

მეზობლის ნაკვეთზე გადასული შენობის თმენისათვის კომპენსაციის მოთხოვნა სკ-ის 179 II მუხლის მიხედვით

ასოც. პროფ. გიორგი რუსიაშვილი

შესავალი

ქვემოთ მოცემული ტექსტი შეეხება თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის გადაწყვეტილებას, რომლის ფაქტობრივი გარემოებებიც იყო შემდეგი:

მოსარჩელები 2012 წლიდან არიან ქ. თბილისში მიწის თანამესაკუთრები. ამ ნაკვეთის უშუალოდ მომიჯნავე ნაკვეთი ეკუთვნის მოპასუხეს. მოპასუხის ნაკვეთის ღობის ნაწილი შეჭრილია მოსარჩელეთა საკუთრების წითელ ხაზებში. ღობე არსებობს 1940-იანი წლებიდან. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2020 წელს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მოსარჩელებს აეკრძალათ მეზობლად მდებარე (მოპასუხის) ნაკვეთიდან მათ საკუთრებაში შეჭრილი ღობის დანგრევა და დაეკისრათ შესაბამისი თმენის ვალდებულება. ამ დავის ფარგლებში სასამართლომ არ იმსჯელა იმ საკითხზე, განეკუთვნებოდა თუ არა ღობე ნაგებობას სკ-ის 179 I მუხლის გაგებით, ანუ, ნაგებობას, რომლის დემონტაჟიც შეუძლებელია ფუნქციის დაკარგვის გარეშე და მიუძღოდა თუ არა ბრალი ღობის წამომმართველ იმჟამინდელ მესაკუთრეს მეზობლის ნაკვეთზე გადასვლაში.

ამჟამად წარდგენილი სარჩელით მოსარჩელები მოპასუხისაგან ითხოვენ, მათთვის დაკისრებული თმენის ვალდებულებისათვის, კომპენსაციას სკ-ის 179 II მუხლის მიხედვით. მოპასუხე აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ ღობე აშენებულია, ჯერ კიდევ, გასული საუკუნის 40-იან

წლებში. ამგვარად, მომიჯნავე ნაკვეთის ნებისმიერი ახალი შემძენისათვის ცნობილია, რომ მიწას იძენს შესაბამისი “კანონისმიერი” ვალდებულებებით. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოსარჩელების სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

I. სკ-ის 179 II მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგები

თუ მეზობელი, საკუთარ ნაკვეთზე მშენებლობისას, განზრახვის გარეშე, გადასცდება მის საზღვარს და გადავა მეზობლის ნაკვეთზე, ამ სიტუაციაში, მეორე ნაკვეთის მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს მის მიმართ ნეგატორული სარჩელი (სკ-ის 172 II მუხლი), ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით. კერძოდ, საკუთარი შენობის ნაწილით მეზობლის ნაკვეთზე გადასული პირი, ხდება ამით „მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელშემშლელი“, რასაც გერმანელები Zustandsstörer-ს უწოდებენ და რომლის წინააღმდეგაც მეზობელს უნდა ჰქონდეს, ამ ხელშეშლის აღკვეთის სახით, ნაგებობის დემონტაჟის მოთხოვნა. თუმცა, გერმანელმა და, მისი გავლენით, ქართველმა კანონმდებელმა (გსკ-ის 912-ე მუხლი = სკ-ის 179-ე მუხლი), განსხვავებული გადაწყვეტა დააფიქსირა კანონში იმ შემთხვევისათვის, როდესაც გადასვლა ხდება მშენებელი მესაკუთრის განზრახვის (გერმანიაში: ასევე უხეში გაუფრთხილებლობის) გარეშე და საზღვრებზე-ყოფილი (რომლის საზღვრებშიც მოხდა მშენებლობის შედეგად შემოჭრა) ნაკვეთის მესაკუთ-

რემ, წინასწარ ან შეტყობისთანავე, არ გააპროტესტა ეს ფაქტი.

ამ გადაწყვეტის უკან დგას ის მოსაზრება, რომ გადასული ნაწილის დემონტაჟი, ჩვეულებრივ, არ ხერხდება მთლიანი ნაგებობის დანგრევისა და, ამგვარად, მისი ღირებულების მთლიანად თუ მეტწილად გაქრობის გარეშე. სკ-ის 179-ე მუხლის მიზანია, სწორედ ეკონომიკური ღირებულების ამგვარი განიავების თავიდან აცილება, რის გამოც, ის ავალდებულებს საზღვრებზე ლეყოფილი ნაკვეთის მესაკუთრეს, მშენებლობის გადასული ნაწილის დემონტაჟზე უარის თქმას და ამ მდგომარეობის თმენას. შენობის ერთიანობის შენარჩუნების ინტერესს კანონმდებელი აყენებს უფრო მაღლა, ვიდრე მესაკუთრის ინტერესს საკუთრების უფლების დაცვის განხორციელებაზე, თუ საზღვრებზე გადმოსული მეზობელი განზრახ არ მოქმედებდა და არ მოხდა საზღვრებზე ლეყოფილი ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან ამ ფაქტის წინასწარ ან შეტყობისთანავე გაპროტესტება.¹ თუმცა, ამ თმენის ვალდებულების დაკისრებით, რომელიც გამორიცხავს საზღვრებზე ლეყოფილი ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან, ნეგატორული სარჩელის საფუძველზე, შენობის დანგრევის შესაძლებლობას, არ გამოირიცხება და არ ითვლება აღკვეთილად „ხელშეშლა“ („მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელშეშლა“), პირიქით, ის აგრძელებს არსებობას და საზღვრების ხელმყოფმა მესაკუთრემ უნდა გამოისყიდოს ის კომპენსაციის გადახდის გზით (სკ-ის 179 II მუხლი). იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ.

1. საზღვრის ხელყოფის თმენის წინაპირობები

საზღვრებზე ლეყოფილი ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან, რომლის ნაკვეთზეც გადმოვიდა მეზობელი საკუთარი შენობით, ამ შენობის გადმოსული ნაწილის თმენის ვალდებულების წინაპირობაა – საქმე ეხებოდეს ერთიან შენობას²,

რომელიც დგას როგორც მისი ამშენებელი მესაკუთრის ნაკვეთზე, ისე მეზობელი მესაკუთრის ნაკვეთზე და გადმოსული ნაწილის დემონტაჟი გამოიწვევდა მისი ეკონომიკური ღირებულების განადგურებას, რაც, შენობის შემთხვევაში, გულისხმობს, პირველ რიგში, ფუნქციის დაკარგვას (თუ, რა თქმა უნდა, საქმე არ ეხება ისტორიულ ძეგლს და ა. შ.).

ა) ნაგებობა სკ-ის 179 I მუხლის გაგებით

აა) შენობის ცნება

ამ ნორმის საფუძველზე მოცემული შემთხვევის განსჯისას, პირველ რიგში, აღსანიშნია, რომ მოპასუხის ნაკვეთიდან გადმოსული ღობე, საერთოდ არ წარმოადგენს შენობას.³ გერმანელმა კანონმდებელმა, გსკ-ის 912-ე პარაგრაფში, მხოლოდ შენობაზე, და არა ზოგადად ნაგებობაზე, აქცენტის გაკეთებით ერთმნიშვნელოვნად ცხადყო, რომ ის მხოლოდ შენობას მიიჩნევს იმგვარ ნივთად, რომლის ნაწილის ჩამოჭრამაც შეიძლება გააუფასუროს ის (და ამიტომაც, მესაკუთრის მოთხოვნამ მის დანგრევასთან დაკავშირებით, უკან უნდა დაიხიოს) და არ მიიჩნევს ამგვარი მნიშვნელობის მქონედ ზოგადად ნებისმიერ ნაგებობას. ქართველმა კანონმდებელმა არ ახსენა „შენობა“ და ახსენა ზოგადად „მშენებლობა“, რაც სიტყვა-სიტყვითი გაგებით შეიძლება ნებისმიერი ნაგებობის (მაგ., ღობე, ანძა და ა. შ.) წამომართვასაც მოიცავდეს. მიუხედავად იმისა, რომ ამ ნაწილში ქართული და გერმანული დანაწესების აცდენის უკან, სავარაუდოდ, არა გაცნობიერებული გადაწყვეტა, არამედ თარგმანის და ავთენტური კონტექსტის ხარვეზიანი აღქმის პრობლემა დგას, თუნდაც ქართული ნორმის ამ სიტყვა-სიტყვითი გაგების ფარგლებში, სკ-ის 179 I მუხლის მიხედვით „ნებისმიერი ნაგებობის“ ქვეშ ღობის მოაზრება, აბსოლუტურ წინააღმდეგობაშია ამ ნორმის მიზანთან. როგორც უკვე არაერთხელ იქნა ნახსენე-

¹ Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches, Leipzig 1888, III 283; BGH NJW 1986, 2639; BGH NJW-RR 2009, 24.

² BGH NJW-RR 1988, 458; Jauernig/Berger, 18. Aufl. 2021, BGB § 912 Rn. 5.

³ რუსიაშვილი/მალიკაშვილი, აკადემიური წერა, თბილისი 2020, 179.

ბი, ნორმის მიზანია გამორიცხოს იმ ტიპის დემონტაჟი, რომელიც აკარგვინებს ყოველგვარ ფუნქციას ნაგებობას/შენობას და იწვევს მისი ეკონომიკური ღირებულების განიევებას. ღობის, როგორც დემარკაციის ინსტრუმენტის, ერთადერთი ფუნქციაა საზღვრების მონიშვნა. შესაბამისად, ის თუ მეზობლის ნაკვეთზეა გადასული, უკვე აპრიორი ვერ ასრულებს ამ ფუნქციას და მისი დემონტაჟი არა ამ ფუნქციის დაკარგვა, არამედ სწორედ რომ მისი აღდგენაა.

ბბ) ღობე, როგორც სასაზღვრო ნაგებობა
სკ-ის 182-ე მუხლის გაგებით

ის ფაქტი, რომ ღობე არ განეკუთვნება ნაგებობას სკ-ის 179 I მუხლის გაგებით, პირდაპირ გამომდინარეობს კანონიდან, კერძოდ, სკ-ის 182-ე მუხლიდან, რომელიც არის სპეციალური ნორმა სასაზღვრო ნაგებობასთან (რასაც განეკუთვნება ასევე ღობე) დაკავშირებული ურთიერთობის დარეგულირებისათვის და ითვალისწინებს ამ ნაგებობის დემონტაჟის სპეციალურ წესს – სკ-ის 182 IV მუხლი: სასაზღვრო ნაგებობის შენარჩუნება, მეზობლის ნების საწინააღმდეგოდ, დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუ მეორე მეზობელს აქვს ამის მიმართ კანონით დაცული ინტერესი; სხვა შემთხვევაში ის უნდა დაინგრეს. ამ „ინტერესის“ ქვეშ მოიაზრება არა მხოლოდ სუბიექტური ინტერესი, ჰქონდეს ღობე, არამედ გარკვეული ფუნქციონალური მომენტიც, რომელიც გამომდინარეობს ამ ღობიდან, მაგალითად, ჰქონდეს ღობე, რადგან გარეშე პირებმა არ ჩაიხედონ მის საკუთრებაში, არ გადმოვიდნენ მის ნაკვეთზე შინაური თუ გარეული ცხოველები და ა. შ. თუ ასეთი ობიექტური ინტერესი არ არსებობს, მეორე მეზობელს აქვს უფლება მოითხოვოს ღობის დემონტაჟი, მაგალითად, იმ საფუძვლით, რომ ის ძალიან მასიურია და არ შეესაბამება მოცემული ტერიტორიის/უბნის იერსახეს (ესთეტიური შეუსაბამობა) და ამ არგუმენტს მეზობლის ინტერესი, შეინარჩუნოს ღობე ამ ფორმით, ვერ გადაწონის.⁴

ამგვარად, სკ-ის 182 IV მუხლიდან გამომდინარეობს „მით უფრო“-არგუმენტი (*argumentum a maiore ad minus*): თუ შესაძლებელია, სწორად გილას (საზღვარზე) განთავსებული ღობის დანგრევა, მხოლოდ იმ მიზეზით, რომ მეზობელს არ აქვს მისი შენარჩუნების მიმართ ობიექტური (კონკრეტულ გარემოებებს დამყარებული) ინტერესი, მით უფრო უნდა იყოს შესაძლებელი უფუნქციო/საზღვრებსაცდენილი ღობის დემონტაჟი, რომელიც საერთოდ ღობეც (დემარკანტიც) აღარ არის და უბრალოდ მეზობლის ნაკვეთზე გადმოსული ქვების გროვაა.

ღობის დემონტაჟისათვის სპეციალური წესის არსებობა სკ-ის 182 IV მუხლის მიხედვით, არის სანივთო სამართლის იმ შინაგანი ლოგიკის გამოხატულება, რომ ნებისმიერი ნაგებობა იმ მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილია, რომელზეც დგას. აქიდან ამოვარდნილია და აბსოლუტურ გამონაკლისს წარმოადგენს სკ-ის 179-ე მუხლი. კერძოდ, ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან მომავალი პრინციპი – *superficies solo cedit* („ნაგებობა არის იმ მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელსაც ეყრდნობა“) – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში დაფიქსირებულია სკ-ის 150 II მუხლში. სკ-ის 179-ე მუხლი უშვებს აქიდან გამონაკლისს სხვის ნაკვეთზე გადასული შენობის ისეთი ნაწილისათვის, რომლის თმენის ვალდებულებაც ეკისრება ამ საზღვრებზელიყოფილი ნაკვეთის მესაკუთრეს, რასაც გერმანელები ასევე „ნაპატიებ გადასვლასაც“ (*entschuldigte Überbau*) უწოდებენ. ამ შემთხვევაში, „შენობის ერთიანობის“ შენარჩუნების მიზნით, სკ-ის 150 II მუხლის წესი უკან იხევს სკ-ის 179-ე მუხლში დაფიქსირებული ეკონომიკური ინტერესის წინაშე და ამ გადასულ ნაწილზეც ვრცელდება შენობის მთავარი ნაწილის მესაკუთრის საკუთრება.⁵ მაგრამ ამ სპეციალური მიკუთვნების რეჟიმის გამოყენებისათვის აუცილებელია, რომ არსებობდეს ერთიანი ნაგებობა, რომელიც გადაწონის მიწასთან კავშირის მიხედვით საკუთრების ბედის განსაზღვრის პრინციპს. ერთიანობა გულისხმობს იმას, რომ ეს ნაწილი მთელის გარეშე უფუნქციოა და თავად

⁴ BGH NJW 1979, 1409; MüKoBGB/Brückner, 9. Aufl. 2023, BGB § 922 Rn. 9.

⁵ BGH NJW 2004, 1237; BGH NJW 1990, 1791; BGH NZM 2014, 404; BGH NJW 2015, 2489.

მთელიც კარგავს თავის თვისებებს ამ ნაწილის გარეშე. ღობის შემთხვევაში ეს ასე არ არის. ის არ არის შენობა და მისი ერთადერთი ფუნქცია დემარკაციაა. ღობის ის ნაწილი, რომელიც საზღვარს აცდენილია, პირიქით ვერ ასრულებს ამ ფუნქციას, არღვევს ფუნქციონალურ მთლიანობას და, რეალურად, სწორედ, მისი დემონტაჟი ემსახურება დარჩენილი ნაწილის ფუნქციის აღდგენას. ღობე არ არის მთლიანობა, რომლის არაზუსტი ნაწილის ჩამოჭრითაც დარჩენილი ნაწილები ფუნქციას კარგავენ, არამედ ღობე ფუნქციურად ნაწევრდება საზღვრის კონკრეტული ნაწილის დემარკანტებად და აცდენილი დემარკანტის მოშორება, პირიქით, დანიშნულებას უბრუნებს სხვა ნაწილებს. შესაბამისად, ღობის შემთხვევაში დაუშვებელია, სკ-ის 150 II მუხლის საწინააღმდეგოდ, „შენობის ერთიანობის“ პრინციპით (სკ-ის 179-ე მუხლზე დაყრდნობით), ამ გადასულ ღობეზე საკუთრების მიკუთვნება დარჩენილი ნაწილის მესაკუთრისათვის.

მხოლოდ ეს მიზეზები იყო საკმარისი იმისათვის, რომ წინა დავაში სასამართლოს დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელების პირველი სარჩელი ღობის დემონტაჟთან დაკავშირებით.

ბ) საზღვრების ხელყოფა განზრახვის გარეშე

გარდა აღნიშნულისა, საზღვრებზე ხელყოფილი ნაკვეთის მესაკუთრეს აქვს მის ნაკვეთზე გადმოსული შენობის ნაწილის დემონტაჟის უფლება, თუ მეზობელმა განზრახ წამომართა ნაგებობა ამ ფორმით და გადმოვიდა საზღვარზე. გერმანიაში, დემონტაჟის უფლების მინიჭებისათვის, საკმარისია საზღვრის უხეში გაუფრთხილებლობით დარღვევა. მტკიცების ტვირთი ეკისრება საზღვრების გადმომკვეთ მესაკუთრეს, კერძოდ, მან უნდა ამტკიცოს, რომ საზღვრების გადმოკვეთა მას განზრახ არ განუხორციელებია და ეს გამოწვეული იყო გარკვეული ობიექტური გარემოებით განპირობებული შეცდომით.⁶ ის ფაქტი, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, ღობე შეიძლება წამომართა არა მოპასუხემ,

არამედ მისმა მამკვიდრებელმა, ამ მოცემულობას არ ცვლის, რადგან ამ მამკვიდრებლის ბრალი მას შეერაცხება ისე, როგორც შეერაცხება მემკვიდრეს სხვა ტიპის სანივთო პოზიციის ხელყოფა (მაგ., მფლობელობის მითვისება აკრძალული თვითნებობით⁷). ამგვარად, მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ საზღვარზე გადმოსვლა მოხდა განზრახ და პირველ პროცესზე მოპასუხის სამტკიცებელი იყო, რომ ეს ასე არ იყო. ამის დამტკიცების გარეშე, ანუ, თუ ის ვერ მიუთითებდა იმ გამამართლებელ ობიექტურ გარემოებაზე, რის გამოც თავდაპირველ მესაკუთრეს შეიძლება მოსვლოდა შეცდომა, მას პროცესი უნდა წაეგო.

სასამართლომ, პირველ დავაში, სამწუხაროდ, ამ გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე არც ერთ გარემოებაზე არ იმსჯელა და უკუაგდო მოსარჩელების მოთხოვნა ღობის დემონტაჟთან დაკავშირებით. მიუხედავად იმისა, რომ, ამ გარემოებების გათვალისწინების გარეშე, პირველი დავის გადანყვეტა სამართლის მოთხოვნების შესაბამისად და დასაბუთებული გადანყვეტილების მიღება შეუძლებელი იყო, სასამართლომ მაინც მიიღო გადანყვეტილება და უარი უთხრა მოსარჩელებს ღობის დანგრევაზე. ეს გადანყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში, რაც ნიშნავს იმას, რომ იმავეს მოთხოვნის უფლება მოსარჩელებს სასამართლო წესით უკვე აღარ აქვთ, მიუხედავად სასამართლოს მსჯელობაში არსებული ამ ხარვეზებისა.

ამჟამინდელი დავა ეხება საზღვარზე გადასული ღობის თმენისათვის კომპენსაციის მოთხოვნას. თუმცა, მართალია, სასამართლო თავიდან ვეღარ იმსჯელებს ღობის დანგრევის შესახებ არსებითად და, მით უფრო, ვერ მიიღებს შესაბამის განკარგულებას, ის ფაქტი, რომ ღობე შეიძლება საერთოდ დასანგრევი იყო და ამ ნაწილში პირველი დავის სასამართლოს მსჯელობა ხარვეზიანია, მაინც შეიძლება იქნეს გათვალისწინებული და ნაწილობრივ გამოსწორებული კომპენსაციის მოთხოვნის შესახებ მსჯელობისას. კერძოდ, თუ პირველმა სასამართლომ, სამართლის მოთხოვნების უხეში დარღვევით,

⁶ BGH WM 1968, 432; BGH WM 1979, 645 ; BGH NJW 1963, 807 ; BGH NJW 1964, 2016 ; OLG Brandenburg BauR 2011, 707.

⁷ რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 192.

დააკისრა მოსარჩელეს ნაგებობის თმენის ვალდებულება, მას მით უფრო ეკუთვნის ეს კომპენსაცია და შეიძლება უფრო გაზრდილი ოდენობითაც კი, ვიდრე ეს კანონით დასაშვები თმენის ვალდებულების შემთხვევაში იქნებოდა. ამით, სულ მცირე, ნაწილობრივ მაინც გამოსწორდებოდა ის ხარვეზი, რომელსაც შეიცავდა წინა სამართლის მსჯელობა – ხელშემშლელმა მეზობელმა შეიძლება, სულ მცირე, ამ ეტაპზე მაინც ნებაყოფლობით გადაიტანოს ღობე და ამით აღადგინოს მართლზომიერი მდგომარეობა.

2. კომპენსაციის გადახდა ხელშემშლელი მესაკუთრის მხრიდან

საკუთარი შენობით მეზობლის ნაკვეთში შეჭრილი მესაკუთრე ვალდებულია, სკ-ის 179 II მუხლის მიხედვით, გადაუხადოს კომპენსაცია საზღვრებზედგომი ნაკვეთის მესაკუთრეს. კომპენსაციის მინიჭება ხდება საზღვარზე გადასული ნაგებობის თმენისათვის და ემსახურება იმ დანაკარგის აღმოფხვრას, რომელსაც განიცდის მესაკუთრე საკუთარი ნაკვეთის ნაწილის სარგებლობის შეუძლებლობით.⁸ მაშინაც კი, თუ საზღვრებზედგომი ნაკვეთის ღირებულების შემცირება უმნიშვნელოა, კომპენსაციის ვალდებულება მაინც არსებობს და განსაზღვრება ობიექტური კრიტერიუმების შესაბამისად და არა იმის მიხედვით, რამდენად აპირებდა მესაკუთრე იმ კონკრეტულ მომენტში ამ ნაკვეთით სარგებლობას.⁹

კომპენსაციის გადახდის მოთხოვნა წარმოიშობა საზღვრის გადაბიჯებასთან ერთად. მაშინაც კი, როდესაც ამის აღმოჩენა მოგვიანებით ხდება, კომპენსაციის მოთხოვნის განსაზღვრისათვის დროის სწორედ ეს მომენტი გადამწყვეტი.¹⁰

3. კომპენსაციის მოთხოვნის უპირობოდ მინიჭება

თმენის ვალდებულებისათვის კომპენსაციის მინიჭება ხდება უპირობოდ, ანუ, ყოველთვის,

როდესაც მესაკუთრეს ეკისრება ხელშემშლის თმენა.¹¹ მას აქვს მხოლოდ ორი წინაპირობა: 1. მეზობლის შენობა უნდა გადავიდეს (განზრახვის გარეშე) მეორე მეზობლის ნაკვეთზე და 2. საზღვრებზედგომი ნაკვეთის მესაკუთრე უნდა იყოს ვალდებული ითმინოს ეს ხელშემშლა.

ამ კომპენსაციის დაკისრება არ ხდება „სამართლიანობისა“ თუ მხარეთა ინტერესების ანონდანონის საფუძველზე (აქვს თუ არა შემოჭრილ მესაკუთრეს ფული, რეალურად იყენებდა თუ არა მისი მეზობელი ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელზეც მან შენობა წამომართა და ა. შ.):

1. პირველ რიგში, ეს გამომდინარეობს, როგორც ქართული, ისე გერმანული ნორმის პირდაპირი გაგებიდან, სადაც თმენისათვის კომპენსაციის გადახდის ალტერნატივა ან გამონაკლისი არ არის გათვალისწინებული.

2. ზოგადად, საკუთრების ნებისმიერი შეზღუდვა, როდესაც სამეზობლო ურთიერთობიდან გამომდინარე, მეზობელს ეკისრება თმენის ვალდებულება (მაგ., სკ-ის 175-ე მუხლის საფუძველზე), დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი კომპენსაციის სანაცვლოდ (შდრ. სკ-ის 175 III და 180 I 2 მუხლები). ნაკვეთში შემოჭრილი შენობის თმენა წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ერთ-ერთ ყველაზე მასიურ შემთხვევას, და ეს წესი მით უფრო უგამონაკლისოდ უნდა მოქმედებდეს ამ შემთხვევაში.

3. კომპენსაციის საკითხის გადაწყვეტა შეფასებითი და ანონდანონითი მსჯელობის საფუძველზე და მასში ისეთი ასპექტების შემოტანა, თუ როგორია შემოჭრილი მეზობლის მატერიალური მდგომარეობა ან რამდენად ხშირად იყენებს მესაკუთრე ნაკვეთის ამ ნაწილს, იქნებოდა საკუთრების აბსოლუტური ბუნების უარყოფა. კომპენსაცია წარმოადგენს იმის გამოხატულებას, რომ მეზობლის ნაგებობით გადაფარული მიწის ნაწილის ფლობა და სარგებლობა ჯერ კიდევ მისი საკუთრების ნაწილია. ანუ, სტატუს-კვო წარჩუნდება, არა იმის გამო, რომ მეზობელმა მესაკუთრის ნაკვეთში შემოჭრით ამ მესაკუ-

⁸ BGH NJW 2004, 1801; BGH NJW 1976, 670; BGH VersR 1964, 975.

⁹ BGH NJW-RR 2019, 463.

¹⁰ BGH NJW-RR 2019, 463.

¹¹ BGH NJW 2004, 1801; BGH NJW 1976, 670; BGH VersR 1964, 975; BGH NJW-RR 2019, 463.

თრის საკუთრების უფლებას „ჩამოაჭრა“ საკუთარი კომპეტენციების გამოყენების შესაძლებლობა ამ ნაწილში, არამედ, იმის გამო, რომ მეზობელს ეს სტატუს-კვო ამ მესაკუთრისაგან აქვს „გამოსყიდული“ კომპენსაციის გადახდით, მაშინაც კი, როდესაც ეს „გამოსყიდვა“ კანონით დადგენილი იძულებითი წესია. კომპენსაციის გადახდით რჩება ის მოცემულობა, რომ ნივთზე, მათ შორის, გადაფარულ ნაწილზე, ბატონობა ჯერ კიდევ მესაკუთრის ხელშია და მეზობლის შენობის შენარჩუნება მისი ამ უფლებიდან არის ნაწარმოები და მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ვილაცამ ვილაცის ნაკვეთზე უნებართვოდ ააშენა, არ წარმოშობს დამოუკიდებელ სანივთო წესრიგსა და ახალ სანივთო უფლებას *numerus clausus*-ის პრინციპის დარღვევით. ამგვარად, კომპენსაციის გადახდის აუცილებლობა და გარდაუვალობა გამომდინარეობს სხვის ნაკვეთზე შენობის შენარჩუნების შესაძლებლობის ამ ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებიდან დერივაციის სავალდებულობით, რის გარეშეც, ნაგებობის შენარჩუნების საფუძველი შეიძლება ყოფილიყო, მხოლოდ ამ მეზობლის ავტონომიური უფლება, აეგობრალის გარეშე სხვის ნაკვეთზე შენობა, რაც აბსურდულია და არის ყველაფერთან ერთად *numerus clausus*-ის პრინციპის უხეში დარღვევა. ამიტომაც, კომპენსაციაზე უარის თქმა იმ არგუმენტით, რომ ნაკვეთში შემოჭრა დიდი ხნის წინ მოხდა ან შემოჭრილ მეზობელს ფული არ აქვს, სხვა არაფერია, თუ არა, მაგალითად, ვინდიკაციით ნივთის დაბრუნების შესაძლებლობის უარყოფა, იმაზე მითითებით, რომ ქურდს ფული არ აქვს ან ქურდობა დიდი ხნის წინ მოხდა.

4. ზემოთ ხსენებული არგუმენტი რომ გავაგრძელოთ: ხელმყოფისათვის საკუთრების ხელყოფის – რასაც არ გამორიცხავს მესაკუთრისათვის შენობის დანგრევის აკრძალვა –, კომპენსაციის ვალდებულების დაკისრების გარეშე, პატიება, ეს იქნებოდა საკუთრების ჩამორთმევის შემადგენლობის შექმნა კონსტიტუციის მე-19 მუხლში დაფიქსირებული პრინციპის დარღვევით, რომელიც ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის შესაძლებლობას, მხოლოდ შესაბამისი კომპენსაციის სანაცვლოდ. რადგან, მარ-

თალია, საზღვრებზედგომი ნაკვეთის მესაკუთრე ფორმალურად რჩება ასევე იმ მიწის მესაკუთრედაც, რომელზეც გადმოვიდა მეზობელი, თუმცა მას, ნაკვეთის ამ ნაწილზე განთავსებული შენობის გამო, რეალურად ეზღუდება საკუთრებიდან გამომდინარე სამივე კომპეტენცია და ეს შემთხვევა ჩამორთმევას უნდა გაუთანაბრდეს. ხოლო კომპენსაციის გარეშე ამის გაკეთება წინააღმდეგობაში მოვიდოდა კონსტიტუციაში დაფიქსირებულ პრინციპთან.

II. საკუთრების ხელყოფის პერმანენტული ხასიათი

მთავარი საკითხი, რომელიც მოცემული საქმის განმხილველმა პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად შეაფასა, მდგომარეობს იმაში, რომ საკუთრების ხელყოფა აგრძელებს არსებობას, დამოუკიდებლად იმისა, ეკისრება თუ არა მესაკუთრეს მისი თმენა. კერძოდ: საკუთარი ნაკვეთიდან გადმოსული ნაგებობით სხვის ნაკვეთში შეჭრით მეზობელი ხდება „მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელშემშლელი“ (*Zustandstörer*). „მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელშემშლელი“ ეწოდება იმ პირს, რომელიც არის ხელშემშლის განმაპირობებელი საგნის მესაკუთრე. ის ფაქტი, რომ საზღვრებზედგომი ნაკვეთის მესაკუთრეს ეკისრება ამ გარემოების თმენა, არ აქარწყლებს ხელშემშლის მომენტს. ხელშემშლა აღიკვეთება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იცვლება ფაქტობრივი მდგომარეობა (ნაგებობის დემონტაჟი) ან ხელშემშლელი პირი მესაკუთრისაგან მოიპოვებს შესაბამის სანივთო უფლებას.

იმ ფაქტის გამო, რომ ხელშემშლის განმაპირობებელი არის მის საკუთრებაში მყოფი ნივთის ფაქტობრივი მდგომარეობა, თუ ეს მდგომარეობა არ იცვლება, ხელშემშლა შეერაცხება და ხელშემშლელად ითვლება ნივთის ყოველი შემდგომი მესაკუთრე. ანუ, ყოველი შემდგომი მესაკუთრე ასევე ითვლება მეზობლის საკუთრების ხელმყოფად (მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელშემშლელად), დამოუკიდებლად უფლებამონაცვლეობის საფუძვლისა (საკუთრების მემკვიდრეობით მიღება, გარიგებისმიერი უფლებამონაცვლეობა და ა. შ.).

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ, დიდი ალბათობით, ნაკვეთი მიიღო სამკვიდროს სახით იმ პირისაგან, რომელმაც 1940 წელს თავდაპირველად განაპირობა ხელშეშლა, ან შეიძინა ის გარიგებით. მართალია, საქმის მასალებიდან ეს ცხადად არ იკითხება, თუმცა უფლებამონაცვლების ზუსტ საფუძველს მნიშვნელობა არ აქვს, როგორც უნივერსალური სუცესიის (მემკვიდრეობით), ისე გარიგებით მოპოვების შემთხვევაში, მას შეერაცხება ხელყოფა და ითვლება ხელშემშლელად:

მაგალითად, თუ წინა მესაკუთრის მიერ დარღული ხის ფესვები, ნაკვეთის შემდგომი მესაკუთრის ხელში გადასვლის შემდეგაც, განაგრძობენ მეზობელი ნაკვეთის დაზიანებას და, ზოგადად, საფრთხეს უქმნიან მას, „ხელშემშლელად“ ითვლება ახალი მესაკუთრე და ის აგებს პასუხს სკ-ის 172 II მუხლის მიხედვით.¹² პრინციპი, რომლითაც გერმანული სასამართლო წინა მესაკუთრის პირობებში წარმოშობილი „ხელშეშლის“ ახალი მესაკუთრისათვის შერაცხვისას ხელმძღვანელობს, შემდეგია: „კონკრეტული შერაცხვისათვის გადამწყვეტია, არის თუ არა მეზობლის ნაკვეთზე ზემოქმედება შენარჩუნებული, ამჟამინდელი მესაკუთრის, სულ მცირე, არაპირდაპირი ნებით და არსებობს თუ არა გარემოებები, რომლებიც ამ ხელშეშლას მის პასუხისმგებლობის სფეროს აკუთვნებენ“.¹³ მის შესაბამისად, ერთი თანამესაკუთრის მიერ წამოწყებული და განხორციელებული დაუშვებელი მშენებლობა შეერაცხება ასევე მეორე თანამესაკუთრესაც, რადგან მას ხელეწიფებოდა მისი აღკვეთა.¹⁴ ამ პრინციპის მოცემულ შემთხვევაზე გავრცელების შედეგად ნათელია, რომ მოპასუხე აქ „მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელშემშლელად“ უნდა ჩაითვალოს, მაშინაც კი, თუ, მან ან მისმა წინამორბედმა, ეს საკუთრება შენობის წამომმართველისაგან გარიგებით მოიპოვეს და მასზე უნდა გავრცელდეს სკ-ის 179 II მუხლით დაკისრებული პასუხისმგებლობა – მოპასუხე,

როგორც ამჟამინდელი მესაკუთრე, არის ის პირი, რომელიც ინარჩუნებს ღირებულებას და აგრძელებს ხელშეშლას (როგორც აღინიშნა, დემონტაჟის მოთხოვნის არარსებობა ამ ხელშეშლის მომენტს არ აქარწყლებს), იღებს სარგებელს ამ ღირებულებიდან და ა. შ. შესაბამისად, დროის მოცემული მომენტისათვის ის არის „მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელშემშლელი“ და მასზე ვრცელდება სკ-ის 179 II მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

სანივთო თუ კვაზი სანივთო პასუხისმგებლობა, რომელიც ვრცელდებოდა მამკვიდრებელზე, სამკვიდროს გადასვლის შემდეგ ავტომატურად ვრცელდება ასევე მემკვიდრეზეც.¹⁵ სანივთო პასუხისმგებლობის ქვეშ ექცევა, რა თქმა უნდა, ასევე სკ-ის 179 II მუხლიც.

შესაბამისად, უმნიშვნელოა უფლებამონაცვლების რა საფუძველით მოიპოვა მოპასუხემ საკუთრება იმ ნაკვეთზე, რომელიც შემოჭრილია მეზობლის ტერიტორიაზე, ნებისმიერ შემთხვევაში, მასზე ვრცელდება სკ-ის 179 II მუხლი.

უძრავ ნივთზე მფლობელობითი ხანდაზმულობით ნებისმიერი სანივთო უფლების (მათ შორის, მეზობლის ნაკვეთზე გადასული შენობის უკომპენსაციოდ დატოვების უფლების) მოპოვებას სჭირდება რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, სკ-ის 167-ე მუხლის საფუძველზე¹⁶, რაც აქ არ მომხდარა. ამიტომაც, მოპასუხის ნებისმიერი მითითება იმაზე, რომ ეს მდგომარეობა არსებობდა დიდი ხნის განმავლობაში და ის უცვლელად და კომპენსაციის გარეშე უნდა დარჩეს სამომავლოდაც, მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს. ისეთი აბსოლუტური საგამონაკლისო ნორმა, როგორიც არის სკ-ის 180-ე მუხლი (აუცილებელი გზა), *numerus clausus*-ის პრინციპის გამო, სრულებით ანალოგიაუუნაროა და, ზემოთ ჩამოთვლილი შემადგენლობების მიღმა, დაუშვებელია, მხოლოდ „დიდი ხნის გასვლის“ თუ „ფაქტობრივი ფლობის“ მიზეზით, მოპასუხის სანივთო უფლების კონსტრუირება, რომე-

¹² BGH NJW 2004, 1035.

¹³ BGH NJW-RR 2011, 739; BGH NJW 2009, 3787; BGH NJW 2004, 604; BGH NJW 2004, 1037; BGH NJW 2004, 1036; OLG Hamm NJW-RR 2014, 328; BGH NJW-RR 2011, 739.

¹⁴ Palandt/Herrler, BGB, 78. Aufl., § 1004 Rn. 19; OLG München, Urt. v. 24.07.2019 – 15 U 3694/18.

¹⁵ MüKoBGB/Küpper, 9. Aufl. 2022, BGB § 1967 Rn. 34.

¹⁶ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევანტაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 22.

ლიც მისცემდა მას შენობის კომპენსაციის გარეშე ხელუხლებლად დატოვების შესაძლებლობას.

ამიტომაც, მხოლოდ ის ფაქტი, რაზეც უთითებს მოპასუხე, რომ ეს მდგომარეობა არსებობდა 1940-იანი წლებიდან და ნაკვეთის ყველა შემძენისათვის შეცნობადი იყო, არაფერს ნიშნავს. მხოლოდ ფაქტობრივი მდგომარეობის არსებობა ხანგრძლივი დროის განმავლობაში სამართლებრივად არაფერს ნიშნავს, თუ ის არ გაფორმდა სანივთო უფლების სახით და სამოქალაქო სამართალი კი არ იცნობს მეზობლის ნაკვეთზე რაიმე სანივთო უფლების წარმოშობის შემადგენლობას, მხოლოდ იმ წინაპირობებით, რომ ხელმყოფი მეზობლის შენობა თავის დროზე შეიჭრა მეორე მეზობლის მიწაზე, ეს მდგომარეობა დიდი ხნის განმავლობაში არსებობდა და შეცნობადი იყო (იხ. ქვემოთ).

III. კომპენსაციის გამორიცხვა

1. მოთხოვნის გამორიცხვის შეუძლებლობა ხანდაზმულობისა თუ პრეკლუზიის საფუძველზე

როგორც სწორად აღნიშნა სასამართლომ (თუმცა ეს მსჯელობა საბოლოო სწორი შეფასებით ვერ დააგვირგვინა), საკუთრებიდან წარმომდგარი მოთხოვნები, რომელთა ქონაც განუყოფელია მესაკუთრის სტატუსისაგან და რომელთა გარეშეც საკუთრებისაგან მხოლოდ „ცარიელი უფლება“ (*nudum ius*) რჩება,¹⁷ არ შეიძლება გახდეს ხანდაზმული. ეს წარმოადგენს ქართული¹⁸ და გერმანული¹⁹ სასამართლოების ერთსულოვან და სწორ პრაქტიკას. საკუთრებიდან წარმომდგარ მოთხოვნებში იგულისხმება არა მხოლოდ ვინდიკაცია და ნეგატორული სარჩელი, არამედ, ასევე, სკ-ის 179 II მუხლიდან გამომდინარე მოთხოვნა, რომელიც ნეგატორული

მოთხოვნის ჩამნაცვლებელი სანივთო კომპენსაციის მოთხოვნაა და მისი ბედიც ზუსტად ისევე განისაზღვრება, როგორც ყველა სხვა, საკუთრებიდან წარმოშობი მოთხოვნების შემთხვევაში (იხ. ზემოთ). ამიტომაც, ის არ შეიძლება გახდეს ხანდაზმული.

პრეკლუზია, როგორც მოთხოვნის „დაბლოკვის“ (განხორციელების გამორიცხვის) შემადგენლობა, ცალკეული მოსაზრებების მიხედვით²⁰, შეიძლება გავრცელებადი იყოს საკუთრებიდან გამომდინარე მოთხოვნებზეც, რომლებიც მის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ. თუმცა ამ დისკუსიაში შესვლის საფუძველი აქ არ არსებობს, რადგან პრეკლუზია, როგორც მოთხოვნის გამორიცხვის საფუძველი, მოითხოვს უფლებამოსილი პირის მიერ განპირობებულ „ნდობის მომენტს“ – უფლებამოსილი პირის იმგვარ ქცევას, რომელიც მეორე მხარისათვის სარწმუნოს გახდიდა, რომ უფლებამოსილი პირი ამ უფლების გამოყენებას აღარ აპირებს. ეს ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელების, როგორც ამჟამინდელი მესაკუთრეების მხრიდან, რაიმე ფორმით უნდა გაცხადებულიყო მოპასუხის მიმართ, რომ ისინი მას შემოჭრილი შენობისათვის კომპენსაციას აღარ მოსთხოვდნენ, რაც აქ არ მომხდარა და უსაგნოა საუბარი მოთხოვნის გამომრიცხავ ამ საფუძველზე.

2. მოთხოვნის გამორიცხვა მხარეთა შეთანხმებით

გამომდინარე იქიდან, რომ სკ-ის 179 II მუხლით გათვალისწინებული კომპენსაცია წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფიდან გამომდინარე მოთხოვნას, რა თქმა უნდა, საზღვრებზედგომილი ნაკვეთის მესაკუთრეს უფლება აქვს მოხსნას ხელყოფის მართლწინააღმდეგობის მომენტი, საზღვრებში შემოჭრილი მეზობლისათვის

¹⁷ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 27.

¹⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 12 ივლისის განჩინება №ას-146-140-2012; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 3 იანვრის განჩინება №3/კ35-02; რუსიაშვილი / სირდაძე / ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 22 და იქ მითითებული ლიტერატურა.

¹⁹ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 23-ე და მომდევნო გვერდები და იქ მითითებული ლიტერატურა.

²⁰ იხ. რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 25-ე და მომდევნო გვერდები.

თანხმობის მიცემის გზით.²¹ მართალია, ამ თანხმობის გაცემა შესაძლებელია ასევე კონკლუდენტურადაც²², თუმცა შემოჭრის მხოლოდ გაუპროტესტებლობა²³ ან საზღვრების გაზომვის პროტოკოლზე ხელის მოწერა მოწონებას არ წარმოადგენს.²⁴

მოცემული შემთხვევის გადანყვევებისას, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან გარემოებას, რომელიც გასათვალისწინებელია, წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ შენობის გადასვლით საზღვრების ხელყოფა მოხდა 1940 წელს, ხოლო ამჟამინდელმა მესაკუთრეებმა (მოპასუხეებმა) და მოსარჩელებმა ნაკვეთი შეიძინეს 2013 წელს. თუმცა, რომც არსებულიყო მოსარჩელების ნებისმიერი წინამორბედი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა (არსებული მდგომარეობის კომპენსაციის გარეშე შენარჩუნებაზე), ეს არ ბოჭავს მათ და აქვს მხოლოდ *in partes*-ვალდებულებითი მოქმედება, ანუ, მხოლოდ იმ კონკრეტულ მესაკუთრეებს შორის, რომელთა შორისაც მოხდა შეთანხმება.²⁵ წინამორბედ მესაკუთრეთა შორის შეთანხმება მხოლოდ მაშინ ბოჭავს ხელყოფილი ნაკვეთის შემდგომ მესაკუთრეს, როდესაც მას აქვს სანივთო ძალა, რისი წინაპირობაცაა ამ შეთანხმების დარეგისტრირება.²⁶ ეს აქ არ მომხდარა.

აქ, მოპასუხე აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ ეს მდგომარეობა არსებობს არაერთი ათეული წელია და ყველა წინა მესაკუთრე „შეგუებული“ იყო ამ სიტუაციას. როგორც აღინიშნა, მხოლოდ „შეგუება“ და გაუპროტესტებლობა არ ითვლება თანხმობად და, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე, წინა მესაკუთრეების რეალური თანხმობაც კი ვერ იქნებოდა მბოჭავი ამჟამინდელი მესაკუთრეების მიმართ. ის ვერ გააქარნლებდა შემოჭრით გამოწვეულ მართლწინააღმდეგობის მომენტს და, შესაბამისად, ვერ წაართმევდა მათ კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებას სკ-ის 179 II მუხლის მიხედვით.

IV. წინარე პერიოდის საკანონმდებლო მოცემულობაზე აპელირება – გერმანიის დემოკრატიული რესპუბლიკის პერიოდში წამომართული ნაგებობების ბედი

მოპასუხე აქ აპელირებდა, ასევე, იმ საკანონმდებლო გაურკვევლობაზე, რომელიც არსებობდა 1940 წლიდან მოყოლებული, უფრო ზუსტად კი, იმ ფაქტზე, რომ, მართალია, ნაგებობა დროის არც ერთ მონაკვეთში არ იყო იმ პერიოდში მოქმედ კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, მაგრამ ეს მაშინ არავის „არ აინტერესებდა“. სახელმწიფო, რომელიც იყო საზღვრებზე ლყოფილი ნაკვეთის მესაკუთრე იმ პერიოდში, კომპენსაციის მოთხოვნას არ აპირებდა და ა. შ.

იდენტურ პრობლემასთან მოუწიათ კონფრონტაცია გერმანულ სასამართლოებს, გერმანიის გაერთიანების შემდეგ, როდესაც დასავლეთ გერმანიის კანონები გავრცელდა აღმოსავლეთ გერმანიის მიწებზე. მათ შორის, არც თუ ისე იშვიათი იყო სხვის ნაკვეთზე გადასული მშენებლობები, რომლებიც გერმანიის დემოკრატიულ რესპუბლიკაში (DDR) ყურადღების გარეშე იყო დატოვებული. თუმცა ამ შემთხვევების გადანყვევთა რეალურ სირთულეს არ წარმოადგენდა და გერმანულმა სასამართლომ შეიმუშავა საკმაოდ მარტივი და კანონის მოთხოვნებთან სრულ შესაბამისობაში მყოფი სახელმძღვანელო მაქსიმა: თუ აღმოსავლეთ გერმანიის დასავლეთთან შემოერთების მომენტისათვის არსებობდა თემის ვალდებულება გდრ-ის კანონების მიხედვით, ან მეზობლის ნაკვეთში შენობის შეჭრა რაიმე სხვა ფორმით იყო მართლზომიერი, ეს მდგომარეობა უნდა დარჩეს ძალაში, ასევე, ახალი საკანონმდებლო მოცემულობის პირობებში. სხვა შემთხვევაში შემოჭრილმა მეზობელმა ახალი კანონმდებლობით ჩვეულებრივად უნდა აგოს პასუხი, იქნება ეს დემონტაჟი თუ

²¹ BGH NJW-RR 1989, 1040.

²² Staudinger/Roth, 2020, BGB § 912 Rn. 67.

²³ BGHZ 42, 375.

²⁴ BGH WM 1979, 645.

²⁵ Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht 3. Aufl. 2020, Rn. 318; BGH BeckRS 1954, 31375475;

MüKoBGB/Brückner, 9. Aufl. 2023, § 912 Rn. 43; OLG Oldenburg NJW-RR 1994, 1292.

²⁶ BeckOK BGB/Fritzsche, 64. Ed. 1.11.2022, BGB § 912 Rn. 22; Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht 3. Auflage 2020, Rn. 319.

კომპენსაციის გადახდა, ამ დემონტაჟის გამო-
რიცხვის შემთხვევაში.²⁷

მოცემულ შემთხვევაში სრულებით იდენტურ
სიტუაციასთან გვაქვს საქმე: მოსარჩელების
ნაკვეთზე შენობა გადმოსული იყო 1940 წლი-
დან, თუმცა ის, ამ მომენტიდან მოყოლებული,
დროის არც ერთ მომენტში არ იყო მართლზო-
მიერი/კომპენსაციის გარეშე შენარჩუნებადი.
ნებისმიერ შემთხვევაში მოპასუხეს ამის მტკი-
ცებულებები არ წარმოუდგენია და პროცესის
ამ ეტაპზე ვედარც წარადგენს. ეს მტკიცებულე-
ბები კი მისი წარმოსადგენი იყო. შესაბამისად,
მათი წარმოდგენის გარეშე, მტკიცების ტვირ-
თის განაწილების ზოგადი პრინციპის მიხედ-
ვით, საპირისპირო ითვლება დადგენილად. ამგ-
ვარად, მოპასუხემ ვერ დაამტკიცა, რომ წარსუ-
ლში, დროის რომელიმე მომენტში და, მით უფ-
რო, უშუალოდ სამართლებრივი სისტემის

ტრანსფორმაციის წინ, მისი ღობე მართლზომი-
ერად იდგა მეზობლის ნაკვეთზე ან გამორიცხუ-
ლი იყო ამ შეჭრისათვის კომპენსაციის მოთხო-
ვნა. ამიტომაც, მოსარჩელის ზემოთ ხსენებული
არგუმენტიც სრულებით უძლურია შეცვალოს
რაიმე მოპასუხეების კომპენსაციის მოთხოვნა-
სთან დაკავშირებით, რომელიც ეკუთვნით მათ
სკ-ის 179 II მუხლის საფუძველზე.

ყოველივე ზემოთ თქმულის საფუძველზე ცა-
ლსახაა, რომ მოსარჩელებს აქვთ მოპასუხის-
გან კომპენსაციის გადახდის მოთხოვნა სკ-ის
179 II მუხლის მიხედვით. მოპასუხის მიწიდან
ღობის შემოჭრით განპირობებული ხელშეშლის
მომენტი გრძელდება (მიუხედავად მოსარჩელი-
სათვის თმენის ვალდებულების დაკისრებისა)
და ამის საკომპენსაციოდ მოპასუხეს უნდა დაე-
კისროს გადახდის ვალდებულება სკ-ის 179 II
მუხლის მიხედვით.

²⁷ OLG Dresden BeckRS 2020, 4093; BGH, Urteil vom
12.04.2019, V ZR 51/18.