

▶ 1.2 - 12/2020

სერვიტუტისა და აღნაგობის მესაკუთრების ნების გარეშე დადგენის დაუშვებლობა

1. აღნაგობის უფლება შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ მესაკუთრესთან შეთანხმებით. მისი სასამართლოს წესით იძულებითი დადგენა არ დაიშვება.

2. როდესაც სადავოა მილსადენის მიწის ნაკვეთზე გატარება, სასამართლომ უნდა გამოიყენოს აუცილებელი გზის და არა სერვიტუტის ან აღნაგობის მომწესრიგებელი ნორმები.

3. სასამართლო აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე არ იმსჯელებს, თუკი მხარე ამგვარ მოთხოვნას არ დააყენებს.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე და 247-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1416-1548-04

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელე კომპანია ახორციელებდა ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენისა და სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის მშენებლობის პროექტს. პროექტის თანახმად მილსადენის მარშრუტს უნდა გადაეკვეთა რამდენიმე კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებ ახალციხის რაიონში, ვალეს საკრებულოს ტერიტორიაზე. მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან კომპანიამ აწარმოა მოლაპარაკებები, რათა შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ შეეძინა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთების განსაზღვრულ ნაწილებზე, თუმცა უშედეგოდ: კომპანიასა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს შორის ვერ მოხერხდა გამოსასყიდ ფასზე შეთანხმება. შესაბამისად, კომპანიამ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხე მესაკუთრეების კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე აუცილებელი გზის უფლების დადგენა და ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს იმ მოტივით, რომ მათი საკუთრება, როგორც სანივთო უფლება, აბსოლუტური ხასიათისაა და არ შეიძლება კომპანიის კერძო კომერციული ინტერესების საფუძვლით შეიზღუდოს.

ახალციხის რაიონულმა სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა და კომპანიას მიანიჭა აუცილებელი გზის უფლება მოპასუხეების სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთებზე. აუცილებელი გზის უფლება გატარდა საჯარო რეესტრში. თუმცა, სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა მესაკუთრეთა მიერ წარდგენილი საჩივარი და კომპანიას მიანიჭა არა აუცილებელი გზის, არამედ სერვიტუტის უფლება.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საკასაციო საჩივარში მესაკუთრე მიუთითებდა, რომ კომპანიას არ მოუთხოვია მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის დადგენა, არამედ, მან მოითხოვა აუცილებელი გზა. შესაბამისად, კასატორის პოზიციით, სააპელაციო სასამართლო გაცდა მოთხოვნის ფარგლებს და მოსარჩელეს მიაკუთვნა ის, რაც მას არ მოუთხოვია. ამასთან, კასატორი აპელირებდა სასარჩელო მოთხოვნის არასწორად ფორმულირებაზეც, ვინაიდან, კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობდა არა აუცილებელი გზის ან სერვიტუტის ინსტიტუტიდან, არამედ აღნაგობის უფლების მომწესრიგებელი ნორმებიდან.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი, გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და მოსარჩელე კომპანიას მიანიჭა აუცილებელი გზის უფლება მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სახელმწიფოსა და კომპანიას შორის დადებულ ხელშეკრულებაზე, რომლის მიხედვითაც კომპანიას პროექტის განხორციელების მიზნით მიენიჭა, მათ შორის, კერძო საკუთრების ფულადი კომპენსაციის სანაცვლოდ ჩამორთმევის, ექსპროპრიაცია-

ციის და მიწის სარგებლობის უფლებების მოპოვების შესაძლებლობა. ვინაიდან მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გამოყენების საჭიროება პროექტის განხორციელების ფარგლებში დადგა, ამიტომ სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია კომპანიისათვის აუცილებელი გზის უფლების მინიჭება.

ამასთან, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტებები გააკეთა სერვიტუტის, აღნაგობისა და აუცილებელი გზის სანაცვლო კომპენსაციის საკითხებზე. კასატორის არგუმენტი აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა და განმარტა, რომ აღნაგობის წარმოშობისა და შექმნის მიმართ გამოიყენება უძრავი ქონების შექმნის წესები, რაც თავისთავად გულისხმობს მხარის მიერ ნების გამოვლენას. ვინაიდან მოპასუხე მესაკუთრეები უარს აცხადებდნენ კომპანიასთან გარიგების დადებაზე, ამიტომ მათ მიმართ იძულებითი აღნაგობის უფლება დადგენილი ვერ იქნებოდა. ასევე, საკასაციო სასამართლომ უარყო სერვიტუტის მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენების შესაძლებლობაც და განმარტა, რომ სერვიტუტი უკავშირდება მიწის ნაკვეთის გარკვეული უფლებით შესაძლო დატვირთვას, ანუ ისიც, აღნაგობის მსგავსად, დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენასა და შეთანხმებაზე. ხოლო, ამისგან განსხვავებით, აუცილებელი გზის უფლება, თუკი დაკმაყოფილებულია მისი წინაპირობები, მესაკუთრეს იმპერატიულად ავალდებულებს ითმინოს აუცილებელი გზა, მიუხედავად იმისა იგი თანახმა არის თუ არა ამაზე. შესაბამისად, ამ ტიპის დავებში უზენაესმა სასამართლომ დაადგინა აუცილებელი გზისა და არა აღნაგობის ან სერვიტუტის ინსტიტუტების გამოყენების შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტება გააკეთა, ასევე, აუცილებელი გზის კომპენსაციის საკითხთან დაკავშირებით. კერძოდ, სკ-ის 180 I მუხლის მეორე წინადადების თანახმად *„იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.“* თუმცა, სასამართლოს გა-

ნმარტებით, აღნიშნული ვალდებულება არ არის ავტომატური ხასიათის და მოპასუხე (მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე) ვალდებულია დააყენოს მოთხოვნა კომპენსაციის დაკისრების თაობაზე. სასამართლოს არ მიუთითებია, ამგვარი „მოთხოვნა“ შეიძლება დაყენდეს შესაგებლის ფარგლებშიც თუ საჭიროა შეგებებული სარჩელის აღძვრა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან მოთხოვნა მოპასუხეებს არ დაუყენებიათ, ამიტომ სასამართლომ ამის თაობაზე სასამართლო ვერ იმსჯელებს.

III. კომენტარი

სკ-ის 180 I მუხლის თანახმად, მისი გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის, რომ *„მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან.“* როგორც სასამართლო პრაქტიკაში, ისე დოქტრინაში გაბატონებული მოსაზრების თანახმად, აუცილებელი გზის უფლება არ არსებობს, თუკი ამის საჭიროება არ დგას და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს სპეკულატიური მოტივები ამოძრავებს, რაც პრაქტიკაში საკმაოდ ხშირია.¹ საჭიროება დგინდება ობიექტური გარემოებების მიხედვით და მხედველობაში არ მიიღება მესაკუთრის პირადი, სუბიექტური შეხედულებები.² საქართველოს უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტავს, რომ *„ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე.“*³ არ არის საკმარისი ნაკვეთის, მხოლოდ, კომერციული დანიშნულებით გამოყენება, ვინაიდან იგი არ წარმოადგენს აუცილებლობას. ობიექტურ

¹ ჭანტურია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, 1999, გვ. 109.

² ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, 2018, გვ. 108.

³ სუსგ №ას-744-801-2011, 13 ოქტომბერი, 2011 წელი, ქ. თბილისი.

აუცილებლობაში იგულისხმება მიწის ნაკვეთის სრული იზოლაცია საჯარო გზებისგან და არა ის, რომ მესაკუთრეს საკუთარი კერძო, კომერციული მიზნებიდან გამომდინარე უფრო ხელსაყრელად მიაჩნია თუკი დაადგენს აუცილებელ გზას მეზობელ ნაკვეთზე.

ამასთან, სკ-ის 180 II თანახმად „აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში მითითებულია, რომ „თვითნებური მოქმედება იქნება მაშინ, როცა მეზობელი ანგრევს ხიდს, აღმართავს კედელს, აშენებს სახლს, რის გამოც უქმდება აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან თუ სხვა ობიექტებთან. მოკლედ, თვითნებურად მოქმედებს ის, ვინც ძველ კავშირებს სპობს, ახლის შექმნას კი არ ფიქრობს.“⁴ ერთ-ერთ საქმეზე არსებული გზის თვითნებურად გაუქმებასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „მიწის რეფორმის კომისიამ მიწის ნაკვეთების განაწილებისას მოდავე მხარეების ნაკვეთებს შორის დატოვა ორი მეტრი სიგანის გზა და ეს ფართი არ შესულა ს. ბ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონუმენტში, მაგრამ ს. ბ-ემ თვითნებურად ეს გზა, შეუერთა თავის მიწის ნაკვეთს, ანუ თვითნებური მოქმედებით გააუქმა გზა.“⁵

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა მიწის ნაკვეთის დაყოფის გამო მიღებული ნაკვეთებიდან ერთ-ერთი კარგავს საჯარო გზასთან პირდაპირ კავშირს. ამასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსის ახალ კომენტარში აღნიშნულია შემდეგი: „სამართლებრივ პრობლემას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ნაწილის გაყიდვის შემთხვევები, როდესაც გაყიდულ ნაწილზე არ არსებობს საჯარო ქსელებთან კავშირი. გაბატონებული შეხედულების თანახმად, აღნიშნულ შემთხვევებში, აუცილებელი გზის მო-

თხოვნა წარმოიშობა არა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა მიმართ, არამედ იმ პირის მიმართ, ვისი მიწის ნაკვეთიც გაყიდვამდე უზრუნველყოფდა საჯარო ქსელებთან დაკავშირებას.“⁶ აღნიშნული პოზიცია მართებულია როგორც სამართლებრივი, ისე პრაქტიკული თვალსაზრისით და სასურველია სასამართლო პრაქტიკაც ამ მიმართულებით განვითარდეს.

გოჩა ოყრეშიძე

► 1.3 - 12/2020

სოლიდარული თავდების მიერ მოთხოვნის ნაწილობრივი დაკმაყოფილება

1. ვალის პატიება ორმხრივი გარიგებაა, რომელშიც არაორაზროვნად უნდა იქნას დაფიქსირებული მხარეთა ნება ვალის პატიების თაობაზე. ვალის პატიების ვარაუდი დაუშვებელია.

2. ერთ-ერთი სოლიდარული თავდების მიერ ვალდებულების ნაწილობრივი შესრულება, რასაც მოყვება კრედიტორის/მოსარჩელის მხრიდან მოთხოვნის პროპორციული შემცირება, არ წარმოადგენს ვალის პატიებას სკ-ის 450-ე მუხლის შესაბამისად, თუკი შეთანხმებაში სხვა რამ არ იქნება მითითებული.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 450 III და 465-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1087-1018-2012

⁴ ჭანტურია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, 1999, გვ. 110-111.

⁵ სუსგ №9-378-05, 2 ივნისი, 2005 წ., ქ. თბილისი. არსებული გზის გაუქმებასთან დაკავშირებით იხ. ასევე სუსგ №ას-218-909-03, 5 ნოემბერი, 2003 წ., ქ. თბილისი; სუსგ №ას-815-763-2017, 11 იანვარი, 2018 წელი, ქ. თბილისი.

⁶ ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, 2018, გვ. 110.