხარეთა განმარტებები.
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი.
- ექსპერტიზის დასკვნა.

3.1.4. ნ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთში (ს/კ №0-3-2-1--)
გაშენებულია მრავალსართულიანი ნარგავები, კერძოდ: მანდარინი, ქლიავი, ტყემალი,
თხილი, კაკალი, ფეიხოა.

სასამართლოეყრდნობაშემდეგმტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები;
- შპს „დ-----ის“ 2019 წლის 26 დეკემბრის N02/1-136 დასკვნა. ს.ფ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მხარეებისათვის სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- ა) მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთის გამოყენებით მოსარჩელის სასარგებლოდ
საავტომობილო გზის მოწყობის აუცილებლობა;
- ბ) სადავო ალტერნატიული გზის არსებობა, ანუ სადავო არსებობს თუ არა
მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გარდა, სხვა მიწის ნაკვეთის გამოყენებით,
მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი
გზის მოწყობის საშუალება;
- გ) კომპენსაციის ოდენობა.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა საკითხებიცაა სადავო, მაგრამ დავის
გადაწყვეტისათვის დასახელებული გარემოებების დადგენა საკმარისია
შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მისაღებად.

3.2.3. სადავო გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან ურთიერთ
საწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთს.
სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის
მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც
მტკიცებულებებით დაადასტურებს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული
ფაქტობრივი გარემოებების არსებობას.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო
ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და
დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის

მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. თითოეულ მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში ის ფაქტი, რომ არსებობს ალტერნატიული გზა, საიდანაც შესაძლებელია მოსარჩელის ნაკვეთი დაკავშირებული იქნას საჯარო გზასთან, უნდა დაამტკიცოს მოპასუხემ. მავე უნდა დაამტკიცოს მოტხოვნილი კომპენსაციის გონივრულობა.

3.2.5. თავის მხრივ მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მას აუცილებლად სჭირდება საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზა და რომ ამ გზის გარეშე შეუძლებელია საკუთრების საგნის ფლობა და სარგებლობა. მანვე უნდა დაამტკიცოს გზის მოწყობის ტექნიკური შესაძლებლობის საკითხებიც.

3.2.6. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებულ მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.7. სსიპ ლ-----ი ბიუროს 2019 წლის 18 თებერვლის №001031919 დასკვნის თანახმად ქ.ბათუმში, რ-----ში, №0-3-2-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ისტორიული მისასვლელი გზის არსებობა ვერ დგინდება. ასევე ხსენებული გზის არსებობა ვერ დგინდება საჯარო რეესტრში დაცული 2000 წლის ორთოფოტოს მეშვეობით.

3.2.8. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო სივრცესთან დამაკავშირებელი გზის არსებობა და მისი მოწყობის აუცილებლობა ფაქტობრივი გარემოებაა. იგი უნდა

დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მხარეები, ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაში ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამათუ იმ ფაქტის არსებობისა. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები შეიძლება გამოდგეს ამა თუ იმ ფაქტის დასადასტურებლად, ან არ გამოდგეს. მათი „გამოყენებადობა“ და „ვარგისიანობა“ დამოკიდებულია მტკიცებულებათა სიმყარეზე და მის საერთო შეფასებაზე. მოსარჩელემ გზის აუცილებლობის დასამტკიცებლად წარმოადგინა ფოტოსურათები, საკადასტრო გეგმა და ექსპერტიზის დასკვნები. ასევე თავისი ზეპირი განმარტება. საკითხი თუ, რამდენად ვარგისია წარმოდგენილი მტკიცებულებები მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით აუცილებელი გზის მოწყობის დასამტკიცებლად, უნდა გადაწყდეს მტკიცებულებათა ერთობლივი შეფასებით. ანუ შეფასება უნდა მიეცეს ფოტოსურათებს, სიტუაციურ გეგმას, აზომვით ნახაზს, საკადასტრო გეგმას და ექსპერტიზის დასკვნებს. მათი ერთობლიობა ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ნ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთს არ აქვს საჯარო გზასთან წვდომა. იმისათვის, რომ ნ----- მ-----ე მივიდეს კუთვნილ ნაკვეთში (როგორც ტრანსპორტით, ისე ქვეითად) აუცილებელია გაიაროს მოპასუხის ან სხვა პირთა მიწის ნაკვეთები. სხვა გზით ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთში ვერ მოხდება. აღნიშნული სასამართლომ დაადგინა ადგილზე დათვალიერებითაც. შესაბამისად ნ----- მ-----ე დგას აუცილებელი გზის მოწყობის პრობლემის წინაშე.

იხ. ადგილზე დათვალიერების ოქმი.

იხ.ექსპერტიზის დასკვნა.

3.2.9. შემდეგი საკითხია როგორ უნდა მოეწყოს აუცილებელი გზა. ამ მიმართულებით მნიშვნელოვანია გათვალისწინებული იქნას გზის მოწყობის სტანდარტები, ეფექტურობა, ეკონომიურობა, ასევე სხვა ნიშნელოვანი საკითხები, რასაც აუცილებლად სჭირდება სპეციალური ცოდნა. საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი წესით. დასახელებული ნორმით თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. ამ პრინციპის 2018 წლის 22 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა. მისი ჩატარება დაევალა სსიპ ლ-----ი ბიუროს აჭარის სამსახურს. ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვა შემდეგი კითხვები:

შესაძლებელია თუ არა დადგინდეს ისტორიულად როგორ იყო მოწყობილი მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი გზა, როგორც ქვეითად ასევე ავტომანქანით;

ნ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გამოყენების გარეშე

შესაძლებელია თუ არა მოსარჩელის კუთვნილ ფართამდე როგორც ქვეითად, ისე ავტომატურად მისვლა;

როგორ შეიძლება მოეწყოს მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საავტომობილო გზა. (შესაბამისი ნახაზის მითითებით);

თუ აუცილებელია გზა უნდა მოეწყოს მოპასუხის მიწის ნაკვეთის გამოყენებით, მაშინ განსაზღვრული იქნას გზის მშენებლობისათვის რა ჯიშის ხეების, შენობა-ნაგებობის ან ღობის აღებაა აუცილებელი;

3.2.10. სსიპ ლ-----ი ბიუროს ექსპერტმა ჩაატარა საექსპერტო კვლევები და მის შედეგებზე 2019 წლის 18 თებერვლს შეადგინა №001031919 დასკვნა. ექსპერტმა ვიზუალურად დაათვალიერა N0-3-2-1-- მიწის ნაკვეთი და შეისწავლა მის გარშემო არსებული სიტუაცია. ასევე სპეციალური GPS ხელსაწყოთა მეშვეობით მოხდა N0-3-2-1-- მიწის ნაკვეთზე მდებარე გარკვეული რაოდენობის მწვანე ნარგავების (ხე-მცენარეების), ორი მიწისქვეშა რკინ-ბეტონის ნაგებობის (სეპტიკის-ხილული ნაწილის) და ხსენებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ, აღმოსავლეთ და დასავლეთ ნაწილებში არსებული მავთულბადისა და კაპიტალური ღობის აზომვა. დადგინდა, რომ 0-3-2-1-- კოდით რეგისტრირებულ (მოპასუხის) მიწის ნაკვეთზე მდებარე ჩრდილოეთ და დასავლეთ ნაწილში მოწყობილია მავთულ ბადის ღობე, აღმოსავლეთით ძირითად ნაწილზე მოწყობილია კაპიტალური ბლოკის ღობე, რომელზეც განთავსებულია შესასვლელი ლითონის ჭიშკარი, ხოლო მცირედ ნაწილზე (ჩრდილოეთ მხარეს) მოწყობილია მავთულბადის ღობე (მავთულბადის ღობე მოწყობილია დაახლოებით 2.45 მეტრის მანძილზე). სიტუაციის შესწავლის შედეგად ექსპერტის მიერ დადგინდა, რომ 0-3-2-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ (მოსარჩელის) მიწის ნაკვეთს, ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნია დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან, ვინაიდან ხსენებული მიწის ნაკვეთს ორივე მხრიდან ესაზღვრება სხვა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. ხსენებული მიწის ნაკვეთში მოხვედრა, როგორც ავტომობილით, ასევე ფეხით, ფაქტობრივი მდგომარეობით შესაძლებელია მხოლოდ აღმოსავლეთ ნაწილიდან - 0-3-2-1-- (მოპასუხის) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით. აღნიშნული გზის მისასვლელი ნაწილი ამჟამად ნორმალური ექსპლუატაციის პირობებისათვის არ არის დამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში. ამასთან აღსანიშნავია, რომ საკვლევი მიწის ნაკვეთის ს/კ N0-3-2-1-- ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარე 0-3-2-1.120 მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივი მდგომარეობით განთავსებულია ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, დასავლეთ ნაწილში მდებარეობს წყლის არხი, ხოლო ჩრდილოეთ ნაწილში მდებარეობს 0-3-2-5-- და 0-3-2-5-- ნაკვეთები, რომლებზეც გაშენებულია ციტრუსების ბაღი. ექსპერტი ასევე აღნიშნავს, რომ 0-3-2-1-- კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული პირველი (N1) მიწისქვეშა რკ.ბეტონის ნაგებობის (სეპტიკის) განაპირა კუთხესა და ხსენებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთ ნაწილში არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს შორის მანძილი შეადგენს 3.0 მეტრს, ხოლო მეორე

მიწისქვეშა რკ.ბეტონის ნაგებობის (სეპტიკის) განაპირა კუთხესა და რეგისტრირებულ საზღვარს შორის მანძილი შეადგენს 4.30 მეტრს. ექსპერტი ასევე მიუთითებს, რომ სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა შესაბამისად მეორეხარისხოვან გასასვლელებში ავტოსატრანსპორტო საშუალების გადაადგილებისთვის საჭირო მინიმალური სიგრძე შეადგენს 3 მეტრს.

სასამართლოეყრდნობაშემდეგმტკიცებულებებს:

-სსიპ ლ-----ი ბიუროს 2019 წლის 18 თებერვლის №001031919 დასკვნა;

3.2.11. მოპასუხე ამტკიცებს, რომ გზის მოსაწყობად არაა აუცილებელი მისი ნაკვეთი იქნას გამოყენებული. ამტკიცებს, რომ მისი ნაკვეთის გარდა სხვა პირთა ნაკვეთის გამოყენებითაც შეიძლება მოსარჩელის მიზნის მიღწევა. ალტერნატიული გზის მოწყობის შესაძლებლობის შესახებ მტკიცებულებები მოპასუხემ არ წარმოადგინა. მიუხედავად ამისა ადგილზე დათვალიერებითა და ექსპერტიზის დასკვნით ირკვევა, რომ აუცილებელი გზის მოწყობა შესაძლებელია, როგორც მხოლოდ მოპასუხის მიწის ნაკვეთის გამოყენებით, ასევე მოპასუხისა და სხვა პირების მიწის ნაკვეთების ერთობლივი გამოყენებითაც. შესაბამისად ამ ნაწილში ნ-----ის განმარტებები ნაწილობრივ საფუძვლიანია.

იხ. ადგილზე დათვალიერების ოქმი.

ექსპერტიზის დასკვნა.

3.2.12. ნ-----ის განმარტებას ამყარებს სსიპ ლ-----ი ბიუროს 2019 წლის 18 თებერვლის №001031919 დასკვნა, რომლის მიხედვითაც ნ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ №0-.3-.2-.1--) მისასვლელი სავტომობილო გზის მოწყობის ორი ვარიანტი არსებობს. კერძოდ:

I - ვარიანტი - ქ. ბათუმში, რ-----ში მდებარე №0-.3-.2-.1-- კოდით რეგისტრირებულ, მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი სავტომობილო გზა ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილიდან, საჯარო რეესტრში №0-.3-.2-.1-- (მოპასუხის კუთვნილი) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით (იხ. დანართ №3-ზე იასამნისფერი ფერის ისრებით ნაჩვენები მიმართულება). აღნიშნული მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში, საჭიროა მხარეთა შეთანხმებითა და ადგილზე დაზუსტების საფუძველზე შედგენილი იქნას პროექტი, რომელიც მოიცავს გზის ფართის კონიფიგურაციას და სიგანის სიზუსტეს. ასევე საჭირო იქნება სამშენებლო და სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარება. მათ შორის: - მისასვლელი გზის მოწყობასთან დაკავშირებული რიგი სამშენებლო სამუშაოები, დაახლოებით 10 ერთეული ხე-მცენარის მოჭრა. გ. რობაქიძის ქუჩის მხარეს არსებული მავთულბადის ღობის სრული დემონტაჟი და აღნიშნულ ნაწილას არსებული კაპიტალური ბლოკის ღობის დაახლოებით 0.6 მეტრიანი მონაკვეთის დემონტაჟი.

II - ვარიანტი - ქ. ბათუმში, რ-----ში მდებარე №0-3-2-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი საავტომობილო გზა ტექნიკურად შესაძლებელია მოეწყოს ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილიდან, საჯარო რეესტრში №0-3-2-1--, №0-3-2-5-- და №0-3-2-5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გავლით (იხ. დანართ N3-ზე მწვანე და იასამნისფერი ფერის ისრებით ნაჩვენები მიმართულება). აღნიშნული ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში, საჭიროა შედგენილ იქნას შესაბამისი პროექტი რომელიც დაზუსტებული იქნება მხარეთა შეთანხმებითა და ადგილზე გზის ფართის კონიფიგურაციის და სიგანის ზუსტი განსაზღვრით. ასევე საჭირო იქნება სამშენებლო და სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარება. მათ შორის: - მისასვლელი გზის მოწყობასთან დაკავშირებული რიგი სამშენებლო სამუშაოები, №0-3-2-1-- მიწის ნაკვეთზე არსებული დაახლოებით ორი ერთეული ხე-მცენარის მოჭრა. №0-3-2-5-- და №0-3-2-5-- მიწის ნაკვეთებზე მნიშვნელოვანი რაოდენობის ხე-მცენარის მოჭრა, გ. რობაქიძის ქუჩის მხარეს მავთულბადის ღობის სრული დემონტაჟი და აღნიშნულ ნაწილას არსებული კაპიტალური ბლოკის ღობის დაახლოებით 0.6 მეტრიანი მონაკვეთის დემონტაჟი. ასევე საჭირო გახდება №0-3-2-5-- და №0-3-2-5-- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული გამყოფი მავთულბადის ღობის ნაწილის დემონტაჟი.

სასამართლოეყრდნობაშემდეგმტკიცებულებებს:

- სსიპ ლ-----ი ბიუროს 2019 წლის 18 თებერვლის №001031919 დასკვნა;

3.2.13. ამდენად მოსარჩელეს არ აქვს საავტომობილო გზა. მას საჯარო გზასთან დაკავშირება შეუძლია ორი ვარიანტის მიხედვით:

ნ-----ის მიწის ნაკვეთის (მდებარე, ქ. ბათუმი, ქუჩა რ-----, ს/კ №0-3-2-1--) გამოყენებით;

ქ. ბათუმი, რ-----ში, ს/კ №0-3-2-1--, ს/კ №0-3-2-5-- და ს/კ №0-3-2-5-- მიწის ნაკვეთების გამოყენებით;

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით გზის მოწყობის უკეთესი ვარიანტია ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით გზის მოწყობა. სხვა მიწის ნაკვეთების გამოყენება დაკავშირებულია გაცილებით მეტ ხარჯთან, რადგანაც უფრო მეტი მესაკუთრის უფლებები უნდა შეიზღუდოს, უფრო გრძელ მონაკვეთზე უნდა გაკეთდეს გზა და ტექნიკურადაც უფრო რთულია. აღნიშნული დგინდება, როგორც ექსპერტიზის დასკვნით, ასევე ადგილზე დათვალიერების ოქმით. შესაბამისად ქ. ბათუმში, რ-----ში, №0-3-2-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში მოხვედრა, როგორც ავტომობილით, ასევე ფეხით ფაქტობრივი მდგომარეობით შესაძლებელია ეფექტურია №0-3-2-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით.

სასამართლოეყრდნობაშემდეგმტკიცებულებებს:

-სსიპ ლ-----ი ბიუროს 2019 წლის 18 თებერვლის №001031919 დასკვნა.

3.2.14. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის სასარგებლოდ აუცილებელი გზის მოწყობისათვის აუცილებელია ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში მოიჭრას 20 წელზე მეტი ასაკის მქონე მანდარინის 2 ძირი ხე, ფეიხოსა ჯიშის 8 ხე, ტყემლის ერთი ძირი ხე და თხილის 3 ბუჩქი, ასევე 15 წლის ასაკის 1 ცალი კაკლის ჯიშის ხე. მრავალწლიანი ნარგავების საკონპესაციო ღირებულება შეადგენს 1 555 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შპს „დ-----ის“ 2019 წლის 26 დეკემბრის N02/1-136 დასკვნა.

3.2.15. დადგენილია, რომ აუცილებელი გზის მოწყობისათვის გამოყენებული უნდა იქნას 203,1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აუდიტის დასკვნის მიხედვით 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულებაა 78,3 ლარი. 203,1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენს 15 903 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შპს „დ-----ის“ 2019 წლის 26 დეკემბრის N02/1-136 დასკვნა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელისასამართლოდასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, არსებობს საავტომობილო გზის მოწყობის გადაუდებელი აუცილებლობა. მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზა სჭირდება და იგი უნდა მოეწყოს ნ-----
---ბას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით, შესაბამისად სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს ნ-----ის შეგებებული სარჩელი.

5. კანონები, რომლითაცინხელმძღვანელასასამართლომ

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენცია;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება უზრუნველყოფილია“. უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე,

რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხე ზღუდავს აუცილებელი გზით სარგებლობაში. თუ მოსარჩელეს სჭირდება აუცილებელი გზა, ასევე თუ იგი მხოლოდ მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე შეიძლება მოეწყოს და მის მოწყობაში ხელს უშლის მოპასუხე, ასეთი შემთხვევა შეიძლება მიჩნეული იქნას მესაკუთრის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენებად, რაც მოსარჩელეს უფლებას ანიჭებს დარღვეული უფლების აღდგენა მოითხოვოს სასარჩელო წესით. ანუ სარჩელი აღძრას და მოითხოვოს აუცილებელი გზის საკითხის მოწესრიგება.

6.2. საქ. სკ-ის 180-ე მუხლით, 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით დაწესებულია საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვა, რაც გამოწვეულია სამეზობლო სამართლით აღიარებული მეზობელთა ურთიერთპატივისცემისა და სამეზობლო თმენის ვალდებულებით. აუცილებელი გზის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში აუცილებელი გზის თმენის ვალდებულება დამოკიდებულია არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სუბიექტურ ნებაზე, არამედ კანონის ნორმატიულ ნებაზე. კანონი ადგენს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის თმენის ვალდებულებას და ზღუდავს მესაკუთრის უფლებას მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევაში. დასახელებული ნორმა ზემოქმედების თმენის ვალდებულებას ადგენს მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. ამდენად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის, აუცილებელი გზით დატვირთვა ობიექტური გარემოებით უნდა იყოს გამოწვეული. წინამდებარე შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ----- მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან დამაკავშირებელი გზა მოწყობილი არაა. საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად არც საცალფეხო ბილიკია და არც საავტომობილო გზა. ანუ ნ----- მ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან. მას ოთხივე მხრიდან ესაზღვრება სხვისი მიწის ნაკვეთები, ღობე, მდინარე და შენეობა, გზის გარეშე ნ----- მ-----ის საკუთრება იქნება ყველასგან იზოლირებული და მასთან დაკავშირება შესაძლებელი იქნება მხოლოდ საჰაერო გზით.

6.3. 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.

საკასაციო სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა: „სამოქალაქო კოდექსის 170 მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებული 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.).

დადგენილია, რომ მოპასუხე იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა, რომელზეც მოსარჩელე მოითხოვს აუცილებელ სამანქანო გზას. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებით მხოლოდ მოსარჩელეს აქვს უფლება მესამე პირები არ დაუშვას თავის საკუთრებაში, არ მისცეს უფლება გამოიყენონ მისი ქონება და ქონების გამოყენებით მიიღონ გარკვეული სარგებელი. ასეთ პირობას ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი, მაგრამ დასახელებული ნორმა მესაკუთრეს გარკვეულ შეზღუდვასაც უწესებს. კანონმა მესაკუთრეს მიანიჭა უფლება შეუზღუდავად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით, მაგრამ საკუთრების ფლობისა და სარგებლობის შეუზღუდავმა თავისუფლებამ არ უნდა შელახოს მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ასევე ეს მოქმედება არ უნდა წარმოადგენდეს უფლების ბოროტად გამოყენებას. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს კანონმა მიანიჭა სრული ბატონობის უფლება, ამასთან ერთად ამ ბატონობის გამოყენება დააკავშირა უფლების გამოყენების კეთისინდისიერებასთან. მართალია კანონმა მესაკუთრეს მიანიჭა საკუთრებით სარგებლობის აბსოლუტური უფლება, მაგრამ რიგ შემთხვევებში დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა. კანონისმიერი შეზღუდვა დაკავშირებულია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ კუთვნილი ქონების სარგებლობის უზრუნველყოფით. თუ მეზობელი ნაკვეთის მეზობელს არ აქვს გზა, შეუძლებელია ავტომანქანით ან ქვეითად მივიდეს კუთვნილ ნაკვეთში, დაამონტაჟოს ელექტრო გაყვანილობა ან კუთვნილ ნაკვეთამდე უზრუნველყოს ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელი, ბუნებრივია ის ვერ შეძლებს ქონებით სარგებლობას და ასეთი ქონების ქონა იგივეა, რაც საკუთრებაზე უარის თქმა. სწორედ ამ ტიპის მესაკუთრეთა დასაცავად კანონმდებელმა დააწესა

მესაკუთრის შეზღუდვა მეზობელმა მისი ნაკვეთით ისარგებლოს. აუცილებელი გზა არ გულისხმობს მხოლოდ და მხოლოდ საავტომობილო გზას. აუცილებელი გზაში მოიაზრება ისეთი შემთხვევა, როდესაც მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. კანონის ეს დანაწესი გულისხმობს მეზობლის ნივთის აუცილებელი გზით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. ასეთ ობიექტური გარემოება შეიძლება იყოს სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამ ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენება მცირდება ან საერთოდ იკარგება. საქ. სკ-ის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელი, უალტერნატივო შემთხვევაში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით. ამასთან შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. კანონი, მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეზღუდვას აწესებს მხოლოდ ნორმაში აღნიშნული წინაპირობათა უტყუარად არსებობისას. ასეთი წინაპირობების არარსებობისას, მეზობელი ნაკვეთის გზად გამოყენების დადგენა პირდაპირ ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლებას. ანუ თუ მიწის ნაკვეთს აქვს საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზა და ასეთ შემთხვევაში მაინც დადგინდება მეზობელი ნაკვეთის გამოყენებით აუცილებელი გზა, ეს იქნება საკუთრების უფლების ისეთი შეზღუდვა, რომელიც პირდაპირ დაარღვევს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების კონსტიტუციით გარანტირებულ უფლებას.

6.4. სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. ბათუმში, რ-----ში, №0-3-2-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეა ნ-----ი. მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ და დასავლეთ ნაწილში მოწყობილია მავთულ ბადის ღობე, აღმოსავლეთით ძირითად ნაწილზე მოწყობილია კაპიტალური ბლოკის ღობე, რომელზეც განთავსებულია შესასვლელი ლითონის ჭიშკარი, ხოლო მცირედ ნაწილზე (ჩრდილოეთ მხარეს) მოწყობილია მავთულბადის ღობე (მავთულბადის ღობე მოწყობილია დაახლოებით 2.45 მეტრი მანძილზე). ს/კ №0-3-2-1-- მიწის ნაკვეთის ჩრდილოაღმოსავლეთ ნაწილში №0-3-2-120 მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის. დასავლეთ ნაწილში მდებარეობს წყლის არხი, ხოლო ჩრდილოეთ ნაწილში №0-3-2-5-- და №0-3-2-5-- ნაკვეთებზე გაშენებულია ციტრუსების ბაღი. ნ----- მ-----ის კუთვნილი ნაკვეთი მათ გარემოცვაშია და აღნიშნულის გამო ნაკვეთს არ აქვს დამოუკიდებელი გასასვლელი. იმისათვის, რომ მოსარჩელემ ელემენტარულად ისარგებლოს მიწის ნაკვეთი, ნებისმიერ შემთხვევაში ვინმეს მიწის ნაკვეთი უნდა გამოიყენოს, როგორც გზა. გადასაწყვეტია ვისი საკუთრების უფლება უნდა შეიზღუდოს იმისათვის, რომ მოსარჩელემ შეძლოს კუთვნილი ნაკვეთის გამოყენება. საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, საკადასტრო გეგმის, ფოტოსურათების და ექსპერტიზის დასკვნებით დგინდება, რომ მოსარჩელეს საჯარო გზასთან დაკავშირება შეუძლია ორი ვარიანტის

მიხედვით:

ნ-----ბას მიწის ნაკვეთის (მდებარე, ქ. ბათუმი, ქუჩა რ-----,
ს/კ №0-.3-.2-.1--) გამოყენებით;
ქ. ბათუმი, ქუჩა რ-----ში, ს/კ №0-.3-.2-.1--, ს/კ №0-.3-.2-.5-- და ს/კ №0-.3-.
2-.5-- მიწის ნაკვეთების გამოყენებით;

საექსპერტო კვლევით ექსპერტმა დაადგინა, რომ ამ ორი ვარიანტიდან ყველაზე ხელსაყრელია გზის მოწყობა ნ-----ბას საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის გამოყენებით. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ექსპერტის მოსაზრებას ადასტურებს და ამართლებს. ამ დოკუმენტებით დგინდება, რომ მოსარჩელეს ნამდვილად არ აქვს გზა, მას აუცილებლად სჭირდება გზის მოწყობა და ამ გზის მოწყობა შესაძლებელია მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით. სხვა მიწის ნაკვეთების გამოყენება დაკავშირებულია გაცილებით მეტ ხარჯთან, რადგანაც გზის მოწყობისათვის უფრო მეტი მესაკუთრის ნაკვეთები უნდა იქნას გამოყენებული, უფრო გრძელ მონაკვეთზე უნდა გაკეთდეს და ტექნიკურადაც უფრო რთულია. მიუხედავად ამისა მოპასუხე მოსარჩელეს არ აძლევს უფლებას მისი მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს აუცილებელ გზად. კანონით მას ასეთი გადაწყვეტილების მიღების უფლება აქვს. მოპასუხე მესაკუთრეს და უფლება აქვს მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლება მოსარჩელეს არ მისცეს. ასეთი უფლების გარეშე კი მოსარჩელე საერთოდ ვერ ისარგებლებს კუთვნილი ქონებით. სამოქალაქო კოდექსში 170-ე და 172-ე მუხლის ჩანაწერი, რომ მესაკუთრეს უფლება აქვს მის საკუთრებაზე არ დაუშვას მესამე პირთა ზემოქმედება, არ უნდა იქნას დაყვანილი უპირობოდ უფლების გამოყენებამდე. მოსარჩელეს ცენტრალურ გზასთან დასაკავშირებლად სხვა გზა არ აქვს. სწორედ ამიტომაც მესაკუთრის უფლება უნდა შეიზღუდოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით. მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეს უნდა დაუდგინდეს აუცილებელ გზად, რომელიც უნდა მოეწყოს ექსპერტიზის №001031919 დასკვნის და მისი N3 დანართის შესაბამისად.

6.5. რაც შეეხება ნ-----ბას 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“ საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (№ას-803-762-2013 10 ოქტომბერი, 2014 წელი) განმარტა, რომ „თმენის ვალდებულება“ წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭკის სამართლებრივ მექანიზმს, რაც განსხვავდება ზიანის ინტიტუტისაგან. ზიანის ანაზღაურება ემსახურება იმ მდგომარეობის აღდგენას, რომელიც იარსებებდა, ამ ქმედებას, რომ არ გამოეწვია პირის ინტერესების დაუშვებელი ხელყოფა. ამასთან ერთად, როგორც წესი, ამ ხელყოფის გამომწვევია მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ხოლო აუცილებელი გზით სარგებლობის თმენის ვალდებულება უკავშირდება მართლზომიერ ქმედებას, რაც კანონით არის დადგენილი და მესაკუთრეს საკუთრებაში

არსებულ მიწაზე სხვა პირის მიერ აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის აკისრებს „თმენის ვალდებულებას“. ამდენად, კომპენსაციას ექვემდებარება ისეთი ქონებრივი დანაკლისი, რომლის მიზეზიც არის საკუთრების უფლების ან მფლობელობის შეზღუდვა, რაც განპირობებულია ობიექტური აუცილებლობით. შესაბამისად, კომპენსაციის ოდენობის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია, გაირკვეს ამ შეზღუდვის ფარგლები და ის ინტერესი, რაც მესაკუთრეს ან მფლობელს ექნებოდა ამ შეზღუდვის არარსებობის შემთხვევაში. ამ შემთხვევაშიც მნიშვნელოვანია არა კონკრეტული მესაკუთრის ინტერესის სუბიექტური აღქმა, არამედ შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საშუალო მესაკუთრის ინტერესი.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ნ----- მ-----ეს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას არ გააჩნია საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი დამოუკიდებელი მისასვლელი და ამ ნაკვეთიდან საჯარო გზასთან კავშირი შესაძლებელია მხოლოდ მეზობლად (მომიჯნავედ) განთავსებული ნ-----ის №0-.3-.2-.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთით, შესაბამისად, ნ-----ის ითხოვს მოპასუხისაგან კომპენსაციას მისი კუთვნილი ნაკვეთით სარგებლობის სანაცვლოდ. მას ასეთი მოთხოვნის უფლება გააჩნია. მითუემეტეს ის სამომავლოდ 203,1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გამოყენების საშუალებას კარგავს. გარდა ამისა ველარ ისარგებლებს ნაკვეთში არსებული ხეხილით.

6.6. კომპენსაციის ოდენობის საკითხის გადაწყვეტის დროს სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეები არ დაობენ მასზე, რომ ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ბათუმი, ქუჩა რ-----, ს/კ №0-.3-.2-.1--) მოჭრას ექვემდებარება 20 წელზე მეტი ასაკის მქონე მანდარინის 2 ძირი ხე, ფეიხოას ჯიშის 8 ხე, ტყემლის ერთი ძირი ხე და თხილის 3 ბუჩქი, ასევე 15 წლის ასაკის 1 ცალი კაკლის ჯიშის ხე. ასევე მხარეებს შორის სადაო არაა ის გარემოება, რომ მრავალწლიანი ნარგავების საკონპესაციო ღირებულება შეადგენს 1 555 ლარს. მიუხედავად ამისა მხარეთა შორის კომპენსაციის გადახდის საკითხზე შეთანხმება ვერ შედგა. ნ----- მ-----ე უარს არ აცხადებს თანხის გადახდაზე, ამასტან სადაოდ ხდის საკომპენსაციო თანხის ოდენობას. ნ----- მ-----ე ვალდებული იყო დაესახელებინა კომპენსაციის გონივრული ოდენობა და წარმოედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. მიუხედავად ამისა კომპენსაციის თანხის ოდენობაზე მტკიცებულებები წარმოდგენილი იქნა მხოლოდ ნ-----ბას მხრიდან. ნ----- მ-----ის მხრიდან კი საპირისპირო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა.

6.7. შპს „დ-----ის“ 2019 წლის 26 დეკემბრის N02/1-136 დასკვნის თანახმად: - ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის - 203.1 კვ.მ მეტრის ღირებულებაა 15 900 ლარი. სწორედ ამ თანხას მოითხოვს ნ-----ი კომპენსაციის სახით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომპენსაციად დასახელებული თანხა გონივრულია რამოდენიმე საკითხის გათვალისწინებით. კერძოდ: - დასახელებულ მიწას მესაკუთრე ველარ დაამუშავებს, ვერ მოიწვევს მოსავალს, მასზე ვერ აწარმოებს მშენებლობას და ვერ გამოიყენებს საკუთარი

შეხედულებით. გარდა ამისა სასამართლოს არ აქვს ამ თანხის გარდა სხვა თანხის საკომპენსაციოდ დადგენის ალტერნატივა. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენების თემნისათვის, ასევე მრავალწლიანი ხე-მცენარეების დაჭრის სანაცვლო კომპენსაციის ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

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.

მოცემულ შემთხვევაში ძირითად სარჩელზე სასამართლომ ბაჟის ოდენობა გამოიანგარიშა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. დასახელებული ნორმით სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა. სამოქალაქო სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტით თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულება განისაზღვრება 4 000 ლარით. დასახელებული ნორმის საფუძველზე საქმეზე გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს. მოსარჩელეს ბაჟის თანხა წინასწარ აქვს გადახდილი. მასვე ექსპერტიზის ჩასატარებლად გადახდილი აქვს 200 ლარი.

7.2. შეგებებულ სარჩელზე სასამართლომ ბაჟის ოდენობა გამოიანგარიშა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. დასახელებული ნორმით სახელმწიფო

ბაჟი შეადგენს სარჩელოზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა. სამოქალაქო სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტით ფულის გადახდევინების შესახებ სარჩელის დროს დავის საგნის ფასი განისაზღვრება გადასახდელი თანხით. შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე დაობს 17455 ლარზე. ამ თანხის 3% შეადგენს 523,65 ლარს. ნ-----
-----ს ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი. მასვე გადახდილი აქვს საქმეზე აუდიტის დასკვნის ხარჯი - 230 ლარი.

7.3. საქ. სსკ-ის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილი იმ მოპასუხეებს ათავისუფლებს სახ. ბაჟის გადახდისაგან, ვინც საქმის მომზადების სტადიაზე სარჩელს ცნობს. როგორც ზემოთ განვმარტეთ ნ----- მ-----ემ სარჩელი 1500 ლარის ნაწილში სცნო, ამიტომ ის ამ ნაწილში კუთვნილ ბაჟის - 45 ლარის გადახდისაგან უნდა გათავისუფლდეს.

7.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ორივე სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების გამო ნ-----მა ნ----- მ-----ეს უნდა აუნაზღაუროს მის მიერ ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარი და ექსპერტიზის ხარჯი 200 ლარი. სულ 320 ლარი. თავის მხრივ ნ----- მ-----ემ ნ-----ს უნდა აუნაზღაუროს ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი - 478,65 ლარი და აუდიტორული დასკვნის ხარჯი 230 ლარი, სულ 708,65 ლარი.

7.3. ნ----- მ-----ე მოითხოვს მოპასუხემ აუნაზღაუროს საადვოკატო ხარჯები 1200 ლარის ოდენობით. შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის წარმომადგენელი მოითხოვს მოპასუხემ აუნაზღაუროს საადვოკატო ხარჯები 500 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის, შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის დასახელებული მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის I ნაწილის საფუძვლიდან, დასახელებული ნორმით ანაზღაურებას ექვემდებარება პროცესის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯები. 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.

მხარეებმა წარმოადგინეს საადვოკატო მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის ქვითარები, რაც ადასტურებს მათ მიერ სასამართლოს გარეშე ხარჯების გაწევას.

დასახელებული ხარჯი პროცესის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯებია. ამ კატეგორიის ხარჯების ანაზღაურება გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის I ნაწილის ბოლო წინადადებით, მაგრამ ამ ხარჯების ანაზღაურებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას ის, რომ ანაზღაურდება მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯები გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის II ნაწილის პირველი წინადადებით თუ მხარეს არ შეუძლია ადვოკატის ხარჯების ანაზღაურება, სასამართლოს უფლება აქვს ამ მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე მოიწვიოს ადვოკატი სახელმწიფოს ხარჯზე, თუ განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გამო ადვოკატის მონაწილეობა ამ საქმის განხილვაში მიზანშეწონილია. ასეთ შემთხვევაში ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით.

საქმის სირთულის მიხედვით სასამართლო მიიჩნევს, რომ იურიდიული მომსახურების ხარჯები უნდა ანაზღაურდეს სრულად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არაა გამოყენებული.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ნ----- მ-----ეს, ქ. ბათუმში, გ. რ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №0-.3-.2-.1--) სარგებლობისათვის, ქ. ბათუმში, გ. რ-----ში (საკადასტრო კოდით №0-.3-.2-.1--) მდებარე, ნ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გამოყენებით დაუდგინდეს აუცილებელი გზა.
3. აუცილებელი გზა მოეწყოს სსიპ „ლე-----ოს“ 2018 წლის 18 თებერვლის №001031919 ექსპერტიზის დასკვნის და მისი №3 დანართის შესაბამისად.
4. სსიპ „ლე-----ოს“ 2018 წლის 18 თებერვლის №001031919 ექსპერტიზის დასკვნა და მისი №3 დანართი წარმოადგენს ამ გადაწყვეტილების შემადგენელ ნაწილს.
5. ნ-----ს, ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარი, გაწეული ექსპერტიზის ხარჯი - 200 ლარი და საადვოკატო ხარჯი 1200 ლარი.
6. ნ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
7. ნ----- მ-----ეს, ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ფულადი კომპენსაციის სახით 17 455 ლარის გადახდა.
8. ნ----- მ-----ეს, ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ბაჟის

სახით გადახდილი 478,65 ლარის, აუდიტორული დასკვნის ხარჯის - 230 ლარის და საადვოკატო მომსახურების - 500 ლარის ანაზღაურება.

9. ნ-----ს უკან დაუბრუნდეს ზაზა მგელაძის მიერ გადახდილი სახ.ბაჟის ნაწილი 45 ლარი (საგადასახადო დავალება 2, გამამხდელის ბანკი - სს საქართველოს ბანკი, გადახდის თარიღი - 28/06/2017 წელი, სახაზინო კოდი - 300693150)

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30) მეშვეობით;

11. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.№32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ.№30);

12. 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 და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე