

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი

იურიდიული ფაკულტეტი

გივი ბერაძე

**სერვიტუტის აქტუალური სამართლებრივი საკითხები**

(შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი)

სამართლის სამაგისტრო საგანმანათლებლო პროგრამა

სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის

აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი: ნ. ყურუა

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის

სამართლის ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი.

თბილისი

2019

## განაცხადი

როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვადასტურებ, რომ წინამდებარე სამაგისტრო ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ინტელექტუალურ საკუთრებას, არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად შემუშავებულ ან ხარისხის დასაცავად წარდგენილ ნაშრომებს, იმგვარად რომ არ იყოს მითითებული ანდა ციტირებული, სათანადო წესების დაცვით.

გივი ბერაძე \_\_\_\_\_ -----/-----/ 2019 წელი

## ანოტაცია

სანივთო სამართალი და მისი ცალკეული ინსტიტუტები ყოველთვის აქტუალური თემა იყო სამოქალაქო სამართალში, მისი არსიდან, ბუნებიდან, შინაარსიდან და პრაქტიკული გამოყენებიდან გამომდინარე, განსაკუთრებით კი ისეთი ინსტიტუტები, რომლებიც გასული საუკუნის მიწურულს შემუშავდა და გადმოღებულ იქნა უცხოური სამართალიდან, ვინაიდან საბჭოეთის პერიოდში მისი არსებობა კოდიფიკაციაში არც იყო საჭირო.

წინამდებარე ნაშრომში განხილულია სანივთო სამართლებრივი ინსტიტუტის - სერვიტუტის არსი და ამ სანივთო უფლების შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი ქვეყნის შიდა კანონმდებლობისა და ევროპაში, უპირატესად გერმანია-შვეიცარიაში მოქმედი ნორმებისა.

ნაშრომში განხილულია, არსებული სამართლებრივი საკანონმდებლო პრობლემების მონესრიგების საშუალებები და რეკომენდაციები, სხვა ქვეყნების სამართლებრივი სისტემებისა და საქართველოს კანონმდებლობის ანალიზის საფუძველზე.

ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე აუცილებელი და აქტუალურია სერვიტუტის სპეციფიკის გამოვკლევა, იურიდიული ბუნების დადგენა და სამართლებრივი შინაარსის განხილვა.

Givi Beradze

## Current legal issues of the servitude

### Annotation

Property law and its institutions have always been popular subjects of the civil law, in its essence, the nature, content and practical application of the above, especially of such institutions, Which were developed and introduced from the foreign law last century, as in the Soviet period its existence in the codification was either necessary.

This paper discusses the legal property of the Institute - the essence of the easement and proprietary rights in comparative legal analysis of the country's domestic law, and in Europe, mainly in Germany and Switzerland-based norms.

The paper discusses the problems of legal regulation and recommendations, and based on the other countries' legal systems of law and on the analysis of Georgian law .

All of the above mentioned, it is necessary and actual to study the specification of servitude, establishment of legal nature and revision of legal content.

## სარჩევი

შესავალი .....	6
I. სერვიტუტი, როგორც შებენიანი საწარმოო უფლება.....	10
1.1 სერვიტუტის ცნების ისტორიული მიმოხილვა და მისი რეცეფცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში. ....	12
1.2 სერვიტუტის ცნება და მნიშვნელობა .....	19
1.3 სერვიტუტის სახეები .....	23
1.4 სერვიტუტის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით .....	26
II. სერვიტუტის სამართლებრივი მოწესრიგება საზღვარგარეთის ქვეყნების სამართლის სისტემაში .....	28
2.1 მესაკუთრის სერვიტუტის ცნების კოდიფიცირების საკითხი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით .....	28
2.2 სერვიტუტის გამოყენების გადატანის სპეციფიკის რეცეფცია ქართულ კანონმდებლობაში .....	32
2.3 პირადი სერვიტუტის განსაკუთრებული წესები და მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადები .....	37
2.4 რეგისტრაციის წესების კოდიფიცირება შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით .....	49
2.5 სერვიტუტის გაუქმება/შენეგების წესების რეგულირება შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით .....	52
III. დასკვნა .....	57
გამოყენებული ლიტერატურა .....	61

## შესავალი

სერვიტუტი არის სანივთო სამართალის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ინსტიტუტი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია უძრავი ქონება იმგვარად იქნეს გამოყენებული სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ, რომ ამ უკანასკნელს, შეეძლოს დატვირთულ უძრავი ქონებით სარგებლობა ან ამ ქონებაზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელების აკრძალვა.

სერვიტუტის ინსტიტუტის არსებობა კოდექსში მინიშნებს იმაზედ, ქვეყნის ორიენტირი დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომ არის ქვეყნის ეკონომიკური ზრდა და მდგრადობა, და ეს ვერ მოხერხდება თუ არ გვაქვს ქვეყნის შიგნის მზლავრი და მყარი კერძოსამართლებრივი ინსტიტუტები და დახვეწილი კანონმდებლობა, რომელიც უსახობს თანამედროვე გამოწვევებს.

წინამდებარე ნაშრომი ეხება სერვიტუტის ინსტიტუტს, განხილულია სერვიტუტიც ცნება, გამოყენების მნიშვნელობა, განვითარების ისტორია და აგრეთვე გამოკვლეულია გერმანია - შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი, რათა შედარებით-კვლევითი ანალიზით ზუსტად იქნეს ის გადაკვეთის წერტილები აღმოჩენილი, რომლის საფუძველზეც გაიცემა რეკომენდაციები, თუ რა კუთხით საჭიროებს ქართული კანონმდებლობა/კერძოდ სერვიტუტის ინსტიტუტი დახვეწას ან შევსებას. რომელი ასპექტი არის ისეთი რომელიც წამყვანი ქვეყნებისთვის მიღებული, დანერგული და აპრობირებულია, ხოლო საქართველოში ჯერ კიდევ არარის და საჭიროებს შევსებას.

საქართველომ დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომ ორიენტირი აიღო ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებაზე - სოფლის მეურნეობის, ინფრასტრუქტურული კეთილმოწყობის, ტურიზმის, კერძო ბიზნეს სექტორის და

მრავალი სხვა ფაქტორის ხელშეწყობის გზით, თუმცა ქვეყნის განვითარება ვერ მოხდება თუ ქვეყანაში არარის ამისათვის ხელშემწყობი საკანონმდებლო ბაზა, რომელიც სრულიად პასუხობს ამ გამოწვევებს და ახდენს მათ რეგულაციას, განვითარება ვერ მოხდება, შეფერხდება ან შეუქცევად ხასიათს მიიღებს. ამიტომ ყოველივე ზემოთ ხსენებული ეკონომიკის განვითარების სფერო, პირდაპირ კავშირშია ქვეყანაში არსებულ მიწის რესურსთან და მიწასთან დაკავშირებულ საკანონმდებლო რეგულაციებთან.

სერვიტუტი მიწის “მართვის“ ერთ-ერთი ინტრუმენტია, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება იმგვარად იქნეს გამოყენებული სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ, რომ ამ უკანასკნელს, შეეძლოს დატვირთული მიწის ნაკვეთით ან უძრავი ქონებით სარგებლობა ან მასზედ ზოგიერთი მოქმედების განხორციელების აკრძალვა.

თუ გადავხედავთ ისტორიულ რაკურს საბჭოეთის პერიოდში სერვიტუტის ცნება - როგორც ასეთი არარსებობდა. ვინაიდან კერძო საკუთრების „მეპატრონედ“ და სამოქალაქო ბრუნვაში პრივილეგირებულ სუბიექტად სახელმწიფო გვევლინებოდა <sup>1</sup> კერძო პირებს შორის მსგავსი შეთანხმება, როგორიც სერვიტუტის ხელშეკრულება იყო, ვერ მოხდებოდა.

დამოუკიდებელი საქართველოს ერთ-ერთი პირველი საკანონმდებლო აქტი - სამოქალაქო კოდექსი მიღებულ იქნა გასული საუკუნის მიწურულს, და ვინაიდან გერმანული სამართლის ოჯახს მივეკუთვნებით, გერმანულმა სამოქალაქო კოდექსმა ძალიან დიდი გავლენა იქონია ქართული სამოქალაქო კოდექსის ჩამოყალიბებაზე, განსაკუთრებით დიდი ყურადღება მიექცა სანივთო

---

<sup>1</sup> ბესარიონ ზოიძე „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია“. თბილისი. GIZ. 2015წ.

სამართალს, ვინაიდან ქვეყანას ამის პრაქტიკული გამოცდილება და ბაზისი არ ჰქონია.<sup>2</sup>

სერვიტუტის პირველი კოდიფიცირება სწორედ მაშინ მოხდა კოდექსში და მისი საჭიროებიდან გამომდინარე სულ რამდენიმე მუხლით იქნა იგი მოწესრიგებული. მას შემდეგ ქვეყანაში განვითარდა ეკონომიკა, მოწესრიგდა ინფრასტრუქტურა, მიწას, როგორც ქართული ეკონომიკის განვითარების საწყისს, მეტი დატვირთვა მიეცა, თუმცა სერვიტუტის საკანონმდებლო რეგულირებაში ცვლილებები არ შესულა.

წინამდებარე ნაშრომის კვლევისას კი გამოიკვეთა თუ როგორ არის საკითხი რეგულირებული საქართველოში და შემდგომ ევროპაში, კერძოდ გერმანიაში და შვეიცარიაში, და ვინაიდან, ევროპაში უფრო დეტალურადაა მოწესრიგებული საკითხი, მოიცავს მრავალ ისეთ პუნქტს, რომელიც საქართველოს რეალობაში არ გვხვდება, მნიშვნელოვანია მოხდეს ამ დეტალებზე ყურადღების გამახვილება, შესაბამისი რეკომენდაციების მიღება და საქართველოს კანონმდებლობაში დანერგვა რათა ამით რაღაც დონეზე მაინც მოახდინოს პრაქტიკული საკითხების რეგულირება.

კვლევის მიზანია ქართული სანივთო სამართლის -სერვიტუტის ანალიზი და შედარება გერმანია/შვეიცარიის სანივთო სასამართალთან, რათა ზუსტად იქნეს დადგენილი ის მსგავსება-განსხვავებები რაც გაგვაჩნია სერვიტუტის რეგულირების კუთხით კანონმდებლობაში. ვინაიდან ქართული კანონმდებლობა არ გამოირჩევა სერვიტუტის ნორმების მრავალფეროვნებით და საწყის დონეზე რეგულირდება იგი, საჭიროა მისი შედარება ევროპის წამყვან ქვეყნების კანონმდებლობასთან (გერმანია-შვეიცარია) ამ დარგში რათა ზუსტად ვპოვოთ ის გადაკვეთის წერტილები, რაც საჭიროა ქართული სამოქალაქო ბრუნვისთვის და შედარებითი

---

<sup>2</sup> ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, ჭანტურია (რედ), თბილისი, 2005.



კვლევის მეშვეობით შემუშავდეს ის წინადადებები, რომელიც მოახდენს სერვიტუტის ინსტიტუტის გამოყენების სრულყოფას.

კვლევის საგანია სერვიტუტის ინსტიტუტის შედარებით-კვლევითი ანალიზი სამი ქვეყნის მაგალითზე - საქართველოსა და გერმანია შვეიცარიის მაგალითზე. ნაშრომი მიეკუთვნება მიმოხილვითი ნაშრომის ტიპს, სადაც შედარებით სამართლებრივი, ლოგიკური, და ნორმატიულ დოგმატური კვლევის მეთოდებია გამოყენებული. აღნიშნული მეთოდებით დადგინდა სერვიტუტის ინსტიტუტის ნორმების ურთიერთიმართება, მსგავსება და განსხვავება გერმანია-შვეიცარიაში გამოყენებულ ნორმებთან, დადგინდა ზოგიერთი ნორმის შინაარსი, გამოკვლეულ იქნა ცალკეული შემთხვევები და შედგა ის წინადადებები რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს საქართველოშიც.

თემა მხოლოდ შესწავლილია რამდენიმე მკვლევარის მიერ, როდესაც მოხდა კოდექსის კომენტირება, გაკეთდა სასწავლო-სახელმძღვანელო კომენტარი, თუმცა ამ კუთხით შედარებით კვლევითი ანალიზი არ გაკეთებულა. ნაშრომში გააყრებულა მოკლრძალებული რეკომენდაციები, რადგან კვლევის შედეგად ზუსტად გამოიკვეთა ის განსხვავებები, რომლითაც განსხვავდება ქართული და გერმანული/შვეიცარული სამართალი.

ნაშრომი შედგება ანოტაციის, შესავლის, ძირითადი ნაწილის 2 თავის, 9 ქვეთავის და დასკვნისაგან. სულ 62 გვერდი. ნაშრომი იწყება შესავლით, სადაც, ძირითადად გაკეთებულია აქცენტი თემის აქტუალობასა და კვლევის მეთოდებზე. პირველ თავში უკვე საუბარია სერვიტუტის ისტორიულ რაკურსზე, განხილულია როგორც ძველი რომის სამართალი, ისე საბჭოეთისა და პირველი კოდექსის მიღების ისტორია და აღწერილია ის თუ რა განვითარების გზა გაიარა სერვიტუტის ინსტიტუტმა ძველი რომის სამართალიდან საქართველოს პირველ სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე, ამავე თავში საუბარია სერვიტუტის ცნებაზე, შინაარსზე და სახეებზე. ასევე გამოკვლეულია ამ კუთხით სასამართლო პრაქტიკა, მათი

რეკომენდაციები და მნიშვნელოვანი განმარტებები, რომლებიც ანვრცობს სერვიტუტის კოდექსით მონესრიგებულ მუხლებს. მეორე თავი ეკუთვნის გერმანია - შვეიცარიის ცალკეულ შემთხვევებს, რომელთა რეცეფცია შესაძლებელია მოხდეს საქართველოში ამ ინსტიტუტის სრულყოფის მიზნით, ხოლო მესამე და ბოლო თავი, კი ეკუთვნის დასკვნას, სადაც შეჯამებულია მთლიანად ნაშრომი.

## თავი I

### სერვიტუტი, როგორც შეზღუდული სანივთო უფლება

სერვიტუტი, ეს არის სხვისი ნივთის შეზღუდული სარგებლობის უფლება და ვინაიდან სანივთო სამართალი აწესრიგებს ნივთებზე სამართლებრივ ურთიერთობებს, მათ შორის ნივთებზე სამართლებრივი სტატუსის ცვლილებებს და იგი წარმოადგენს ნივთებზე ადამიანის უფლებების მომწესრიგებელ ნორმათა ერთობლიობას, თამამად შეიძლება ითქვას, რომ სერვიტუტი თავისი შინაარსით ერთიანდება სანივთო უფლებათა კატეგორიაში. როგორც, სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნის სათაური მიუთითებს, „სანივთო (ქონებრივი) სამართლის“ ქვეშ მოიაზრება მატერიალური კერძო სამართლის ნაწილი. სანივთო სამართალი, კი თავის მხრივ აწესრიგებს ნივთებზე სამართლებრივ ურთიერთობებს, იგი იმ ნორმების ერთობლიობაა, რომლებიც აწესრიგებს პირთა ურთიერთობას უძრავ თუ მოძრავ ქონებასთან. (მაგალითად, საკუთრების გადაცემა, იპოთეკით დატვირთვა და სხვა). სანივთო უფლების დამახასიათებელი თვისება არის მისი აბსოლუტურობა, ვინაიდან იგი მოქმედებს ყველას მიმართ (*erga omnes*).<sup>3</sup>

<sup>3</sup> ლ. თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ), თბილისი. 2018, მუხ. 153 გვ.24.

სამართლის დოქტორი ლევან თოთლაძე 153 ე მუხლის კომენტარებისას როგორც აღნიშნავს - აბსოლუტური უფლების მფლობელის უფლებამოსილებები ყოვლისმომცველია და გამორიცხავს ამ უფლებამოსილებებში სამართლის სხვა სუბიექტების ჩარევას. აბსოლუტურ უფლებებს განეკუთვნება შებლუდული სანივთო უფლებები (მაგალითად, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, აღნაგობა), რომლებიც ნაწარმოებია უფრო ფართო (აბსოლუტური) უფლებისაგან, მაგრამ იგი „შებლუდულია“ იმ გაგებით, რომ მის მფლობელს ისეთი უფლებამოსილებები აქვს მინიჭებული, რომელიც, როგორც წესი, მხოლოდ მესაკუთრეს შეიძლება ჰქონდეს (მაგალითად, სარგებლობისა, გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემისა და რეალიზაციის უფლება). თუ აქცესორულია უფლება, ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს და აქცესორული უფლების წარმოშობა, არსებობა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითად უფლებაზე - შებლუდული უფლება ნაწარმოებია უფრო ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შებლუდული უფლებით. შებლუდული უფლება შესაძლებელია იყოს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი.<sup>4</sup> ასეთ შებლუდულ სანივთო უფლებას სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით წარმოადგენს უზუფრუქტი, სერვიტუტი და აღნაგობა.

სერვიტუტიც შებლუდული სანივთო უფლებაა და ის ფართო უფლება, რომელისგანაც ნაწარმოებია ეს უკანასკნელი და რომელიც იტვირთება ამ შებლუდვით, არის საკუთრების უფლება (საკუთრება). სერვიტუტის ცნება 247-ე მუხლშია რეგულირებული რომლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების

<sup>4</sup> ლ. თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ), თბილისი. 2018, მუხ. 153 გვ.24.

გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ. მიწის ნაკვეთის სერვიტუტისაგან განსხვავებით, 252-ე მუხლი კი აწესრგებს სერვიტუტის კიდევ ერთ სახეს -პირად სერვიტუტს. ეს არის შემთხვევა, როდესაც სერვიტუტის პირობა არის უფლებამოსილი პირის მიერ მესაკუთრის გამორიცხვით შენობის ან ამ შენობის ნაწილის თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის ბინად გამოყენება.<sup>5</sup>

## 1.1 სერვიტუტის ცნების ისტორიული მიმოხილვა და მისი რეცეფცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში.

სერვიტუტის ისტორიული განვითარებაზე საუბარი ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან უნდა დავიწყოთ, ანუ მომენტიდან საიდანაც მიეცა სერტიფუტის ინსტიტუტს დასაბამი, საჭიროა გავარკვიოთ თუ როგორ რეგულირდებოდა. როგორ წარმოიშობოდა და რამდენი სახის სერტიფუტის მოიცავდა იგი, რათა მოხდეს ისტორიული ნაწილის შედარება თანამედროვე კანონმდებლობასთან, რომ გავიგოთ განვითარების რა გზა გაიარა ამ ინსტიტუტიმა საუკუნეების მანძილზე.

რომის სამართალში ნივთების უფლებრივ ფლობა-განკარგვასთან დაკავშირებით მთელი რიგი უფლებები ჩამოყალიბდა და დადგინდა. ამ უფლებათა ობიექტი კი იყო სხვისი ნივთები, რის გამოც მათ *iure in re aliena* ეწოდებოდა. მათი თანდათანობითი განვითარების საფუძველზე უკვე კლასიკური

---

<sup>5</sup> იქვე გვ: 26.

ეპოქის დასასრულს, ამ ჯგუფს დაემატა სერვიტუტის, სუპერფიციუმისა და ემფითევიზისის ინსტიტუტები.<sup>6</sup>

რომის სამართალში სერვიტუტს ორ სახედ ყოფდნენ, ესენია: საადგილმამულო სერტიტუტი - *servitutes praediales* (სერვიტუტეს პრედიალეს და პირადი სერვიტუტი - *servitutes personarum* (სერვიტუტეს პერსონარუმ).<sup>7</sup>

სერვიტუტი, როგორც მარინა გარიშვილი და მარიამ ხოფერია თავიანთ ნაშრომში „რომის სამართლის საფუძვლები“ აღნიშნავენ, ეწოდებოდა სხვისი ნივთით სრული ან ნაწილობრივი სარგებლობის უფლებას, რომელიც უშუალოდ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთს (საადგილმამულო სერვიტუტი) ან კონკრეტულ პირს (პირადი სერვიტუტი) უკავშირდებოდა, სარგებლის მიღების მიზნით. იქვე განმარტავენ სიტყვის სერვიტუს მნიშვნელობას, რაც - „ნივთის მონა“ ნიშნავს. იგივე „ნივთით სარგებლობა“ ანუ ისეთი ურთიერთობა აღინიშნებოდა, რომლის დროსაც ნივთით, მიწის ნაკვეთით სარგებელს (*praedium serviens*) იღებდა არა მხოლოდ ბატონი, არამედ მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეც. მესაკუთრის უფლებას მომსახურე ნივთზე ასევე სერვიტუტი ეწოდებოდა. შემდგომში ტერმინი სერვიტუს მთელ რიგ მსგავს ურთიერთობებზე გავრცელდა.<sup>8</sup>

საადგილმამულო სერვიტუტი რომის კანონებში 12 მუხლად იყოფოდა და ითვალისწინებდა ძირითადად 4 ტიპის სერვიტუტს, პირველი - პირს ევლო ფეხით ან ამხედრებული დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთზე, მეორე - ესარგებლა მიწით რომელის მეშვეობით გარეკავდა ირუტყვს და გადაატარებდა მცირე ურმებს. მესამე შემთხვევაა მძიმე ტვირთის ტრანსპორტირებისთვის დაგებული გზების გამოყენების

<sup>6</sup> მ. გარიშვილი, მ. ხოფერია, რომის სამართლის საფუძვლები. თბილისი. 2007 გვ.132.

<sup>7</sup> ვ. მეტრეველი, რომის სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2009, გვ.68.

<sup>8</sup> მ. გარიშვილი, მ. ხოფერია, რომის სამართლის საფუძვლები. თბილისი. 2007 გვ.132.

უფლება, და მეოთხე - გაატარო წყალი სარწყავი სისტემისთვის სხვისი მიწის ნაკვეთის გავლით.<sup>9</sup>

ნაშრომში „რომის სამართლის საფუძვლები“ ასევე ვკითხულობთ, რომ არსებობდა კიდევ ერთი სახეობა, რომლითაც, სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, საყრდენების განახლება-შეკეთება ევალებოდა. სერვიტუტით დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრეს მუდმივად ევალებოდა კარგ მდგომარეობაში ჰქონოდა არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთი, არამედ მასზე არსებული ნაგებობაც, რომელზედაც სერვიტუტი სხვა პირს ეკუთვნოდა.<sup>10</sup> ანუ დაახლოებით ისეთივე ვალდებულება იყო რომელიც დღეს სსკ -ს 249-ე მუხლითაა გათვალისწინებული.

რაც შეეხება სერვიტუტის წარმოშობის შემთხვევებს, ძველ რომში იგი 3 კატეგორიად იყოფოდა პირველი კატეგორია როდესაც სერვიტუტის შექმნა ხდებოდა აქტებით: *mancipatio* და *in iure cessio* . პირველი აქტი გამოიყენებოდა თუ სერვიტუტით დატვირთული იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მამული და მეორე აქტი თუ სერვიტუტით საქალაქო და სასოფლო მიწები იყო დატვირთული.

II. სერვიტუტის დადგენის განსაკუთრებული საშუალება გამოიყენებოდა მაშინ, როცა მიწის ნაკვეთის განსაზღვრული ნაწილის მესაკუთრის შეცვლა ხდებოდა: გამსხვისებელი, რომელსაც საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილზე რჩებოდა (რითაც ის, ფაქტიურად, ზარალდებოდა), თავის სასარგებლოდ სერვიტუტის დადგენას ითხოვდა. ამ შემთხვევაში, სერვიტუტის დადგენა საგანგებო დათქმით – მანციპაციით (*mancipatio*) ან უფლების დათმობით (*in iure cessio*) ხდებოდა.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Статья - История возникновения и развития земельного сервитута, - <http://www.lawneed.ru/psens-994-1.html>. 2019.

<sup>10</sup> მ. გარიშვილი, მ. ხოფერია, რომის სამართლის საფუძვლები. თბილისი. 2007 გვ.132.

<sup>11</sup> მ. გარიშვილი, მ. ხოფერია, რომის სამართლის საფუძვლები. თბილისი. 2007 გვ:133.

III. სერვიტუტი შეიძლება წარმოშობილიყო ხანდაზმულობით, მაგალითად იმ შემთხვევაში თუ პირი სარგებლობდა სხვისი მიწის ნაკვეთით 10 ან 20 წელი შემდეგ იგი ხდებოდა ამ მიწის ნაკვეთის მიმართ სერვიტუტის უფლების მქონე.<sup>12</sup>

სერვიტუტის სახეებითან დაკავშირებით ოდნავ ვრცლად რო განიმარტოს, უნდა ითქვას, რომ თავდაპირველად რომში მიწის ნაკვეთები მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენებოდა და სამართლებრივად შესაბამისადაც ამ კუთხით რეგულირდებოდა. ამ მიზნით, შემოიღეს სასოფლო ნაკვეთების სერვიტუტი. რომელიც აერთიანებდა არა მარტო მიწის ნაკვეთს არამედ მათზე არსებულ ნაგებობასაც. მოგვიანებით, როცა ქ. რომი უზარმაზარი იმპერიის ცენტრად იქცა, განაშენიანებულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, წარმოიშვა საქალაქო სერვიტუტი ამის შემდეგ, ქალაქშიც სერვიტუტის თითქმის ყველა სახე საკმაოდ გავრცელდა. ასევე აქვე უნდა განიმარტოს პირადი სერვიტუტის წარმოშობის საკითხი, რომელიც რომის სამართალში ე.წ სამიღლეშიო ნივთის გადაცემასთან იყო დაკავშირებული და თუ ვინმეს სხვისთვის ნივთის გადაცემა სურდა ეს მას პირადი სერვიტუტით უნდა გაეკეთებინა. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს ის ფაქტი, რომ სერვიტუტის დადგენა მხოლოდ მესაკუთრეს შეეძლო და მის ნება-სურვილზე იყო დამოკიდებული.

რომში გავრცელებული სასოფლო სერვიტუტის არსი ის იყო, რომ უნდა დაეკმაყოფილებინა შემდეგი ძირითადი მოთხოვნები: 1. სერვიტუტს სარგებელი უნდა მოეტანა და შემოსავალი გაეზარდა, თუმცა არამარტო ეს უკანასკნელი იყო პირობად, არამედ შესაძლოა მხოლოდ დაეცვა მთავარი ნაკვეთი და ამაში ყოფილიყო სერვიტუტის გამოხატულება. 2. მას უნდა დაეტვირთა მთავარ ნაკვეთთან დაკავშირებული ნაკვეთი, რათა შესაძლებელი ყოფილიყო მისი მომსახურება; . და რაც ყველაზე მთავარი და გამოსარჩევიაა რომის სამართლით ნაკვეთები ერთმანეთის მეზობლად უნდა ყოფილიყო და ისე მიეღო „მოსამსახურე“ მიწის ნაკვეთიდან სარგებელი „გაბატონებული“ მიწის ნაკვეთს. შემდეგი სახე

<sup>12</sup> ვ. მეტრეველი, რომის სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2009, გვ.68.

სერვტიტუტის საქალაქო (საადგილმამულო) სერვტიტუტებია, განაშენიანებული ნაკვეთებისათვის შექმნილ სერვტიტუტებს – საქალაქო სერვტიტუტები (iura praediorum urbanorum) ეწოდა. მათი ძირითადი სახეები იყო: 1. სხვის ნაკვეთზე სახლის სახურავის გადანევის უფლება ანუ სხვის საჰაერო სივრცეში შეჭრის უფლება; 2. სხვის კედელზე საყრდენების დამაგრების უფლება; 3. სხვის კედელზე ნაგებობის მიშენების ან სხვის საძირკველზე დაშენების უფლება.

მესამე სახე უკვე პირადი სერვტიტუტია და იგი ძველი რომის სამართლის სამილდეშიო სარგებლობის უფლებასთან ასოცირდებოდა და უფლებამოსილ პირს შეეძლო როგორც ნივთით ისე მისი ნაყოფითაც რომ ესარგებლა, ოღონდ არსებობდა დათქმა იმის შესახებ, რომ არც ნივთი უნდა დაეზიანებია და არც მიდი ნაყოფით სარგებლობის უფლება დაერღვია (მისი სამეურნეო დანიშნულება არ უნდა შელახულიყო).<sup>13</sup> ნივთით სარგებლობა მოსარგებლის ავტორიტეტთანაც კი ასოცირდებოდა, რადგან მას ნივთი ისე უნდა მოეხმარა როგორც ეს კარგ მეურნეს შეეძენოდა.

ხოლო რაც შეეხება შეწყვეტის საკითხს სერვტიტუტი წყდებოდა იმ შემთხვევაში თუ უფლებამოსილი პირი გარდაიცვლებოდა, ანდა უფლების ობიექტი - უძრავი ქონება განადგურდებოდა, ანდა თვითონ სუბიექტი უარს იტყოდა მასზედ. იყო ერთი შემთხვევა როდესაც შეიძლებოდა შეწყვეტილიყო სერვტიტუტი ესაა როდესაც უფლებამოსული პირი სერვტიტუს 10 წლის განმავლობაში არ გამოიყენებდა.<sup>14</sup>

აღნიშნული წესების მიხედვით წესრიგდებოდა სერვტიტუტის საკითხები რომის სამართალში, რომლისგანაც შემდგომ იგი ყველა ქვეყნის თანამედროვე სამართლის სისტემაში დამკვიდრდა. სერვტიტუტის ამგვარი კლასიფიკაციის და სამართლებრივი მოწესრიგების გზას დაადგა გერმანული სამართალი,<sup>15</sup> და უნდა

<sup>13</sup> მ. გარიშვილი, მ. ხოფერია, რომის სამართლის საფუძვლები. თბილისი. 2007 გვ: 133-134.

<sup>14</sup> ვ. მეტრეველი, რომის სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2009, გვ. 69.

<sup>15</sup> ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ.262.



აღნიშნოს რომ სერვიტუტის ძირითადი ცნების, სახეებად დაყოფის, წარმოშობის და შეწყვეტის წესების ნორმირება მოხდა რომის სამართალში მოქმედის წესების უდიდესი გავლენით და ვინაიდან ქართული სამართალი რომანულ-გერმანულ სამართლის ოჯახს მიეკუთვნება და სამოქალაქო კოდექსიც გერმანული კოდექსის მიხედვით მივიღეთ, მსგავსად მოხდა აღნიშნული ინსტიტუტის კოდიფიცირება 97 წლის სამოქალაქო კოდექსში. თუმცა, აქვე აღსაღნიშნავია, რომ დამოუკიდებელი საქართველოს პირველი ცივილური აქტის - სამოქალაქო კოდექსის შექმნის ეტაპზე, კოდექსის შემმუშავებელი კომისია რთული დიღების წინაშე იდგა, და ეს დიღამა მდგომარეობდა შემდგომში - „საკუთრი გამოცდილება, რომ გახდეს ძირითადი სამშენებლო მასალა, საამისოდ სამი პირობა მაინც უნდა არსებობდეს. კოდექსის შემქმნელ ქვეყანას უნდა გააჩნდეს ჯერ ერთი, საკანონმდებლო ტრადიციები, რომელშიც ნაწილობრივ მაინც იქნებოდა ასახული კოდიფიკაციით მოწესრიგებული პრინციპები, მეორე, მდიდარი სასამართლო პრაქტიკა, რომელშიც გამოჩნდებოდა სამოქალაქო ბრუნვის ახლებურად მოწესრიგების მოთხოვნულება და მესამეც, განვითარებული დოქტრინა, რომელიც დაასაბუთებდა კოდიფიკაციის აუცილებლობას“. სამწუხაროდ, საქართველო და შეიძლება ითქვას, ყველა ყოფილი საბჭოთა სახელმწიფოები, მოკლებული აღმოჩნდა ამ ბედნიერებას.<sup>16</sup> და ამასთანავე აღსაღნიშნავია, რომ სერვიტუტი, როგორც ასეთი, საბჭოეთის სამართალში არ გამოყენებოდა და კოდექსშიც კოდიფიცირებული არ იყო, ვინაიდან კერძო საკუთრება საბჭოთა კავშირში „თავისებურად რეგულირდებოდა“ და იყო „კოლმეუნეობა და მისი მიწები“, ეს იყო სახელმწიფო საკუთრება (მიწები რომლებიც ხალხს ჩამოართვეს გასაბჭოების შემდგომ) რომელსაც ამუშავებდნენ გლეხები, ხოლო კერძო საკუთრებად გლეხს მხოლოდ შენობა ნაგებობა ჰქონდა და სახელმწიფოდან სარგებლობის უფლებით

---

<sup>16</sup> ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბილისი, 2005, 92 - თამარ შოთაძის სადისერტაციო ნაშრომიდან - „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“. თბილისი. 2011.

გადაცემული 0.4 ჰ მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად საჭიროება სერვიტუტის გამოყენებისა ფიზიკურად არ იყო.

პოსტსაბჭოური ქვეყნებიდან საქართველო ერთ-ერთი პირველი ქვეყანა იყო, რომელმაც უარი თქვა დისკრიმინაციულ, უთანასწორო საკუთრებით წესრიგზე, რაც დაკავშირებულია საკუთრების ფორმებად დაყოფასთან. შესაბამისად, ჯერ საქართველოს კონსტიტუცია გაემიჯნა საკუთრების ფორმებს და შემდგომ – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ამით მან საფუძველი ჩაუყარა არადისკრიმინაციულ საკუთრებას და აღიარა საკუთრების ცნების ერთიანობა, რაც ეფუძნება საკუთრებითი წესრიგის ერთიანობას. ასეთი დამოკიდებულება განამტკიცა იმ ფაქტმაც, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა აღიარა სამოქალაქო ურთიერთობებში მონაწილე სუბიექტების თანასწორობა. კერძოდ, სამოქალაქო ბრუნვას აღარა ჰყავს ისეთი პრივილეგიური სუბიექტი, როგორცაა სახელმწიფო.<sup>17</sup> შესაბამისად კოდექსი უკვე ყოფს საჯარო და კერძო საკუთრებას, რითაც საფუძველი ჩაეყარა კოდექსში კოდიფიცირებულიყო ისეთი ინსტიტუტები რომლებიც მათ ეფექტურ გამოყენება-დატვირთვასან იქნებოდა დაკავშირებული. 1997 წელის ქართველი ცივილისტებისა ძალისხმევით და გერმანელი მეცნიერთა დახმარებით კოდექსში ჩამოყალიბდა ბევრი ახალი ინსტიტუცია ესენია გირავნობა, იპოთეკა, სერვიტუტი უზუფრუქტი, აღნაგობა და ა.შ ხოლო რაც შეეხება კვლევის უშუალო თემას სერვიტუტის მისი კოდიფიცირება მოხდა 247-253 მუხლებში, მართალია გერმანული სამართლის გავლენით და უდიდესი ნაწილი მათგან კოპირებაა, მაინც არ მოხდა სერვიტუტის სახეებად და თავებად დაყოფა და ის ზოგადი სახით არის ნორმირებული. შეიძლება ითქვას იგი ელემენტარულ დონეზე იქნა მონესრიგებული და როგორც მკვლევარი და მეცნიერი ზურაბ ჭეჭელაშვილი თავის 2015 წლის პუბლიკაციაში “247-ე მუხლის კომენტარი“ აღნიშნავს, რომ

---

<sup>17</sup> ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და მაქს-პლანკის სახელობის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთა შორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის ერთობლივი კონფერენცია - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა:საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია. GIZ. თბილისი. 2015. გვ.108.

სერვიტუტს ისედაც ისეთივე მნიშვნელობა და გამოყენება აღარ აქვს, როგორც ეს მას რომის სამართალსა და მეოცე საუკუნის დასაწყისამდე ქონდა<sup>18</sup>, ვფიქრობ, კოდექსში მისი რამდენიმე მუხლად განწესდა (და არა დანვრილებით), უფრო გაზრდის იმის ალბათობას, რომ იგი განწესდა გამოყენებლობისთვის. აქვე ზურაბ ჭეჭელაშვილი იმავე პუბლიკაციაში, განაწესებს მსჯელობას და ასახელებს იმ მიზეზებს თუ რატო დაკარგა პოპულარობა აღნიშნულმა ინსტიტუტმა და როგორ შეიძლება იქნეს იგი გამოყენებული. მისი გადმოცემით: თანამედროვე ქართულ სოფელში სერვიტუტის სამართლებრივი ინსტიტუტის გამოყენებლობა გამონაკლისია მრავალი მიზეზითაც, რომელთა შორისაც უმთავრესია მოსახლეობის განათლებისა და თავად სოფლის მეურნეობის განვითარების მეტად დაბალი დონე. მისივე განმარტებით, 1997 წელს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღებით სერვიტუტის სამართლებრივი ინსტიტუტი თავიდანვე განწესდა იყო გამოყენებლობისათვის. თუმცა აქვე აკეთებს დანართს, რომ თანდათან სერვიტუტებმა უფრო ფართო როლი უნდა ითამაშოს ისეთი ფაქტობრივი ურთიერთობების სამართლებრივი მონესრიგებისათვის, როდესაც ადგილი აქვს სხვა პირის კუთვნილი საკომუნიკაციო საშუალებების (წყლის მილი, მაღალი ძაბვის გადამცემი ბოძი და სხვა) მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე გატარებას<sup>19</sup> და დღეს, როდესაც სულ უფრო და უფრო ვითარდება სოფლის მეურნეობა, იხვეწება და ახლდება ინფრასტრუქტურა, (ყოველდღიურად მრავალს სოფელსა თუ ქალაქში გაიყვანება უამრავი სახის კომუნიკაციის ხაზები, იქნება ეს ტელეკომუნიკაცია, ელექტროენერჯია თუ უბრალოდ მილსადენი/გაზსადენი) და წინ მიდის ტურიზმი განსაკუთრებით კი აგრო ტურიზმი, უკვე სახელმწიფომაც უნდა იზრუნოს არამართო ფინანსურად, არამედ სამართლებრივადაც აუწყოს ფეხი ამ განვითარებას. და ეს უკანასკნელი შეუძლებელია თუ არ მოხდება დახვეწა და შევსება, ასევე თანამედროვე საჭიროებებზე მორგება კანონმდებლობის.

<sup>18</sup> ჭეჭელაშვილი. 247 მუხლის კომენტარი. ბოლო დამუშავება: 17 დეკემბერი, 2015. გვ: 3  
URL: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2015/12/Artikel-247.pdf>; (14.05.2019).

<sup>19</sup> იქვე. გვ: 4

ვფიქრობ, სერვიტუტის და მისი კოდიციფირება სამოქალაქო კოდექსში 1997 წლის რედაქციით, რომლის შემდგომაც ცვლილებები არ შესულა მასში, განწერილია 2019 წლის განვითარების საქართველოში გამოუყენებლობისთვის. თუმცა, ეს მეტად საჭირო ცნება და ინსტიტუტი საჭიროებს ხელახალ განხილვასა და საჭირო რეკომენდაციების დასმას.

## 1.2 სერვიტუტის ცნება და შინაარსი

„სერვიტუტი სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის ერთ-ერთი სახეობაა (სანივთო უფლებაა), რომელიც მომდინარეობს რომის სამართლიდან და ცნობილია ყველა თანამედროვე სამართლებრივი სისტემისათვის.“<sup>20</sup>

„სერვიტუტის ცნებას სკ-ის 247 ე მუხლი აწესრიგებს და ამ მუხლის პირველი ნაწილი აყალიბებს სერვიტუტის ინსტიტუტის კონტურებს, რომლის შემთხვევაშიც საქმე ეხება მიწის ნაკვეთზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე (დაქვემდებარებული ნივთი) საკუთრების უფლების შეზღუდვას სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ნივთის (გაბატონებული ნივთი) მესაკუთრის სასარგებლოდ.“<sup>21</sup>

სერვიტუტის დროს პირობითად ერთი ნივთი „ძირითადი“, ხოლო მეორე- „დამხმარე“. სერვიტუტის არსიც სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ „დამხმარე“ ნივთი უნდა ემსახუროდეს „ძირითადი“ ნივთს და ამ უკანასკნელს უქმნიდეს შეღვათს და აძლევდეს გარკვეულ წილად სარგებელს. „დამხმარე“ ნივთის ასეთი დატვირთვა არ უნდა დავაშოროთ „ძირითად“ ნივთზე საკუთრების უფლებას. ამიტომაცა იგი შეზღუდულ უფლებათა კატეგორია და ნაწარმოებია ფართო

<sup>20</sup> ჯ. ხეცურიანი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, მუხ. 247, გვ.186.

<sup>21</sup> ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ: 278.

(საკუთრების) უღლებისგან. იგი ამ უფლების მუდმივი თანამგზავრია, ამიტომაც, რომ სერვიტუტი, როგორც წესი ისევე არარაი შეზღუდული ვადით, როგორც საკუთრების უფლება. თუმცა მხარეთა ნებით და შეთანხმებით სერვიტუტის მოქმედებაზე შეიძლება გარკვეული ვადაც კი განისაზღვროს.<sup>22</sup>

ხოლო რაც შეეხება კოდექსით გათვალისწინებულ გარგლებს, სერვიტუტის შემთხვევაში, სხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მხოლოდ ცალკეულ შემთხვევებში აქვს უფლება ისარგებლოს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით, შესაძლოა აეკრძალოსა სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება ან გამორიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნივთის მიმართ.<sup>23</sup>

სერვიტუტის კლასიფიცირება თავისი ცნებიდან გამომდინარე შეიძლება მოხდეს ორ კატეგორიად, ე.წ. „დადებითი“ და „უარყოფითი“ სერვიტუტად.

„დადებითი სერვიტუტის“ შემთხვევაში გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ენიჭება სანივთო უფლება, მოითხოვოს მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისგან ამ ნაკვეთზე კონკრეტული ქმედების ან ფიზიკური ზემოქმედების თმენა.<sup>24</sup> ამ უკანასკნელის შემთხვევად შეიძლება ჩაითვალოს მომენტი, როდესაც დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უწევს თმენა საკუთარ მიწაზე წყლით სარგებლობის, კომუნიკაციის გაყვანის, ტრანსპორტის გავლის და ა. შ.

„უარყოფითი სერვიტუტის“ შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს შეუძლია მოითხოვოს, რათა „დამხმარე“ ნივთის მესაკუთრემ თავი შეიკავოს ნივთის ამა თუ იმ სახის გამოყენებისგან, მაგალითად მიწის ნაკვეთზე არ აავგოს შენობა ან

---

<sup>22</sup> ჯ. ხეცურიანი, სსამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, მუხ. 247, გვ.186-187.

<sup>23</sup> თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, გამომც. „მერიდიანი“, თბილისი, 2014. გვ. 257

<sup>24</sup> იქვე, გვ. 257.

ნაგებობა, ან ააგოს მხოლოდ ისეთი, რომელიც ხელს არ შეუძლის გაბატონებული მიწის ნაკვეთზე სინათლის ჰაერის შეღწევას, ან სულაც დაამახინჯებს ხედს.<sup>25</sup>

უფლებამოსილ პირს რაც შეეხება, იგი ყოველთვის გაბატონებული ნივთის მესაკუთრეა.<sup>26</sup> გაბატონებული ნივთი, ისევე, როგორც დაქვემდებარებული ნივთი, შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური ბინა, აღნაგობა ან სხვა მიწასთან გათანაბრებული უფლებები.<sup>27</sup>

247-ე მუხლით გათვალისწინებული სერვიტუტის წარმოშობის საკითხს რაც შეეხება, გამოიყენება უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შორის და სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოსაყენებელი უძრავი ნივთის შექმნისთვის გათვალისწინებული წესები. ამასთან, როგორც ამას საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს, სერვიტუტი, როგორც სანივთო გარიგება, თავისი იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, მხოლოდ ორი გზით შეიძლება დადგინდეს, კერძოდ, კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე ან სანივთო გარიგების საფუძველზე. კანონისმიერი სერვიტუტის გამოყენებას კონკრეტული ნორმატიული აქტი უზრუნველყოფს, ხოლო სანივთო გარიგებას – მხარეთა ნება, რომლის შინაარსი ძირითადად კანონის ნორმატიული ნებით განისაზღვრება, სერვიტუტისათვის, როგორც სანივთო გარიგებისათვის, აუცილებელია ნების ნამდვილობა, რაც გულისხმობს კონტრაჰენტთა ნების თავისუფალ გამოხატვას ამ გარიგების მარეგულირებელი ნორმების ფარგლებში.<sup>28</sup>

როგორც ზემოთ ვახსენე, სერვიტუტი ძირითადი გამოყენება პრაქტიკულად სამი „მიმართულებით“ ხორციელდება, პირველი შემთხვევაა როდესაც

---

<sup>25</sup> ვ. ხეცურიანი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, მუხ. 247, გვ.187.

<sup>26</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილება - საქმის N : ას-1077-1099-2010.

<sup>27</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 247 გვ.278.

<sup>28</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილება - საქმის N : ას-1077-1099-2010.

სერვიტუტის დადგენა ხდება სარგებლობის უფლებამოსილებით. სარგებლობის სერვიტუტის ფარგლებში დასაშვებია მხოლოდ იმ უფლებამოსილების მინიჭება, რომელიც სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეს ეკუთვნის 170 მუხლის მიხედვით. სარგებლობის ქვეშ მოიაზრება რეგულარული (არაერთჯერადი) გამოყენება.<sup>29</sup> და ამის ცალკეულ მაგალითებად შესაძლოა დავასახელოთ: საფეხმავლო ან სატრანსპორტო გზის უფლება, გამდინარე წყლის უფლება, წიაღისეულის მოპოვების უფლება, მშენებლობისას მეზობლის ნაკვეთზე გადასვლის უფლება, ალტერნატიული ენერჯის მოპოვების უფლება, სანარმოს გაძლოლის უფლება, დატვირთულ ნაკვეთზე ნაგებობის ან ტექნიკური მოწყობილობის ფლობისა და სარგებლობის უფლება და ა. შ.<sup>30</sup>

მეორე შემთხვევაა მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტი, რომელიც უკრძალავს დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საკუთარ ნაკვეთზე რაიმე მოქმედების განხორციელებას, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ესაა ერთგვარი ვალდებულება საკუთარ მიწაზე გარკვეული ტიპის მოქმედების განხორციელებისგან თავშეკავების შესახებ. ხსენებული სერვიტუტის ფარგლებში დასაშვებია იმ მოქმედების აკრძალვა, რომლის განხორციელებაც, რომ არა სერვიტუტი მიწის ნაკვეთზე დასაშვები იქნებოდა. თუმცა, სერვიტუტი რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ქმედების (მაგ: განკარგვის) განხორციელების აკრძალვისკენ, დაუშვებელია. აქ საუბარია მხოლოდ მოქმედების განხორციელების აკრძალვაზე. ასევე დასაშვებია რამდენიმე შეზღუდვის ერთი სერვიტუტის ფარგლებში მოქცევა.

მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტით შეიძლება აკრძალოს მხოლოდ ისეთი მოქმედება, რომლის განხორციელებაც დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე უნდა

<sup>29</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 247 გვ.282.

<sup>30</sup> ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, 2003, წიგნიდან: გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 247 გვ.283.

მოხდეს. მაგ: დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეიძლება აეკრძალოს საკუთარ ნაკვეთზე სასმელებით ან სხვა კვების პროდუქტებით ვაჭრობა.<sup>31</sup>

სერვიტუტის მესამე შეთხვევაა, საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე დამხმარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებამოსილებების გამორიცხვა, სერვიტუტის შინაარსის სახით შეიძლება ასევე გამოირიცხოს დამხმარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის განსაზღვრული უფლებამოსილებანი, რომლებიც მას აქვს ძირითადი მიწის ნაკვეთის მიმართ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე.<sup>32</sup>

247-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი განმარტავს რომ სერვიტუტი შესაძლებელია იყოს სასყიდლიანი, და იგი შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელებით.<sup>33</sup> საზღაური სერვიტუტისთვის შეიძლება ატარებდეს პერიოდულ ან ერთჯერად ხასიათს, მიუხედავად იმისა, რომ 247 II მუხლში მხოლოდ პერიოდული ხასიათის საზღაურზეა საუბარი. თუმცა სერვიტუტის დადგენისას მისი წარმოშობის პირობად ერთჯერადი საზღაურის გადასახადის გადახდის დათქმაც დაიძვება.<sup>34</sup>

### 1.3 სერვიტუტის სახეები

<sup>31</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 247 გვ. 283.

<sup>32</sup> ზ. ჭეჭელაშვილი, 247 მუხლის კომენტარი. ბოლო დამუშავება - 17 დეკემბერი 2015. <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2015/12/Artikel-247.pdf> (15.05.2019).

<sup>33</sup> ჯ. ხეცურიანი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, მუხ. 247, გვ.187.

<sup>34</sup> Wegmann, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 46. წიგნიდან: გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 247 გვ.283.



ქართულ კანონმდებლობაში გამოყოფენ ორი ტიპის სერვიტუტს, ესაა სანივთო და პირადი სერვიტუტი. მიწის, ანუ საადგილმამულო სერვიტუტის შემთხვევაში, უფლების წარმოშობის აუცილებლობას განაპირობებს უძრავი ნივთის მდებარეობა და მისი საჭიროება - მიიღოს გარკვეული შეღავათი და საგებელი დაქვემდებარებულ მიწაზე სერვიტუტის უფლების დადგენით. მაგალითად, ისეთი სახის სერვიტუტის დადგენა რომელიც განაპირობებს ორი მომიჯნავე (შესაძლებელია არამომიჯნავე) ნაკვეთის ურთიერთდაქვემდებარებას, ერთ-ერთის სარგებლის მიღების მიზნით. აქვე უნდა განიმარტოს, რომ ზოგადი წესის თანახმად, სანივთო სერვიტუტის წარმოშობისთვის აუცილებელია ორი ურთიერთდაკავშირებული მიწის ნაკვეთის არსებობა, რომელთაგან ერთი განკუთვნილია მეორეს მომსახურებისათვის. თუმცა, პრაქტიკული მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ამ წესიდან დაისვა გამონაკლისი, მცირედით გადახვევა მოხდა რომის სამართლიდან ჩამოყალიბებულ წესზე და სერვიტუტის დადგენა შესაძლებელი გახდა არა მარტო მეზობლად/მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთზე, არამედ არა მომიჯნავე(არა მეზობლად) მდებარე ნაკვეთზეც. როგორც სამართლის დოქტორი თამარ შოთაძე თავის ნაშრომში „სანივთო სამართალი“ აღნიშნავს: სერვიტუტის დადგენა ხდება მეზობელ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც იმყოფება სხვა პირის საკუთრებაში. სერვიტუტი შესაძლებელია დადგინდეს გაბატონებულ მიწის ნაკვეთზე მიუღწეველი თვისების შევსების მიზნით, რომლის დადგენის გარეშე შეუძლებელია იქნება გაბატონებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა.<sup>35</sup>

ხოლო რაც შეეხება პირად სერვიტუტს, 253-ე მუხლის დანაწესის მიხედვით მისი დადგენა ხდება მიწის სერვიტუტის (247-ე მუხლის I ნაწილი) დადგენისათვის არსებული წესებით. ხოლო მისი შინაარსი კი გულისხმობს პირადი სერვიტუტის მქონე პირის შესაძლებლობას შენობა ან ამ შენობის ნაწილი გამოიყენოს თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის ბინად. ნორმის შინაარსი პირადი სერვიტუტის

<sup>35</sup> თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, გამომც. „მერიდიანი“, თბილისი, 2014, გვ. 259.

დადგენის შესაძლებლობას ითვალისწინებს შენობა ნაგებობებზე. და თუ საადგილმამულო სერვიტუტის შემთხვევაში მიწაზე იყო ორიენტირი არებული ამ შემთხვევაში საუბარია ბინის/შენობა-ნაგებობის კონკრეტული პირის მიმართ დატვირთვაზე. თუმცა, გამონაკლის შემთხვევაში ხელშეკრულებით არ არის გამორიცხული მხარეებმა პირადი სერვიტუტი გაითვალისწინონ მიწის ნაკვეთზე. პირადი სერვიტუტი ცნობილია და მოწესრიგებულია მრავალ ევროპულ კოდიფიკაციაში. იურიდიულ დოქტრინაში პირადი სერვიტუტის დახასიათება შესაძლებელია თუ მას სანივთო სერვიტუტთან შევადარებთ და ეს კარგად აქვს ჩამოყალიბებული/შედარებული თამარ შოთაძეს თავის ნაშრომში „სანივთო სამართალი“. ის ასახელებს იმ განხვავებებს თუ როგორ განირჩევა პირადი სერვიტუტი მიწის სერვიტუტისგან. კერძოდ:

- სანივთო სერვიტუტი დგინდება გაბატონებული მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ, ხოლო პირადი სერვიტუტი განსაზღვრავს კონკრეტული პირის უპირატესობას.
- სანივთო სერვიტუტის შემთხვევაში, პირადი სერვიტუტისაგან განსხვავებით, აუცილებელია ორი ურთიერთდაკავშირებული - გაბატონებული და მოსამსახური ნაკვეთის არსებობა. სერვიტუტის დადგენის გარეშე შეუძლებელია გაბატონებული ნივთის გამოყენება.
- საადგილმამულო სერვიტუტისგან განსხვავებით, პირადი სერვიტუტი წყვეტს მოქმედებას იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, ვის სასარგებლოდაც დადგენილია სერვიტუტის უფლება.
- სანივთო სერვიტუტის წარმოშობა უკავშირდება შეთანხმებას ან სასამართლოს გადაწყვეტილებას, მაშინ როდესაც პირადი სერვიტუტის წარმოშობა ასევე შესაძლებელია სხვა იურიდიული ფაქტების საფუძველზე - საადენრძო დანაკისრის, ჩუქების ხელშეკრულების და ა. შ.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, გამომც. „მერიდიანი“, თბილისი, 2014, გვ. 260.

## 1.4 სერვიტუტის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ასევე სერვიტუტის არსებობის პირობებს, მხარეთა ვალდებულებებს და უფლების დაცვის საკითხებს.

სკ - ს 248 მუხლის მიხედვით იმისათვის რომ სერვიტუტი არსებობდეს, საჭიროა იგი შეღვათს უქმნიდეს უფლებამოსილ პირს, ანუ გაბატონებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს უნდა ანიჭებდეს რაიმე უპირატესობას<sup>37</sup>(შეღვათს) საკუთარი ნივთით სარგებლობისას.<sup>38</sup> თუ, სერვიტუტის დადგენის მომენტისათვის 248 I მუხლით გათვალისწინებული სარგებელი სახეზე არ არის, სერვიტუტი არანამდვილი<sup>39</sup> და რეგისტრირებაუუნაროა<sup>40</sup>, ხოლო მისი დარეგისტრირების შემთხვევაში, რეესტრის ჩანაწერი არასწორად ითვლება.თუმცა, აღსაღნიშნავია ის ფაქტი, რომ მიუხედავად კანონის ამ დანაწესის იმპერატიულობისა, დაუშვებელია, ცალმხრივად მხოლოდ უფლებამოსილი პირის და გაბატონებული მიწის ნაკვეთის ინტერესები იქნეს გათვალისწინებული და წინა პლანზე წამოწეული, საჭიროაა უფლებამოსილმა პირმა გათვალისწინოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები და არ განახორციელოს უფლების იმგვარი განხორციელება, რომელიც ზიანის მომტანი იქნება მესაკუთრისათვის.

<sup>37</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება - საქმის N: ას-976-937-2014.

<sup>38</sup> ჯ. ხეცურიანი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, მუხ. 248, გვ. 188.

<sup>39</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის #ას-976-937-2014 განჩინება;

<sup>40</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 248 გვ.292.

კოდექსი ასევე ითვალისწინებს წესს უფლებამოსილი პირის ნაკვეთის გაყოფის შესახებ. თუ უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთი იყოფა სერვიტუტი გრძელდება გაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. საქმე ეხება ნაკვეთის რეალური გაყოფას. როდესაც, გაყოფის შედეგად უნდა წარმოიშვას ორი, საჯარო რეესტრში ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი<sup>41</sup> და ამ გაყოფის შედეგად მართალია სერვიტუტი გრძელდება ცალ-ცალკე, მაგრამ ამან არ უნდა შელახოს დატვირთული მიწის ნაკვეთის უფლება და არ უნდა გააუარესოს მისი მდგომარეობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში უნდა გაუქმდეს იგი.

სერტიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთიც შესაძლოა გაიყოს თუმცა კოდექსი აღნიშნავს, რომ თუ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი გაიყოფა სერვიტუტი გავრცელდება ერთმანეთის დამოუკიდებლად ორივე ნაწილზე, ხოლო თუ ნაკვეთის ერთ ნაწილზე ხდებოდა სერვიტუტის გამოყენება და დატვირთული იყო მთლიანი ნაწილი, გაყოფის შემთხვევაში დაიტვირთება მხოლოდ ის ნაწილი რომელზეც ხდებოდა გამოყენება, ხოლო დანარჩენი ნაწილი გათავისუფლდება ამ „შებლუდვისაგან“.

აქვე კოდექსი აღნიშნავს უფლების დაცვის საკითხსაც და მიუთითებს, რომ სერვიტუტის უფლების მქონე პირს, („გაბატონებული“ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს) თუ ხელი ეშლება მისი უფლების განხორციელებაში, მას გააჩნია ისეთივე უფლებები, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს. და როგორც გიორგი რუსიაშვილი სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში გვინმარტავს, ამ უკანასკნელ შემთხვევაში პირს გააჩნია სკ-ს 161-ე მუხლით გათვალისწინებული ნეგატორული სარჩელის უფლება, უფლებამოსილი პირის ნეგატორული მოთხოვნა (252, 161 1, 172 II) მიმართულია განგრძობადი (172 II 1) ხელშეშლის აღკვეთისაკენ და

---

<sup>41</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 250 გვ. 301.

შემდგომი ხელშეშლისაგან თავის შეკავებისაკენ (172 II 2).<sup>42</sup> ამავე სარჩელით, გარდა ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნისა უფლებამოსილ პირს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.<sup>43</sup>

## თავი II

### სერვიტუტის სამართლებრივი მოწესრიგება საზღვარგარეთის ქვეყნების სამართლის სისტემაში

როგორც ქართული სამართლის სისტემა ახორციელებს კოდიფიცირებას სერვიტუტის ინსტიტუტისა სამოქალაქო კოდექსში, ანალოგიურად გვხვდება აღნიშნული ინსტიტუტი ევროპის თითქმის ყველა სამართლის სისტემაში, ისინი ძირეული არსით თითქმის მსგავსად აწესრიგებენ ამ ინსტიტუტს, რადგან თითქმის მთელს კონტინენტურ სამართალში სერვიტუტმა, რომის სამართლიდან ჰპოვა გავრცელება. სერვიტუტის ცნება და სახეები თითქმის ანალოგიურად გვხვდება კონტინენტის ქვეყნების სამართლის სისტემაში, თუმცა წინამდებარე ნაშრომში ყურადღება გამახვილებულია გერმანული სამართლის სისტემასა და შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსზე. საქართველოს სკ-ის 247-253-ე მუხლების - თითქმის ყველას - ანალოგი გვხვდება, როგორც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, ისე შვეიცარიის სანივთო სამართლის თავში, თუმცა არის განსხვავებული რეგულაციები, რომელთაც შესაძლოა მიეყვანოს ყურადღება და შესაბამისი დამუშავების შემდგომ გაეწიოს რეკომენდაცია სსკ-ში რეცეფციისთვის. ესეთია, თუნდაც საკუთარ მიწაზე სერვიტუტის დადგენის და სერვიტუტის

---

<sup>42</sup> იქვე, გვ.309.

<sup>43</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება საქმის N: ას-73-63-2011.

შესრულების გადატანის საკითხი, ასევე სერვიტუტის რეგისტრაციისა და მისი შეწყვეტის საკითხები.

## 2.1 მესაკუთრის სერვიტუტის ცნების კოდიფიცირების საკითხი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით.

სერვიტუტი ესაა სხვისი ნივთით შეზღუდული სარგებლობის უფლება, როდესაც მიწის ნაკვეთი ან უძრავი ქონება სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე შეიძლება დაიტვირთოს, რომ ამ უკანასკნელს შეეძლოს ისარგებლოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთით ან აკრძალოს გარკვეული მოქმედებათა განხორციელება. სერვიტუტის ინსტიტუტმა გავრცელება მთელი ევროპის ქვეყნების სამართალში რომის სამართლიდან ჰპოვა, მისი ძირითადი აქცენტები სწორედ რომის სამართლიდან მომდინარეობს. მისი ძირითადი არსია, რომ ნივთები რომლებსაც ჰყავს მესაკუთრე, სხვადასხვა გარემოების გამო, სხვა პირს, არამესაკუთრეს შეუძლია ამ ნივთით სარგებლობა, მისი გამოყენება თუ სარგებლის მიღება.<sup>44</sup> ჯერ კიდევ რომის სამართალში დამკვიდრებული წესის თანახმად სერვიტუტის ცნება მდგომარეობდა იმასში, რომ ნივთით სარგებლობის უფლება (სერვიტუტით დატვირთვა) გადაეცემოდა სხვა პირს ანდერძით ან ხელშეკრულებით. უმეტესს ქვეყნებში სადაც სერვიტუტის გამოყენება ხდება გამოიყენება მიწის სერვიტუტი და შეზღუდული პირადი სერვიტუტი. მიწის სერვიტუტი ესაა მიწის ნაკვეთის გადაცემა სხვა მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ. ხოლო, შეზღუდული პირადი სერვიტუტია როდესაც მიწის სერვიტუტის მსგავსი წესებით გადაეცემა ქონება, თუმცა სუბიექტი კონკრეტული პირია. რაც შეეხება გერმანიაში შესაძლოა გამოიყოს სერვიტუტის

<sup>44</sup> ვ. მეტრეველი, რომის სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2009, გვ. 69.

„მესამე“ სახე ესაა მესაკუთრის სერვიტუტი, რომელიც იგივე საკუთარ მინაზე სერვიტუტის დადგენას ითვალისწინებს გამონაკლის და ერთეულ შემთხვევებში.

საკუთარ მინაზე სერვიტუტის დადგენის შემთხვევა ჯერ კიდევ, ძველ რომში უთანაბრდებოდა სერვიტუტის უფლების შეწყვეტას, ეს იყო შემთხვევა როდესაც ნივთი გადადიოდა სერვიტუტის მქონე პირის საკუთრებაში, ე.ი იმ დროს ხდება სერვიტუტის შეერთება საკუთრების უფლებასთან, ამიტომ სერვიტუტის არსებობა იმ დროს აზრს კარგავდა, მაგრამ მიუხედავად სერვიტუტის ამგავარად ჩამოყალიბებისა, დღევანდელობაში შესაძლებელია დაიშვას გამონაკლისის სახით და დადგინდეს საკუთარ მინაზე სერვიტუტი.

გერმანიის ფედერალურმა სასამართლომ (BGHZ 41, 209) დასაშვებად მიიჩნია მესაკუთრის მიერ მინის ნაკვეთზე მინის სერვიტუტის დადგენა თუ მესაკუთრისთვის არსებობს შესაბამისი ეკონომიკური ან იდეალური საჭიროება.

მიუხედავად იმისა, რომ სერვიტუტი თავისი მიზნების მიხედვით მესამე პირს უნდა ანიჭებდეს მინის ნაკვეთის ცალკეულ უფლებამოსილებების მხრივ სარგებლობის შესაძლებლობას, მესაკუთრეს უკვე თავისი საკუთრების უფლების საფუძველზე შეუძლია მინის ნაკვეთით სარგებლობა და კუთვნილი სარგებლის მიღება, საკუთარ მინაზე სერვიტუტის დადგენის გზით, თუ არსებობს ეკონომიკური საჭიროება. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს საკუთარ მინაზე სერვიტუტის დადგენას და 889-ის ნორმის საფუძველზე ის შეზღუდულ სანივთო უფლებას არსებულად მიიჩნევს მესაკუთრის კუთვნილი უფლების სახით მინის ნაკვეთისა და შეზღუდული სანივთო უფლების ერთი პირის ხელში აღმოჩენის შემთხვევაში.<sup>45</sup> 889-ე ნორმას რაც შეეხება „სხვა პირის კუთვნილ მინის ნაკვეთზე არსებული უფლება არ უქმდება იმით, რომ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე იძენს მინის ნაკვეთზე არსებულ ამ უფლებას, ან უფლებამოსილი პირი მინის ნაკვეთზე იძენს საკუთრების უფლებას.“ ეს ნორმა არის ერთგვარი კონსოლიდაციის გამორიცხვა სანივთო ვალდებულებების შემთხვევაში.

<sup>45</sup> ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გამოცემა, თბილისი, 2016, გვ:833

კონსოლიდაცია არის სანივთო უფლების გაუქმება იმ შემთხვევაში, როდესაც საკუთრების უფლება და უფლების მფლობელობა ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება. გსკ-ს მიხედვით მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით (მაგ., § 1063-ის პირველი ნაწილი), იგი § 889-ის გამო გამორიცხულია კონსოლიდაცია არსებული უფლებების მიმართ იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეინარჩუნოს ამ უფლებების რიგი და ხელი შეუშალოს სხვა სანივთოსამართლებრივად უზრუნველყოფილი კრედიტორების რიგში წინ წაწევა. <sup>46</sup> (ანალოგიურად აწესრიგებს საკითხს შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი და სანივთო სამართლის თავში 733-ე მუხლში დასაშვებად მიიჩნევს მესაკუთრის სერვიტუტს)

ზემოაღნიშნულის საჭიროება დგება იმ შემთხვევაში როდესაც მესაკუთრეს სურს თავისი მიწის ნაკვეთის გასხვისება, დამდგარი ეკონომიკური სიტუაციიდან გამომდინარე, და შესაბამისად, გასხვისებამდე ის ადგენს მიწის სერვიტუტს, გარკვეული უფლების განხორციელების თვალსაზრისით, და გასხვისების შემდგომ შეძლებს გამოყენებას შემდგომი კუთვნილი მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ინტერესი აქვთ იმ პირებს ვინებიც დაკავებული არიან სამშენებლო ბიზნესით (დეველოპერული კომპანიები), რომლებიც დიდ ტერიტორიაზე ახორციელებენ მშენებლობას და მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად ყიდიან ცალკეულ მშენებარე მიწის ნაკვეთებს, (ეკონომიკური ინტერესი არის ის, რომ აღებული ფული ხმარდება მშენებლობის დასრულებას). მესაკუთრის სერვიტუტის დადგენით კი შეუძლიათ დეველოპერულ კომპანიებს მიაღწიონ ის რომ გასხვისებული მიწის ნაკვეთი გასხვისების შემდგომაც იქნეს გამოყენებული გარკვეული მიზნების მისაღწევად მაგალითად : გზის მიყვანისთვის და გადაადგილების პრობლემის მოხსნისთვის, კომუნიკაციის დამყარებისთვის, მილსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენების მიყვანისთვის, ან სულაც მშენებლობის და სამეწარმეო საქმიანობის წამოწყების უფლების აკრძალვის მისაღწევად.

რაც შეეხება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს, 247-ე მუხლის რედაქცია

<sup>46</sup> იან კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, თბილისი, 2014. მუხლი: 889, გვ:679



ირიბად შეიძლება ეხებოდეს მესაკუთრის სერვიტუტის ცნებას და დასაშვებად მიიჩნევდეს ამ უკანასკნელს თუმცა, ვფიქრობ, რომ კოდექსში ამ მუხლის ცალკე გამოყოფა უმჯობესი იქნებოდა, როგორც ეს გერმანია/შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსშია, რადგან ზუსტად გაიწეროს ის პირობები და წესები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია საკუთარ მიწაზე სერვიტუტის დადგენა. და ეს უკანასკნელი შესაძლებელი უნდა იყოს თუ:

- არსებობს მესაკუთრის ეკონომიკური საჭიროება მოახდინოს იმ უძრავი ქონების რეალიზება, რომელიც გამოყენებაც მის საქმიანობის მიზებიდან გამომდინარე საჭიროა.

- ის იქნება დროებითი და ძალა ექნება აღნიშნულ დატვირთვას იმ მიზნის მიღწევამდე, რისთვისაც დაიტვირთა იგი. მაგალითად თუ ზემოდსხსენებულ დეველოპერების მაგალითს მოვიყვანთ, მშენებლობის დასრულების შემდგომ უნდა მოიხსნას ამგვარი დატვირთვა, რათა ახალმა შემძენმა სრულად მოახდინოს თავისი როგორც შემძენის და როგორც მესაკუთრის უფლების რეალიზება.

- მოხდება სათანადო ანაზღაურება და კომპენსაციის გადახდა. ამრიგად, საკუთარ მიწაზე სერვიტუტის დადგენის შესაძლებლობა და შემდგომ ამ ვალდებულების რეალიზება, ვფიქრობ, სამართალსუბიექტებს შორის კიდევ უფრო გაუმჯობესდება და მონესრუდება ურთიერთობა სამართლებრივი მონესრუების თვალსაზრისით. ხელს შეუწყობს სამართალ ბრუნვის ეფექტურობას და კერძო სამართლის ინსტიტუტების გაძლიერებას.

## 2.2 სერვიტუტის გამოყენების გადატანის სპეციფიკის რეცეფცია ქართულ კანონმდებლობაში

საქართველოში მოქმედი სერვიტუტის მომწესრიგებელი 7 მუხლით ხდება მხოლოდ ზედაპირულად საკითხის რეგულირება, აღნიშნულ ნაწილში საუბარია მხოლოდ სერვიტუტის ცნებაზე, სარგებლობისას შეღავათის აუცილებლობაზე, გაყოფის შედეგებზე და უფლების დაცვაზე, თუმცა არაფერია ნახსენები სერვიტუტის გამოყენების გადატანის შესახებ. როგორც, ზემოთ ვახსენე კოდექსის პირველადი რედაქციის შემუშავებისას მოხდა სერვიტუტის ინტიტუტის რეცეფცია, თუმცა საკითხი მეტად ზედაპირულადაა დამუშავებული, აღნიშნული ინსტიტუტი არ საუბრობს დატვირთული ქონების მესაკუთრის უფლებებზე, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში კი უფლებაზე, მოითხოვოს სერვიტუტის გადატანა, უფლებამოსილი პირისათვის არანაკლებ მოსახერხებელ ადგილას, თუ ამას დატვირთული მესაკუთრის ინტერესები მოითხოვოს და იკისრებს ხარჯების ანაზღაურებას.

საკითხზე მსჯელობა დავიწყოთ უნდა იქედან, რომ სერვიტუტის ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც ერთი მინის ნაკვეთი შეზღუდული სანივთო უფლებით იტვირთება მეორეს სასარგებლოდ, ხდება ბოჭვა - მხარეებმა შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები - მოვალეობები. თუმცა, აღნიშნული ბოჭვის ფარგლებში შესაძლებელია საკუთრების გამოყენების უფლების შეზღუდვაც მოხდეს, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების ცნებიდან გამომდინარე ყველას აქვს უფლება შეუზღუდავად ისარგებლოს საკუთარი ქონებით.

როგორც სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი გვეუბნება, რომ „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“<sup>47</sup>. მუხლის ამ რედაქციით

<sup>47</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. მუხლი 170. დ/ნ 786. კონსოლიდირებული პუბლიკაცია 22/12/2018.

კანონმდებელი პირდაპირ უსვამს ხაზს პირის უფლებას ისარგებლოს, მართოს და განკარგოს საკუთრება.

სამართლებრივი წესწყობილების მიზანია, უზრუნველყოს საყოველთაოდ აღიარებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა და თითოეული ადამიანის პიროვნების თავისუფალი განვითარების შესაძლებლობა. ადამიანის განვითარება შეუძლებელია, თუ ადამიანს არა აქვს განვითარების სივრცე და თავისუფალი განკარგვის საგნები: საკუთრება სხვა არათეორია, გარდა პირის საგნებთან დაკავშირებული თავისუფლებისა. 170-ე მუხლი არის ლიბერალური საზოგადოებრივი წესრიგის გამომხატველი ნორმა, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანის მიერ კანონიერად მოპოვებული ქონების დაცვას და ამით იგი თავიდან იცილებს შიდასაზოგადოებრივ კონფლიქტებს. ამ გავებით, საკუთრების უფლება არის ელემენტარული ძირითადი უფლება, რომელიც მჭიდროდაა დაკავშირებული ადამიანის პიროვნულ თავისუფლებასთან. მისი დანიშნულებაა, თითოეულ ინდივიდს შეუქმნას თავისუფალი სივრცე ქონებრივი ურთიერთობების მოწესრიგებისა, რაც მას საშუალებას მისცემს, საკუთარი პასუხისმგებლობით მოაწყოს პირადი ცხოვრება. საკუთრების უფლებისა და პიროვნული თავისუფლების უფლების ურთიერთკავშირი შინაგანია და ამ კავშირში საკუთრების უფლება ასრულებს პიროვნული თავისუფლების უზრუნველყოფის ფაქტორის ფუნქციას. სხვა მხრივ, საკუთრების უფლების შემლუდვა, რა თქმა უნდა, არ ნიშნავს პიროვნული თავისუფლების შემლუდვას. პირიქით, მისი მიზანია ურთულეს საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ისეთი ოპტიმალური საკუთრებითი რეჟიმის უზრუნველყოფა, რომელიც შესაძლებელს გახდის პიროვნების უნარისა და შესაძლებლობების ფართოდ განვითარებას.<sup>48</sup> ზუსტად, მესაკუთრის უფლების და შესაძლებლობების ფართოდ განვითარების ხელშეწყობად შეიძლება ჩაითვალოს მუხლის იმ რედაქციის ჩამატება რომლის მიხედვითაც დატვირთული

<sup>48</sup> ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, 2003 გვ:82; ლ.ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ:109.წიგნიდან : ლ.თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 170 გვ.73-74.

მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ალტერნატიული მინის ნაკვეთით ჩანაცვლება.

საკითხს შემდეგნაირად აწესრიგებს შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი, რომლიც მეოთხე ნაწილში, სანივთო სამართლის თავში, 742-ე მუხლის რედაქციაში გადმოცემს, რომ „თუ მინის სერვიტუტის გამოყენება შეეხება მხოლოდ მინის ნაკვეთის ნაწილს, მაშინ მოსამსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს სერვიტუტის სხვა, უფლებამოსილი პირისთვის არანაკლებ მოსახერხებელ ადგილზე გადატანა იმ პირობით, რომ ის დაამტკიცებს შესაბამისი ინტერესის არსებობას და იკისრებს ხარჯების დაფარვას“<sup>49</sup>. აღნიშნულის მიხედვით, გადატანის საკითხი დამოკიდებულია სამ მნიშვნელოვან ფაქტორზე. პირველი ფაქტორი, ესაა გადატანა უნდა მოხდეს უფლებამოსილი პირისათვის არანაკლებ მოსახერხებელ, კომფორტულ და მისი მიზნისთვის მიღწევისთვის არანაკლებ გამოსადეგ ადგილას. მეორე ფაქტორია დაქვემდებარებული პირის შესაბამისი ინტერესი და სწორედ ამას შეიძლება დაუკავშირდეს საკუთრების 170-ე მუხლის არსი და ბოლო ფაქტორია, გადატანა დამოკიდებულია შესაბამის კონვენსაციაზე.

სერვიტუტის გადატანის საკითხზე მსჯელობისას უპირველესად გასათვალისწინებელია სერვიტუტის გადაადგილებაუნარიანობა<sup>50</sup> და დაქვემდებარებული მინის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლების რეალიზაციის საკითხი.

მიუხედავად იმისა, რომ სერვიტუტს თავისი ცნებით უჭირავს პრიორიტეტული მდგომარეობა<sup>51</sup> და მას მაინც უპირატესობა ენიჭება მესაკუთრის მიერ საკუთარი ნივთით სარგებლობისას<sup>52</sup>, იმ კონკრეტულ შემთხვევაში, როდესაც:

<sup>49</sup> შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი. 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. თარგმანი - ზ. ჭეჭელაშვილი. თბილისი. 2018.

<sup>50</sup> ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ:276.

<sup>51</sup> ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ:276.

<sup>52</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 248 გვ.296.

1. გადატანის წინადადების წარდგენისას, დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მეპატრონის მხრიდან მოხდება გადატანისთვის უფლებამოსილ პირიზედ არანალებ ხელსაყრელი ალტერნატიული ადგილის შეთვაზება.
2. დაასაბუთებს, რომ იმ ნაწილ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც დატვირთულია სერვიტუტით, უკეთ მოახდენს თავისი უფლების რეალიზებას (ისარგებლოს მისი საკუთრებით) და გადატანის შემთხვევაში სერვიტუტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი არ დაირღვევა და
3. იკისრებს მთლიანად ხარჯების ანაზღაურებას, რაც საჭირო იქნება გადატანის პროცედურისთვის - შესაძლებელია დაიშვას გამონაკლისი და მოსამსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მიეცეს უფლება გადაიტანოს სერვიტუტის ობიექტი.

მაგალითის სახით შესაძლოა მოვიყვანოთ შემთხვევა, როდესაც მესაკუთრის ნაკვეთის ერთ ნაწილზე ვრცელდება სერვიტუტი, რომლის მიხედვითაც - ნაკვეთის ამ ნაწილზე უნდა გაეწოდოს ტელეკომუნიკაციის სადენებს ან წყლის მილებს, რომლითაც მომარაგდებოდა და აღიჭურვებოდა მეზობელი მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობა. იმ შემთხვევაში თუ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე დაასაბუთებს, რომ მას სურს მშენებლობის დაწყება და ამ მიზნისთვის გამოუსადეგარი/არამდგრადია დაუტვირთავი მიწის ნაკვეთი, მაგრამ მდგრადი და გამოყენებისთვის ვარგისია სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი - თავისი უფლების რეალიზებისთვის უნდა შეეძლოს მოითხოვოს სერვიტუტის გადატანა. თუმცა, იმ პირობებით, რომელიც ზემოთ ჩამოთვლილია - კერძოდ, მან უნდა დაასაბუთოს ინტერესი, დაასაბუთოს, რომ არ ხდება სერვიტუტის მიზნის მოშლა გადატანით, ხელსაყრელია ალტერნატიული ნაკვეთი და აანაზღაუროს ზიანი.

საკითხზე მსჯელობისას ასევე შესაძლებელია პარალელი გაეწოდოს 248-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც სერვიტუტის გამოყენებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფროთხილდეს დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს და ის ფაქტი, რომ მესაკუთრეს უნდა მიეცეს თავისი უფლების უკეთ რეალიზების საშუალებაა სერვიტუტის გადატანის გზით, უკვე

შესაძლოა ჩაითვალოს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების გაფრთხილება/გათვალისწინებად. მითუმეტეს, რომ ეს ნორმა შეიცავს დამატებით სახელმძღვანელო პრინციპს სერვიტუტის გამოყენებისათვის და ავსებს ამით დაქვემდებარებული და გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს შორის ურთიერთობის მომწესრიგებელ რეგულაციურ კომპლექსს.<sup>53</sup>

ამასთანავე, 248-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული როგორც სახელმძღვანელო პრინციპი, გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სერვიტუტით სარგებლობის კონკრეტული ჩარჩოები მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განწერილი არ არის და უფლებამოსილ პირს აქვს არჩევანი სარგებლობის, სულ მცირე, ორ შესაძლო ფორმას შორის.<sup>54</sup>

საკითხს მსგავსად აწესრიგებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, რომლის 1023-ე მუხლი ადგენს შემდეგ დანაწესს “(1)თუ მიწის სერვიტუტის შესაბამისი გამოყენება შემოიფარგლება დატვირთული მიწის ნაკვეთის ნაწილით, და თუ მისი გამოყენება ამ ადგილზე განსაკუთრებით რთულია, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს გამოყენების გადატანა სხვა, უფლებამოსილი პირისათვის თანაბრად ვარგის, ადგილზე. გადატანის ხარჯი ეკისრება მესაკუთრეს, რაც მან უნდა გაილოს წინასწარ. (2) გამოყენების გადატანის უფლება არ შეიძლება გამოირიცხოს ან შეიზღუდოს გარიგებით.”<sup>55</sup>

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ამ მუხლის რედაქციით, მსგავსად შვეიცარიისა, იძლევა უფლებას დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ მოითხოვოს სერვიტუტის გადატანა, თუმცა ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მას არ უწევს მტკიცება შესაბამისი ინტერესის არსებობისა, როგორც ეს შვეიცარიაშია საჭირო. თუმცა, ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, მესაკუთრის უფლების დაცვის მეტ გარანტიას გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი იძლევა, იმ კუთხით, რომ

<sup>53</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 248 გვ.294

<sup>54</sup> იქვე . გვ: 294

<sup>55</sup> იან კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი კომენტარით. მუხლი 1023. GIZ. IRZ. 2014. თარგმანი ჭეჭელაშვილი.

დაუშვებლად მიიჩნევს გარიგებით შეიზღუდოს ან გამოირიცხოს გადატანის უფლება, ანუ მხარეებს შორის წინასწარი შეთანხმება ხელშეკრულებით, გადატანის უფლების შეზღუდვის შესახებ ბათილია.

ამრიგად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით თუ არის გათვალისწინებული სერვიტუტის გაყოფის შედეგები, ან ითვალისწინებს და აკეთებს დაშვებას მესაკუთრის ქონების მხოლოდ ნაწილზე სერვიტუტის დატვირთვის შესაძლებლობას, უკეთესი იქნებოდა მესაკუთრის ინტერესების და მისი უფლების უკეთ რეალიზების თვალსაზრისით გათვალისწინებული ყოფილიყო სერვიტუტის გადატანის უფლება, როგორც ეს გაითვალისწინება გერმანიასა და შვეიცარიაში.

## 2.3 პირადი სერვიტუტის განსაკუთრებული წესები და მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადები

პირადი სერვიტუტის შესახებ სსკ-ს 253-ე მუხლის დანაწესი გვინმარტავს, რომ „უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის გამოიყენოს ბინად“<sup>56</sup>

253 I აწესრიგებს კიდევ ერთ დამატებით სანივთოსამართლებრივ ინსტიტუტს, რომლის შინაარსიც, მართალია, 247-ე\_252-ე მუხლებში მოწესრიგებულ მიწის სერვიტუტს შეესაბამება, თუმცა ამ შემთხვევაში უფლებამოსილი პირია არა დატვირთული ნაკვეთის იმუამინდელი მესაკუთრე,

<sup>56</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. მუხლი 253. დ/6 786. კონსოლიდირებული პუბლიკაცია 22/12/2018.

არამედ კონკრეტული ფიზიკური თუ იურიდიული პირი. სწორედ უფლებამოსილი პირის პიროვნება არის ერთადერთი გამმიჯნავი მიწის სერვიტუტსა და პირად სერვიტუტს შორის.<sup>57</sup> თუ, 247-ე მუხლი საადგილმამულო სერვიტუტის განმარტებას იძლევა, რომ მიწის ნაკვეთი ან უძრავი ქონება შესაძლოა დაიტვირთოს სხვა მესაკუთრის სასარგებლოდ და არა რომელიმე კონკრეტული პირის სასარგებლოდ, 253-ე მუხლის მიხედვით, კი უძრავი ნივთის დატვირთვა შესაძლოა მოხდეს არა რომელიმე მესაკუთრის არამედ კონკრეტული პირის სასარგებლოდ ე.ი ადგენს პირად სერვიტუტს.<sup>58</sup>

253 I 2 მუხლი ითვალისწინებს პირადი სერვიტუტის სპეციალურ ფორმას, ე. წ. ბინის უფლებას, (საუბარია, როდესაც პირადი სერვიტუტის კონკრეტული მაგალითის (ბინის გადაცემას საცხოვრებლად) შეთავაზებას აკეთებს კანონმდებელი) რომელიც უფლებამოსილ პირს ანიჭებს შესაძლებლობას, გამოიყენოს დატვირთული შენობა ან შენობის ნაწილი თავის პირად და ასევე საკუთარი ოჯახის საცხოვრისად. ეს უკანასკნელი შემთხვევა სხვა (ჩვეულებრივი) პირადი სერვიტუტისაგან განსხვავდება იმით, რომ ამ დროს სერვიტუტის ობიექტის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ საცხოვრებლად და შესაძლებელია, მესაკუთრესაც კი აეკრძალოს დატვირთული საგნით სარგებლობა.<sup>59</sup>

253 I 2 მუხლის თანახმად, დადგენილი პირადი სერვიტუტით სარგებლობის მთავარი მიზანი უნდა იყოს სერვიტუტით დატვირთული საგნის ბინად გამოყენება. ამ საგნის ნაწილობრივი გამოყენება პროფესიული და სამეწარმეო მიზნებისათვის დასაშვებია.<sup>60</sup>

<sup>57</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 253 გვ.314.

<sup>58</sup> ჯ. ხეცურიანი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, მუხ. 252, გვ. 192.

<sup>59</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 253 გვ.317

<sup>60</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 253 გვ. : 318.



253 I 2 მუხლის მე-2 ვარიანტის მიხედვით, უფლებამოსილ პირს აქვს ოჯახის წევრების საცხოვრებლად ბინაში აყვანისა და ბინით მათთან ერთად სარგებლობის უფლება. ეს „ოჯახთან ერთად“ სარგებლობის უფლება გულისხმობს ოჯახის წევრებისათვის მხოლოდ უფლებამოსილ პირთან ერთად თანასარგებლობის უფლების მინიჭებას. უფლებამოსილი პირი ვერ დაუთმობს მხოლოდ ოჯახის წევრებს ბინით სარგებლობის შესაძლებლობას. გარდა ამისა, აუცილებელია, ოჯახის წევრების მხრიდან სარგებლობა ატარებდეს განგრძობად ხასიათს – მხოლოდ ღამის გათევის შესაძლებლობის მინიჭება, მათ შორის მესამე პირებისათვისაც, არ არის არც საცხოვრებლად ბინაში აყვანა და, შესაბამისად, არც 253 II მუხლში დაფიქსირებული აკრძალვის დარღვევა. საცხოვრებლად ბინაში აყვანა ოჯახის წევრს არ ანიჭებს სამართლებრივ პოზიციებს დატვირთული ბინის მესაკუთრის წინაშე. ბინაში აყვანილ პირს აქვს მხოლოდ მესაკუთრის მიერ ბინის დატოვების მოთხოვნის წინააღმდეგ სერვიტუტის მფლობელი პირის უფლებებიდან ნაწარმოები ბინაში დარჩენის უფლებაზე მითითების შესაძლებლობა.<sup>61</sup>

მიუხედავად სერვიტუტის ცნების 253-ე მუხლში ამგვარი რეგულირებისა, როგორც იურისტი და მეცნიერი რუსიაშვილი აღნიშნავს იგი საჭიროებს დაკონკრეტება – განვრცობას.<sup>62</sup> ამ საკითხის კვლევისთვის უმჯობესია თუ გამოკვლევულ იქნება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც გაცილებით დაწვრილებით აწესრიგებს პირადი სერვიტუტის საკითხს ვიდრე ეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითაა მოწესრიგებული. უფრო დაწვრილებით რომ განიმარტოს, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი პირადი სერვიტუტის რეგულირებისას ყურადღებას ამახვილებს ისეთ საკითხზე, როგორიცაა პირადი სერვიტუტით დატვირთული ბინის:

- ნორმალური მოვლა-პატრონობა,
- სათანადო/სამეურნეო დანიშნულებით გაძლოლის ვალდებულება,
- რემონტისა და გადაკეთების დაუშვებლობა,

---

<sup>61</sup> იქვე. გვ: 319

<sup>62</sup> იქვე. გვ: 317

- დაზიანებისას/შეკეთების საჭიროებაზე შეტყობინების ვალდებულება,
- ცვეთაზე პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლება და რაც მთავარია ნახსენებია მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადებზე. სწორედ, ეს ზემოთ ხსენებული საკითხებია რომლითაც შესაძლოა განივრცოს სსკ-ს 253-ე მუხლის რედაქცია და არ იყოს მხოლოდ რამდენიმე სიტყვით შემოფარგლული.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1093-ე მუხლი აწესებს შემდეგს „შეზღუდული პირადი სერვიტუტის სახით შეიძლება დადგენილ იქნეს ასე-ვე შენობა-ნაგებობის ან შენობა-ნაგებობის ნაწილის საცხოვრებლად გამოყენების უფლება მესაკუთრის გამორიცხვით. ამ უფლების მიმართ, შესაბამისად, გამოიყენება უზუფრუქტის მიმართ მოქმედი §§ 1031, 1034, 1036, § 1037-ის პირველი ნაწილისა და §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 - ის ნორმები. უფლებამოსილი პირი უფლებამოსილია, საცხოვრებელ ბინაში მოიყვანოს თავისი ოჯახი და ასევე ის პირები, რომლებიც აუცილებლად საჭირონი არიან მისი მდგომარეობის შესაბამისი მომსახურებისა და მოვლისათვის. თუ უფლება შემოიფარგლება შენობა-ნაგებობის ნაწილით, მაშინ უფლებამოსილ პირს შეუძლია ისარგებლოს იმ ნაგებობებითა და მოწყობილობებით, რომლებიც განკუთვნილია მაცხოვრებლების ერთობლივი სარგებლობისათვის.“<sup>63</sup>

აქ ყურადღების გამახვილება შესაძლებელია, 3 ფაქტზე, პირველი - რეგულაციებზე რომელიც გამოიყენება ბინის საცხოვრებლად გამოყენების შემთხვევაში, მეორე - პირებზე, თუ ვისი მიყვანა შეუძლია ბინაში უფლებამოსილ პირს და მესამე - გარდა ბინისა თუ რომელი ქონების გამოყენება შეუძლია უფლებამოსილ პირს ამ უკანასკნელ შემთხვევაში.

განსხვავებით სსკ-253-ე მუხლისა, სადაც გათვალისწინებულია, რომ სერვიტუტით დატვირთვა შესაძლებელია იმგვარად, რომ უფლებამოსილ პირს შეუძლია იგი გამოიყენოს ბინად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მას დაწვრილებით აწესრიგებს. კერძოდ, დატვირთვის შემთხვევაში გსკ-ს მიხედვით

<sup>63</sup> იან კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი კომენტარით. მუხლი 1093. GIZ. IRZ. 2014. თარგმანი ჭეჭელაშვილი.

ბინის საცხოვრებლად გამოყენების დროს საკითხი უნდა მოწესრიგდეს 1036, 1037, 1041, 1042, 1049, 1050, 1057 და 1093 მუხლებით.

გსკ -ს 1036 მუხლის რედაქციით პირადი სერვიტუტით უფლებამოსულ პირს უფლება აქვს ფლობდეს იმ ბინას, რომელიც მას გადაეცა უფლებამოსილების მინიჭების შემდგომ, და ასევე მას ამავე მუხლის მეორე ნაწილით ეკისრება ვალდებულება ამ უფლებით სარგებლობისას - შეინარჩუნოს ნივთის თავდაპირველი სამეურნეო დანიშნულება და გამოიყენოს ნივთი მეურნეობის სათანადო გაძღოლის წესების მიხედვით.<sup>64</sup> ამ ნორმის მიხედვით, პირს რომელიც სასარგებლოდაც დაიტვირთება სერვიტუტით უძრავი ქონება(პირადი სერვიტუტი), უფლებამოსილია ფლობდეს და სარგებლობდეს, გამოიყენოს იგი თავისი საჭიროებისამებრ, თუმცა ვალდებულია იგი იმავე დანიშნულებით მოიხმაროს, რა დანიშნულებითაც გადმოეცა იგი. მაგალითად : თუ უფლებამოსილ პირს ბინა გადმოეცა საცხოვრებლად, დაუშვებელია მუხლის ამ რედაქციის მიხედვით იგი გამოიყენოს არა საცხოვრებლად არამედ სხვა თუნდაც კომერციული მიზნით. თუმცა მხარეთა შეთანხმებით ბინის ნაწილი შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს საოფისე ფართად პროფესიული საქმიანობისთვის და ამას არ კრძალავს კანონი.

1037-ე მუხლის რედაქცია აწესებს, რომ უფლებამოსილი პირს არ აქვს უფლება გადააკეთოს ან შეცვალოს ნივთი.<sup>65</sup> მიუხედავად უფლებამოსილი პირის უფლებისა ფლობდეს დატვირთულ ბინას ცხოვრებისთვის და პირადი საჭიროებისთვის, მას უფლება არ ეძლევა გადააკეთოს ბინა, მოარგოს იგი თავის საჭიროებად, დაეყოს ოთახებად, ჩაატაროს გადაკეთებითი სამუშაოები და ა.შ. ის უნდა ფლობდეს მხოლოდ იმ მთლიანობით და იმ სუბსტანციით, როგორც გადაეცა მას.

1041 -ე მუხლი კი განმარტავს რომ უფლებამოსილმა პირმა უნდა იზრუნოს ნივთის მოვლაზე, ამ ნივთის სამეურნეო მდგომარეობის შენარჩუნებით. მან უნდა

<sup>64</sup> იან კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი კომენტარით. მუხლი 1036.. GIZ. IRZ. 2014. თარგმანი ჭეჭელაშვილი.

<sup>65</sup> იქვე. მუხლი 1037.

მოახდინოს რემონტი და განახლებითი სამუშაოები, იმ ფარგლებში რაც საჭიროა ნორმალური მოვლა-პატრონობისთვის. ხსენებული ნორმა განმარტავს, რომ ნივთის დატვირთვის შემთხვევაში, სარგებლობის უფლებამოსილების მქონე პირს ვალდებულება ნივთზე ზრუნვა და დაზიანების შემხვევაში მისი რემონტი. ხსენებული ნორმის პარალელი შესაძლოა გავავლოთ სსკ-ს 249 -ე მუხლთან რომელიც ავალდებულებს უფლებამოსილ პირს ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულებას. 249 1 მუხლის გამოყენებისას გასათვალისწინებელია ის, რომ უნდა არსებობდეს წინაპირობა - დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის არსებობა. ნაგებობაში მოიაზრება მიწის ნაკვეთისაგან გამიჯნადი, ადამიანის ხელით შექმნილი ხელოვნური კონსტრუქცია, რომელიც მიწის ნაკვეთით სარგებლობას ემსახურება. ნაგებობა ნაწილობრივ მაინც უნდა ებჯინებოდეს დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთს.<sup>66</sup> 249 1 მუხლის მიხედვით, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეკისრება ნაგებობის შენარჩუნების არა აბსოლუტური ვალდებულება, არამედ მხოლოდ „სათანადოდ“ მოვლის ვალდებულება. შენარჩუნების ზოგადი ვალდებულება, აღდგენა და განახლება უფლებამოსილ პირს მხოლოდ მაშინ ეკისრება, როდესაც ეს აუცილებელია დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების დასაცავად, რათა მას ჰქონდეს თავისი ნივთის ადეკვატურად გამოყენების შესაძლებლობა, რაც მოიცავს ასევე ნაგებობის გარეგანი იერსახის შენარჩუნებასაც. ეს ვალდებულება უფლებამოსილ პირს ეკისრება დამოუკიდებლად იმისა, მოხდა თუ არა ნივთის მდგომარეობის გაუარესება მისი ბრალით.<sup>67</sup> აღნიშნული ნორმის ანალოგი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში 1021 -ე მუხლი შეიძლება ჩაითვალოს თუმცა მოვლა - პატრონობის ვალდებულების დაკისრების კუთხით შესაძლოაა პარალელის გავლება 249-ე მუხლთან .

<sup>66</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, მუხ. 249 გვ.297.

<sup>67</sup> იქვე. გვ:298.

შემდეგი მუხლი რომელიც პირადი სერვიტუტის ურთიერთობის მონესრიგებისთვის გამოიყენება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში 1042-ე და 1043-ე მუხლია, რომლის მიხედვითაც „თუ ნივთი განადგურდება ან დაზიანდება, ანდა საჭირო ხდება ნივთის სასწრაფო რემონტი და განახლება ან გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან ნივთის დაცვის ღონისძიებების მიღება, მაშინ უფლებამოსილმა პირმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს“(1042) და „თუ უფლებამოსილი პირი თავად ახორციელებს აუცილებელ სასწრაფო რემონტს ან განახლებას, მაშინ მას შეუძლია ამ მიზნით სათანადო მეურნეობის წესების ფარგლებში გამოიყენოს ასევე მიწის ნაკვეთის ის შემადგენელი ნაწილები, რომლებიც არ იძლევიან მისთვის განკუთვნილ ნაყოფს.“(1043). აღნიშნული მუხლი გამოიყენება იმ შემთხვევაში როდესაც სახეზეა აუცილებელი და გადაუდებელი შემთხვევა, როდესაც ბინა, რომელიც გადაეცა სერვიტუტის უფლებით პირს სარგებლობაში, გარეგანი ზემოქმედებით დაზიანდა ან განადგურდა ან დაზიანდა იმგვარად, რომ საჭიროებს გადაუდებელ რემონტს - ამის შესახებ უნდა აცნობოს მესაკუთრეს, მიიღოს საჭირო ზომები ნივთის გადასარჩენად და ამ საქმეთა შესასრულებლად მას უფლება აქვს გამოიყენოს მიწის ნაკვეთის/ბინის ის ნაწილი რომელიც არ ყოფილა დატვირთული და რომლისგანაც არ იღებს სარგებელს. მაგალითად - აუცილებელი რემონტის გასაწევად გამოიყენოს ბინის დაუზიანებელი/დაუტვირთავი ნაწილი სასაწყობედ, ან მიწის დაუტვირთავი ნაწილი სამანქანო გზად.

მუხლის ეს რედაქცია შესაძლოა პარალელის სახით დავაკავშიროდ 971-ე მუხლის რედაქციასან, როდესაც დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებისას, შეტყობინების ვალდებულება ეკისრება შემსრულებელს. აღნიშნული დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების ზოგადი წესია რომლის მიხედვითაც შემსრულებელმა მეპატრონე უნდა გაათვრთხილოს, (უნდა შეატყობინოს) რომ მან იკისრა საქმეების შესრულება, <sup>68</sup> თუმცა გერმანული

<sup>68</sup> თ. ნინიძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი IV „გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2001, მუხ. 971, გვ: 346.

სამართლის მიხედვით, როცა საქმე სერვიტუტით დატვირთულ ბინას ეხება, მას არამხოლოდ საქმეთა შესრულების შემთხვევაში, არამედ დაზიანების ან განადგურების შემთხვევაშიც ეკისრება სასწრაფოდ აცნობოს იგი მეპატრონეს.

1049 – მუხლი კი ხარჯების ანაზღაურების საკითს აწესრიგებს - „თუ უფლებამოსიული პირი ნივთზე სწევს ისეთ ხარჯებს, რომელზეც იგი არ არის ვალდებული, მაშინ მესაკუთრის მიერ მათი ანაზღაურების ვალდებულება განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების შესახებ ნორმების თანახმად“, - სარგებლობის უფლებამოსილებით აღჭურვილმა პირმა ბინა უნდა მოიხმაროს სწორი სამეურნეო გაძღოლის შედეგად, უნდა განახორციელოს მოვლა პატრონობა და იკისროს იმ ხარჯების ანაზღაურება, რომელიც აუცილებელი და ვალდებულიაა, თუმცა რემონტის/გაუმჯობესების/გაახლების დროს - რომელიც მის ვალდებულებაში არ შედის, მას მეპატრონისგან სრულად უნდა აუნაზღაურდეს ხარჯები. აქ იგულისხმება, პირის მიერ ჩატარებული ის აუცილებელი სამუშაოები, რომელიც საჭირო გახდა არაგეგმიური/ გარეგანი ფაქტორების ზემოქმედების შედეგად და რომელთა შეჩერება თითქმის შეუძლებელი იყო. მაგალითად, სახლს, რომლის კედლები მიწისძვრამ დააზიანა, თუ მეპატრონე ჩაუტარებს აღდგენით სამუშაოებს, მისი ნორმალურ მდგომარეობაში დაბრუნების მიზნით, მეპატრონისგან სრულად უნდა აუნაზღაურდეს განუელი ხარჯები. დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებისას განუელი ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიც ითვალისწინებს 973-ე მუხლის რედაქციაში, რომლის მიხედვითაც „შემსრულებელს უფლება აქვს მოითხოვოს განუელი ხარჯების ანაზღაურება, რომლებიც, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, აუცილებლად იქნა მიჩნეული“. <sup>69</sup> ეს უკანაკნელი მუხლი, მიზნად არ ისახავს ახალი ვალდებულების წარმოშობას, აქ სახეზეა უბრალოდ შემსრულებელსა და მეპატრონეს შორის ანგარიშსწორება და არა მეპატრონემდ ახალი

<sup>69</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. მუხლი 973. დ/6 786. კონსოლიდირებული პუბლიკაცია 22/12/2018.

ვალდებულებების წარმოშობა. მეპატრონე შემსრულებელს უნაზღაურებსა მხოლოდ იმ ხარჯებს, რომელთა გაღება შემსრულებლის მხრივ აუცილებლობით იყო გამონვეული და შემსრულებლის ხარჯი აუცილებლობას უნდა წარმოადგენდეს ოდენობის მხრივაც.<sup>70</sup>

1050-ე მუხლი გსკ-ს კი აწესებს, რომ დატვირთული ბინის ნორმალური/ბუნებრივი ცვეთის ფარგლებში ნივთის ცვლილებისთვის ან გაუარესებისთვის, უფლებამოსილ პირს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა. და, ის დათქმა რომ მან უნდა გამოასწოროს ყველა ის ცვლილება, რომელიც ბუნებრივი ცვეთით მიადგა ბინას ეწინააღმდეგება ამ მუხლის რედაქციას.

ხოლო რაც შეეხება მნიშველოვან საკითს პირადი სერვიტუტის მონესრიგებისას ესაა ხანდაზმულობის საკითხი. ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ამდენად, უფლებადარღვეული პირისათვის უფლების დაცვა დროის გარკვეულ პერიოდშია შესაძლებელი, ხოლო ამ ვადის გასვლის შედეგად მოთხოვნა ხანდაზმულად ჩაითვლება, რაც მოთხოვნის სასარჩელო წესით დაცვას (მატერიალურად, და არა პროცესუალურად) გამორიცხავს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ვალდებული პირი, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის მიუხედავად, შესრულებაზე თანახმაა.

ხანდაზმულობის მიზანი მოვალის დაცვა და დროის გასვლის გამო მტკიცების სირთულეებისგან მისი გათავისუფლებაა. დაცულია ასევე მოვალის ნდობა, რომ მოთხოვნის უფლებები მის წინააღმდეგ არ იქნება გამოყენებული.

უფლების სასარჩელო წესით დაცვის დროში შეზღუდვა განპირობებულია:

1. სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისა და დასაბუთებული გადანყვეტილების მიღების გამარტივებით;
2. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დაცვით;

---

<sup>70</sup> თ. ნინიძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი IV „გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2001, მუხ. 973, გვ: 348.

3. დარღვეული უფლების დასაცავად ხანგრძლივი დროის მანძილზე ზომების მიუღებლობა, როგორც წესი, მეტყველებს იმაზე, რომ დაზარალებული ან არ არის საკმარისად დაინტერესებული თავისი უფლების განხორციელებით ან არ არის დარწმუნებული მოთხოვნის საფუძვლიანობაში;

4. სასარჩელო ხანდაზმულობა ხელს უწყობს გარიგებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას, თავიანთი უფლებების რეალიზაციის თვალსაზრისით, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეების აქტიურობის სტიმულირებას ახდენს, აგრეთვე აძლიერებს ორმხრივ კონტროლს ვალდებულების შესრულებაზე.<sup>71</sup>

ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ხოლო რაც შეეხება ვადებს სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა – ექვს წელს. სახელშეკრულებო მოთხოვნების სტანდარტული სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა ზოგადია და გამოიყენება ყველა სახელშეკრულებო მოთხოვნებისათვის, თუ კანონით სპეციალური ვადა არ არის გათვალისწინებული. ამავე ნორმით გათვალისწინებულია გამონაკლისი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისთვის, რომელიც ექვსი წლით განისაზღვრება და იგი გამოიყენება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დადგენის, უფლების გადაცემისა ან გაუქმების მოთხოვნებისთვის. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების ექვსწლიანი ვადა, მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების ობიექტი უძრავი ნივთია, არ გამოიყენება სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან წარმოშობილი იმ მოთხოვნების მიმართ, რომელთა საფუძველს, ამა თუ იმ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს.<sup>72</sup> მაგალითად, სერვიტუტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რაიმე სახელშეკრულებო პირობის

<sup>71</sup> ნ. კვანტალიანი. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბილისი, 2017, მუხ. 128, გვ: 741.

<sup>72</sup> იქვე. გვ: 729.



დარღვევისას, შესრულების მოთხოვნაზე გავრცელდება ზოგადი ან სერვიტუტის თავით გათვალისწინებული სპეციალური ხანდაზმულობის ვადები.

ხოლო რაც შეეხება პირადი სერვიტუტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ანაზღაურების მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადებს - უნდა ითქვას რომ იგი საკმაოდ მცირეა საქართველოში დადგენილ სახელშეკრულებო ხანდაზმულობის ვადებთან შედარებით. კერძოდ, 1057-ე მუხლის რედაქცია გვეუბნება - „ნივთის ცვლილებებისა თუ გაუარესებისათვის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებები, ასევე ხარჯების ანაზღაურებისა თუ მონყობილობის თან წაღების ნებართვის მიცემაზე მესაკუთრის მოთხოვნის უფლებები ხანდაზმულია ექვსი თვის ვადაში.“<sup>73</sup> – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, პირადი სერვიტუტის დროს, საქმე როცა ეხება ბინის საცხოვრებლად გამოყენებას, მესაკუთრეს აქვს უფლება - მოითხოვოს ზიანის და ხარჯების ანაზღაურება (უფლებამოსილი პირის მიერ ბინის მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში), და ამ უფლებაზე მას უწესდება 6 თვე ხანდაზმულობის ვადა. შედარებით 3 წელთან, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, ეს უკანასკნელი მცირე ხანდაზმულობის ვადა უკეთ ამართლებს ხანდაზმულობის ინსტიტუტის არსებობის ერთ-ერთ მიზანს - სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების გამარტივებას. ვადის ათვლა კი იწყება იმ მომენტიდან როდესაც მესაკუთრე დაიბრუნებს ნივთს/ბინას (გსკ- მუხლი 548).

ხანდაზმულობის მცირე ვადა უკეთესია არა მარტო სწრაფი მართმსაჯულების განხორციელებისთვის, არამედ საქმის ფაქტობრივი გარემოების დადგენის გამარტივების თვალსაზრისით და მტკიცების ტვირთის გაიოლებისთვისაც. მაგალითად - 6 თვის მონაკვეთში გაცილებით იოლია ამტკიცო ის, რომ კედელი დაუდევარი ქმედებით და წყლის ზემოქმედებით დაზიანდა, და მისი დაზიანება არარის ნესტის ზემოქმედების შედეგი. 3 წლის ვადა კი გაცილებით დიდი დროა მტკიცების თვალსაზრისით, რომ დაამტკიცო ბინის მდგომარეობის გაუარესება და მოითხოვო ზიანის ანაზღაურება.

<sup>73</sup> იან კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი კომენტარით. მუხლი 1057. GIZ. IRZ. 2014. თარგმანი ჭეჭელაშვილი.

ამრიგად - პირადი სერვიტუტის მომწესრიგებელი 253 -ე ნორმის რედაქციას სადაც გადმოცემულია, რომ „უძრავი ნივთი შესაძლოა დაიტვირთოს კონკრეტული პირის სასარგებლოდ და ამგვარი დატვირთვა მდგომარეობას იმასში, რომ მას შეუძლია შენობა ან მისი ნაწილი გამოიყენოს საცხოვრებლად“ უმჯობესი იქნება თუ განივრცობა ზემოჩამოთვლილი ნორმათა დამატებით, რათა უფრო ზუსტად და დანვრილებით მოხდეს საკითხის რეგულირება - ესენია ნივთის ნორმალური სამეურნეო მოვლის ვალდებულება, ბინის გადაკეთების დაუშვებლობა, ბინის მოვლა-პატრონობის ვალდებულება, დაზიანების აღმოფხვრისთვის ზომების მიღება, ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა, ბუნებრივ ცვეთაზე პასუხისმგებლობიდან განთავისუფლება და მცირე ხანდაზმულობის ვადების დანესება. შესაძლოა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ მსგავს ნორმებს, ამა თუ იმ რედაქციით უკვე იცნობს ქართული სამოქალაქო კოდექსი, და პირადი სერვიტუტის ხელშეკრულების დადებისა შესაძლოა გამოიყენო მათი რედაქცია, მაგრამ აქ საგულისხმოა ერთი საკითხი - კერძოდ - უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმე N ას-1359-1197-2010 -ში სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხელშეკრულების არსი უნდა განიმარტოს არა ხელშეკრულების სახელწოდების, არამედ მისი შინაარსის მიხედვით, რომელიც შესაბამისობაში უნდა იყოს ხელშეკრულების საკანონმდებლო კონსტრუქციასთან.<sup>74</sup>

მართალია, შეიძლება მხარეებს მათ შორის ურთიერთობა მოწესრიგებული ქონდესთ პირადი სერვიტუტის ხელშეკრულების სახელით, მაგრამ, ხელშეკრულების შინაარსისა და მუხლობრივი ანალიზი ცხადყოფდეს, რომ მათ რეალურ მიზანს წარმოადგენდა ქირავნობის ხელშეკრულების დადება, რაც განახორციელეს კიდევ, თუმცა სერვიტუტის სახელწოდებით. გადამწყვეტი არარი მხარეთა მიერ შერჩეული სახელწოდება, გადამწყვეტია მისი შინაარსი და ნორმები რომლითაც იგი შესაძლოა დაემსგავსოს მსგავსი შინაარსის ინსტიტუტს ან სრულადაც შესაძლოა მოხდეს დაკარგვა და აღრევა, საჭიროა ბალანსის დაცვა და

<sup>74</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება - საქმე N ას-1359-1197-2010.

იმ მთავარი განსხვავების დაჭერა რომელიც გააჩნია კონკრეტულ ხელშეკრულებას სხვა ხელშეკრულებიდან. ამრიგად - ე.წ „ოქროს ბალანსის“ დაცვა და თავისი „ინდივიდუალური ნიშნებით“ საკითხის მონესრიგება იოლი იქნება თუ კოდიფიცირებული და ზუსტად განწერილია საკითხის ყველა ასპექტი. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, ვფიქრობ, პირადი სერვიტუტის მონესრიგებისთვის მხოლოდ 253 -ე და 247-ე მუხლის რედაქცია არ არის საკმარისი და საჭიროებს განვრცობას, იმ ნორმათა დამატებით რომელიც ზემოთ განვიხილეთ.

## **2.4 რეგისტრაციის წესების კოდიფიცირება შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით**

სერვიტუტის რეგისტრაციის საკითხი საქართველოში ხდება 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის ბოლო წინადადების, 183-ე და საჯარო რეესტრის შესახებ 311-312 მუხლების, ასევე საჯარო რეესტრის შესახებ კანონისა და საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის მიხედვით. 247-ე მუხლი ადგენს, რომ სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შექმნისათვის გათალისწინებული წესები. 183-ე მუხლი ადგენს უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნის წესებს, რომლის მიხედვით - უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ხოლო რაც შეეხება საჯარო რეესტრს - ნივთებისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამა თუ იმ უფლების რეგისტრაციისთვის წარგენილი უნდა უნდა იქნეს წერილობითი გარიგება, რომელზეც ხელმოწერა დამონშებული იქნება კანონით დადგენილი ფორმით ან ხელი მოწერება მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილ პირის

თანდასწრებით(სკ 311 მუხლი). გარიგების წარგენასთან ერთად რეგისტრაციისთვის საჭიროა გაკეთდეს განცხადება (ინსტრუქციის მე-13 მუხლი). ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქალაქის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის ნიგში რეგისტრაციითა და მასზე სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-8 მუხლი კი გვეუბნება, რომ განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ამავე კანონის მე-11 მუხლის მიხედვით კი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. საკადასტრო მონაცემები არის საჯარო რეესტრის ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

ამრიგად იმისათვის რო სერვიტუტის უფლება დავარეგისტრიროთ საჭიროა არამხოლოდ შესაბამისი წესით დამოწმებული გარიგების წარდგენა არამედ როგორ განცხადების ასევე საკადასტრო ნახაზის. სერვიტუტის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის ამსახველი საკადასტრო აზომივითი ნახაზი (ასევე ელექტრონული ვერსია) (საკადასტრო აზომივითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომივითი ნახაზის ციფრული ვერსია წარმოდგენილ უნდა იქნეს (shp ფაილის სახით).<sup>75</sup>

<sup>75</sup> სერვიტუტის უფლების წარმოშობა უძრავ ნივთებზე  
<http://msg.com.ge/iust/main/page/4/112/178/181>

თუ გარიგების და გარიგებაზედ ხელმოწერის დამოწმების ფორმებს გვიდგენს სამოქალაქო კოდექსი, არაფერს გვეუბნება იმ იმ მნიშვნელოვან დეტალზე რასაც საკადასტრო ნახაზი ქვია თუმცა, საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი ავსებს ამ დეტალს და გვინებს იმ სტანდარტებს რომლის გარეშე რეგისტრაცია დახარვეზდებოდა. საკადასტრო ნახაზი 2007 წლიდან უკვე დამკვიდრებული სტანდარტით გამოიყენებოდა, თუმცა დღეს დადგენილი სტანდარტით გამოიყენება 2016 წლის პირველი სექტემბრიდან დაიწყო. როდესაც იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მხოლოდ ახალი სტანდარტის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაიწყო. (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესი საქართველოს მთავრობის N 388 დადგენილებით დამტკიცდა). რეგისტრაციის წესებს მსგავსად აწესრიგებს შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი. 731-ე მუხლის რედაქცია აწესებს, რომ მიწის სერვიტუტის დადგენისთვის საჭიროა საადგილმამულო რეესტრში მისი რეგისტრაცია.

რამდენადაც სხვა რამ არარის დადგენილი, შეძენისა და რეგისტრაციის მიმართ მოქმედებს მიწის საკუთრების მომწესრიგებელი ნორმები.

732-ე მუხლი გარიგების ფორმებს აწესებს, ამ მუხლის მიხედვით კი მიწის სერვიტუტის დამდგენი გარიგება თავისი ნამდვილობისთვის საჭიროებს ოფიციალურ დამოწმებას.

950-ე მუხლის მიხედვით კი მიწის ნაკვეთების საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაცია და აღწერა ხორციელდება ოფიციალურ საკადასტრო აზომვის, კერძოდ - საადგილმამულო გეგმის საფუძველზე. გეოინფორმაციის შესახებ 2007 წლის 5 ოქტომბრის კანონი აწესრიგებს ოფიციალური საკადასტრო აზომვის ხარისხობრივ და ტექნიკურ მოთხოვნებს.

შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი ზემოთხსენებული 3 მუხლის რედაქციიდან გამომდინარე ზუსტად განერს ყველა იმ ინფორმაციას რაც სერვიტუტის რეგისტრაციისთვისაა საჭირო. ყველა პრაქტიკული საკითხი მოწესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსში, საქართველოში აღნიშნული საკითხი დახვეწას საჭიროებს იმ კუთხით, რომ საჯარო რეესტრის და სერვიტუტის თავის ბოლო ცვლილება 2007 წელს შევიდა ძალაში, და მასში საერთოდ არარის ნახსენები იმ პრაქტიკულ საკითხზე, რომელსაც საკადასტრო ნახაზი ქვია. თუ, 2012 წლის და შემდგომ 2016 წლის მთავრობის დადგენილების საფუძველზე ქვეყანაში ახალი სტანდარტი შემოდის საკადასტრო ნახაზების, რომელთა გარეშეც დახარვეზდება რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლებრივი დატვირთვის, ვინაიდან ნახაზი იძლევა ვიზუალური ჩვენების საშუალებას უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის შესახებ, ვფიქრობ, კოდექსის შესაბამის ნაწილში უნდა იყოს ნახსენები საკადასტრო ნახაზის თაობაზე, როგორც ამას შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი აწესებს და მათ ვისაც მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსთან მიუწვდება ხელი და არ შეუძლია რეესტრის შესახებ კანონის და დებულებების მოძიება (იქაც კი ბუნდოვანია სერვიტუტის შემთხვევაში საჭიროა თუ არაა საკადასტრო ნახაზი) ხელმისაწვდომი და გასაგები გახდეს თუ რაა არის საჭირო უძრავ ქონებაზე ამგვარი დატვირთვის განსახორციელებლად. ამასთან თუ კოდექსი გარიგების ერთ აუცილებელ ელემენტზე, გარიგების ფორმას აწესებს, ვფიქრობ, უმჯობესია პრაქტიკული საკითხის შესახებაც იყოს ნახსენები. ვინაიდან, კანონის თეორიული ნაწილი რაც უფრო სრულყოფას მოახდენს პრაქტიკული ნაწილის მით უფრო გაიოლდება სამართალ ურთიერთობა სამართალსუბიექტებს შორის.

## 2.5 სერვიტუტის გაუქმება/შენწყვეტის წესების რეგულირება შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

სერვიტუტის შეწყვეტის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი დანვრილებით არ აწესრიგებს და ვარაუდობს, რომ გამოიყენება სანივთო უფლების შეწყვეტისათვის ზოგადი ნორმები. თუმცა, საკითხს ევროპის რიგი ქვეყნები დანვრილებით განიხილავს და ადგენს იმ შემთხვევებს, როდესაც შესაძლოა სერვიტუტი შეწყდეს.

როგორც მკვლევარ-მეცნიერი და იურისტი, ბესარიონ ზოიძე აღნიშნავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შედგენისას სპეციალურად არ შეჩერდნენ სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძვლებზე და უნდა გამოვიყენოთ სანივთო უფლების შეწყვეტისათვის გათვალისწინებული წესები. იმისდა მიხედვით თუ რა სახისაა სერვიტუტი, განსხვავებული იქნება მისი შეწყვეტის საფუძვლებიც. თუ შეწყვეტა განპირობებულია გარიგებით მაშინ გამოიყენება 184 -ე მუხლით გათვალისწინებული წესები, როცა უფლებამოსილი პირი ცალმხრივი ნების გამოხატვით უარს აცხადებს სერვიტუტზე.<sup>76</sup> მუხლის მიხედვით „უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ, და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაჰბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას“. სერვიტუტის გაუქმების ხელშეკრულებაც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, იგი უნდა ჩაბარდეს საჯარო რეესტრის სამსახურს და შემდგომ ჩაითვლება გაუქმებულად.<sup>77</sup> კოდექსი ასევე განიხილავს კანონის საფუძველზე სერვიტუტი შეწყვეტის საფუძვლებს, ესაა 97, 250, 251 მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. 97-ე მუხლით გათვალისწინებულ

<sup>76</sup> ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ:274.

<sup>77</sup> ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გამოცემა, თბილისი, 2016, გვ:859.

შემთხვევა როცა გარიგების გაუქმება ხდება პირობით, ასეთ შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშობა გარიგების დადებისთანავე. პირობის დადგომა კი იწვევს ამ ურთიერთობის შეწყვეტას. მაგალითად, თუ სერვიტუტის ხელშეკრულება იდება იმ პირობით, რომ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის მიერ მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში, უფლება მოსილ პირს უწყდება სერვიტუტის გამოყენების უფლება. მშენებლობის დაწყება ამ შემთხვევაში იწვევს სერვიტუტის ხელშეკრულების შეწყვეტას.<sup>78</sup>

250-ე და 251-ე მუხლები კი გაყოფის შემთხვევაში სერვიტუტის შეწყვეტის ფაქტს ანესრიგებს - როდესაც ნაკვეთი, რომელიც სერვიტუტით იყო დატვირთული, გაიყოფა და სერვიტუტი პრაქტიკულად მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდება, მაშინ ის ნაწილი რომელზედაც არ იყო სერვიტუტი, მისგან თავისუფალი დარჩება. ანუ წყდება სერვიტუტი კანონით.

სერვიტუტის შეწყვეტა/გაუქმების სხვაგვარი შეთანხმება სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მოწესრიგებული არარა, თუმცა ეს შესაძლოა კერძო შეთანხმების საკითხი გახდეს.

ხოლო რაც შეეხება შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსს, იგი მუხლობრივად ანესრიგებს, შეწყვეტის როგორც პრაქტიკულ ნაწილს, ისევე თეორიულ ასპექტებსაც (განიხილავს ყველა შესაძლო ვარიანტს რომლის დროსაც შესაძლოა სერვიტუტის გაუქმებაზე იყოს საუბარი). შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 736-ე მუხლის მიხედვით თუ უფლებამოსილი მინის ნაკვეთისათვის სერვიტუტმა დაკარგა ყოველგვარი ინტერესი, მაშინ მოსამსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მის შესახებ ჩანაწერის ამოშლა. აღნიშნული ნორმის მიზანია, გაათავისუფლოს უფლებრივი დატვირთვისგან მოსამსახურე მინის ნაკვეთი, იმ შემთხვევაში თუ სერვიტუტის გამოყენებამ უფლებამოსილი მინის ნაკვეთის მესაკუთრისთვის დაკარგა ინტერესი. ანუ თუკი სერვიტუტს აღარ მოაქვს

---

<sup>78</sup> ლ. ჭანტურია. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბილისი, 2017. მუხ. 97. გვ:547.



სარგებელი იგი უნდა შეწყდეს. მაგალითად თუ სერვიტუტით უფლება ქონდა გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ესარგებლა დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთზე არსებული წყაროს წყლით. წყაროს გამოთვითვა ამ შემთხვევაში იქნება სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველი, რადგან სახეზე აღარაა ინტერესი.<sup>79</sup>

ვფიქრობ, ინტერესის დაკარგვად უნდა ჩაითვალოს შემთხვევა, როდესაც ობიექტი, რომლის სასარგებლოდაც დაიტვირთა სხვა მიწის ნაკვეთი ან უძრავი ქონება, განადგურდა ან აღარ არის იმ სუბსტანციის რომ საჭირო იყოს სერვიტუტის გამოყენება. ამ შემთხვევაშიც საჭიროა მოხდეს სერვიტუტის შეწყვეტა.

სერვიტუტის შეწყვეტის ერთ-ერთი მიზეზად შეიძლება დასახელდეს ასევე იმ პერიოდული გადასახადის გადაუხდელობა, რომელიც სასყიდლიანი სერვიტუტის შემთხვევაში დანესდა (შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი 782-ე 784-ე, 787-ე მუხლები). კრედიტორს (დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს) შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება თუ მოვალე (გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე) უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს და არ იხდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გადასახადებს. ხოლო გაუქმების შესაძლებლობა, ვფიქრობ, მხარეს უნდა წარმოემშვას პერიოდული გადახდის შემთხვევაში-3 ვადაგადაცეილებული გადახდის შემდგომ და ერთიანად გადასახდელი თანხის შემთხვევაში 3 თვის ვადაგადაცეილებისას. გადახდის ამგავარი მკაცრი ზომები ჩემი აზრით, უფრო მეტ სიმტკიცეს შესძენს ხელშეკრულებას და მხარეებს მოუნოდებს მეტი მობილიზებისკენ.

შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 734-ე მუხლი აწესრიგებს იმ პრაქტიკულ საკითხს, რომლითაც შესაძლოა 250-ე და 251-ე მუხლით მონესრიგებული შემთხვევა შეივსოს. საუბარია მიწის სერვიტუტის გაუქმების რეგისტრაციაზე საადგილმამულო რეესტრში - „ყოველი მიწის სერვიტუტი უქმდება საადგილმამულო რეესტრში მის შესახებ ჩანაწერის ამოშლით“. სერვიტუტის

<sup>79</sup> ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ:275.

შენწყვეტის შემდეგ რეესტრის ჩანაწერი არასწორად ითვლება და უნდა გასწორდეს უფლებამოსილი პირის (დატვირთული მინის ნაკვეთის მესაკუთრის) განცხადების საფუძველზე – სერვიტუტისაგან თავისუფალ (გამოყოფილ) მინის ნაკვეთს უნდა ჩამოენეროს ეს უფლება და იგი მხოლოდ მეორე ნაკვეთზე დარეგისტრირდეს. რეგისტრაციას თან უნდა ერთოდეს 251-ე მუხლის ფაქტობრივი წინაპირობების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რომელიც დაამოწმებს, რომ სერვიტუტისაგან გასათავისუფლებელ განაცხადზე სერვიტუტი გაყოფამდეც არ ვრცელდებოდა, თუკი ეს ცალსახად არ იკითხება თავად რეესტრიდან.<sup>80</sup>

სერვიტუტის შეწყვეტაზე საუბრისას შესაძლოა ასევე გავითვალისწინოთ შემთხვევაა როდესაც მისი გამოყენების შეუძლებლობა გვაქ სახეზე, როგორც სამართლებრივ ჭრილში, ისე ფაქტობრივ გარემოებათა გამო. მაგალითად თუ სერვიტუტის საგანი იყო სხვის ნაკვეთზე ჯართის შენახვა, ეს უფლება შეწყდება თუ კანონით აიკრძალება ჯართის შეგროვება. ან თუ სასმელი წყლის გამოყენების უფლება გვექონდა სახეზე და წყალი მოიწამლება.<sup>81</sup>

ამრიგად. სერვიტუტის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა (250-251 მუხლები) და 184 -ე მუხლით გათვალისწინებული ე.წ პროცესუალური ნორმის გარდა უმჯობესი იქნება თუ შეივსება ისეთი ნორმებით, რომლებიც ზუსტად განწერენ შემთხვევებს, თუ როდის და რა შემთხვევაში მოხდება სერვიტუტის გაუქმება და როდის ეძლევა მხარეს უფლება მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა. ინტერესის დაკარგვა, ობიექტის განადგულება, სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოების ცვლილება, გადასახადების გადაუხდელობა - ეს იმ სიის არასრული ჩამონათვალია რომელიც შესაძლოა გახდეს ხელშეკრულების გაუქმების მიზეზი და რომელთა რეცეფციაც შეიძლება სამოქალაქო კოდექსში. მართალია ეს სამოქალაქო კოდექსია და ზოგიერთი

<sup>80</sup> გ.რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018, გვ: 306-307.

<sup>81</sup> ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ:275. გვ: 274.

ნორმის რეცეფუციის შემთხვევაში დადგეს კოლიზიის საკითხი და კითხვები რომ ერთხელ უკვე ნორმირებულ საკითხს ზოგადი მარეგულირებელი ნორმებით, მეორედ სერვიტუტის თავში სერვიტუტზე მორგებულად განწერა აღარაა საჭირო, - რაც უფრო ყველა დეტალს გაწვრთ და ერთ სივრცეში მოვაქცევთ ამ საკითხის ირგვლივ და ამ საკითხთან დაკავშირებულ თემატიკას, მით უფრო ნაკლებად დასაბნევი თემა იქნება და მით უფრო იოლი და მარტივი გამოყენების თვალსაზრისით. რაგან რაც უფრო მეტი გარანტიია თემაში მით მეტი ნდომაა სუბიექტების მხრიდან მასზედ.

## დასკვნა

ჩემს მიერ საკითხის შესწავლისა და განხილვის შედეგად გამოკვლეულ იქნა სერვიტუტის ცნება, სახეები, დადგენისა და შეწყვეტის ფორმები, ასევე საქართველოში დამკვიდრებული საკანონმდებლო ნორმები, გერმანიისა და შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი, საკითხის ირგვლივ გაკეთებული საქართველოს უზენაესის სასამართლო გადაწყვეტილებები და შედარებით კვლევითი ანალიზისა და სუბიექტური გააზრების საფუძველზე გაცემულ იქნა მოკრძალებული რეკომენდაციები, რომლითაც შესაძლებელია განივრცოს და შეივსოს კოდექსით გათვალისწინებული სერვიტუტის ნორმები.

მთავარი პრობლემა საკითხის ირგვლივ გამომდინარეობს იქედან, რომ სერვიტუტის რეცეფუცია და კოდიფიცირება ქართულ სამოქალაქო კოდექსში მოხდა

97 წელს, გადმოტანილ იქნა გერმანული სამოქალაქო კოდექსიდან, და 20 წლის შემდეგაც იმავე რედაქციით არის მოცემული კოდექსში. თავის დროზე საკითხის დამუშავება და მისი კოდიფიცირება - ცივილისტების უდიდესი მონაპოვარია, მათი უდიდესი ძალისხმევით საკითხი დამუშავდა იმ დონეზე, რა დონეზეც საჭირო იყო იმდროინდელი საქართველოში და ქვეყნის ეკონომიკისთვის. ამასთანავე, გასათვალისწინებელია, რომ იმ ფონზე მოხდა მისი რეცეფცია, როდესაც არ გვექონდა სასამართლო პრაქტიკა, არ იყო განვითარებული სამართლებრივი დოქტრინა და ამას ემატებოდა ისიც, რომ პოსტსაბჭოთა სივცეში კერძო საკუთრება არარსებობდა. ყველაფერი დაინერგა ახლიდან, თუმცა 2019 წლის მდგომარეობით კოდექსში, მაინც 97 წლის კანონის რედაქცია გვაქვს, და მიუხედავად იმისა, რომ ქვეყანა განვითარდა - ყოველდღიურად იზრდება უძრავი ქონების როლი და მნიშვნელობა, ვითარდება ინფრასტრუქტურა, სამშენებლო ბიზნესი, მყარდება კომუნიკაცია საქართველოს თითქმის მრავალ წერტილთან და სერვიტუტის საჭიროება იზრდება იმ პერიოდთან შედარებით, ვიდრე მისი კოდიფიცირება მოხდა, მაინც არ მომხდარა მასში ცვლილების/დამატებების შეტანა. ამიტომ, ვფიქრობ, საჭირო გახდა გარკვეული რეკომენდაციების გაცემა და შეტანა სერვიტუტის თავში, განვრცობისა და კონკრეტიზაციის მიზნით, რათა საკითხი სრულად თუ არა უმეტესწილად მაინც იქნეს მონესრიგებული სამოქალაქო კოდექსით.

აღნიშნული ნაშრომიც ამ მიზანს ემსახურება, მიუხედავად ამდენი სამართლებრივი კვლევისა და ამდენი მონოგრაფიული ნაშრომისა, წინამდებარე კვლევა მაინც წარმოადგენს ინტერესის სფეროს, რადგან ახალის მთქმელია და ამახვილებს ყურადღებას სერტიტუტის აქტუალურ სამართლებრივ საკითხებზე.

რათქმაუნდა, კვლევის შედეგად ჩამოყალიბებული რეკომენდაციები არარი საკმარისი და ამომწურავი, საკითხის სრულებით ჩამოყალიბება/სრულყოფისთვის, იგი მომავალშიც საჭიროებს შემდგომ კვლევა-ძიებას, მაგრამ ესეც მცირე და მოკრძალებული ნაშრომიც კი, სადაც დაფიქსირებულია ჩემი მოსაზრებები და

რეკომენდაციები, შესაძლოა დაეხმაროს საკითხის გავცობას, სამართალსუბიექტებს შორის ურთიერთობის გაიოლებას და ერთგვარი პრაქტიკის ჩამოყალიბებას. ვინაიდან, გარდა თეორიული კვლევისა, შევეცადე პრაქტიკული კუთხითაც დამენახა საკითხი და რეკომენდაციების ჩამოყალიბებისას (გათვალისწინებით თეორიული ნაწილისა და სასამართლო პრაქტიკისა) მაგალითების სახით მომეყვანა ისეთი ქეისები, რომლებიც სრულად შესაძლებელია განხორციელდეს ქართულ რეალობაში.

ჩემს მიერ მომზადებულ იქნა რამდენიმე სახის რეკომენდაცია:

1. მესაკუთრის სერვიტუტი დასაშვებობა - ანუ საკუთარ მიწაზე სერვიტუტის დადგენის საკითხი ეკონომიკურ საჭიროების დადგომისა და შემდგომ ამ მიწის რეალიზაციის დროს.

2. სერვიტუტის გადატანის მოთხოვნის უფლება დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან თუ გადატანისთვის შესაბამისი ფაქტორები არსებობს. პირველი ფაქტორი, ესაა გადატანა უნდა მოხდეს უფლებამოსილი პირისათვის არანაკლებ მოსახერხებელ, კომფორტულ და მისი მიზნისთვის მიღწევისთვის არანაკლებ გამოსადეგ ადგილას. მეორე ფაქტორია დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესაბამისი ინტერესი და მესამე - გადატანა დამოკიდებულია შესაბამის კონვენსაციაზე.

3. პირადი სერვიტუტის ნორმის განვრცობა და მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადების დაწესება. განვრცობა უნდა მოხდეს ნორმებით როგორცაა - პირადი სერვიტუტით დატვირთული ბინის:

- ნორმალური მოვლა-პატრონობა,
- სათანადო/სამეურნეო დანიშნულებით გაძლოლის ვალდებულება,
- რემონტისა და გადაკეთების დაუშვებლობა,

- დაზიანებისას/შეკეთების საჭიროებაზე შეტყობინების ვალდებულება,
- ცვეთაზე პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლება და რაც მთავარია მოთხოვნის ხანდაზმულობის სპეციალური ვადების დანესება.

4. რეგისტრაციის წესების სამოქალაქო კოდექსში კოდიფიცირების საკითხი და ყურადღების გამახვილება ისეთ მნიშვნელოვან დეტალზე - როგორცაა საკადასტრო ამომფითი ნახაზის გამოყენების აუცილებლობაზედ.

5. სერვიტუტის შეწყვეტა/გაუქმების წესების კოდიფიცირების საკითხი სამოქალაქო კოდექსში. გარდა სსკ-ს 97-ე 251 და 184 ე მუხლისა განვრცობა/დამატება შესაძლოა მოხდეს ნორმებით - სერვიტუტი შესაძლოა შეწყდეს:

- თუ ობიექტი განადგურდა
- თუ უფლებამოსილმა პირმა დაკარგა ინტერესი
- თუ აღარ არსებობს არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი საფუძველი
- თუ დაირღვა ხელშეკრულება თანხის გადახდის ნაწილში.

ამრიგად - ყველა ზემოხსენებული მოკრძალებული რეკომენდაციები ემსახურება იმას რომ სერვიტუტის საკითხი სრულებით და დანვრილებით თუ არა, უმეტესწილად მაინც დარეგულირდეს და კოდექსში ნორმირებული ნორმატიული მასალა ფეხს უწყობდეს პრაქტიკულად მის განხორციელებას. ვინაიდან იმ ნორმებში რომლებიც სერვიტუტს აწესრიგებს - ყველა დეტალი გათვალისწინებული არარაი.

ამრიგად, რომ მოხდეს სერვიტუტის როლისა და მნიშვნელობის გაიზრდა როგორც სამართალში, ისე სამართალსუბიექტებს შორის ურთიერთობაში და ამ უკანასკნელთ საშუალება მიეცეთ გარანტირებულად და ნორმირებულად გამოიყენონ აღნიშნული ინსტიტუტი, საჭიროა ეტაპობრივად, პრაქტიკული

საჭიროებიდან გამომდინარე საკითხის კვლევა და ცვლილებების/დამატებების შეტანა მასში და ეს ნაშრომიც სწორედ ამ მიზანს ემსახურება.

**ბიბლიოგრაფია :**

**საკანონმდებლო რესურსი :**

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
2. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი
3. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია
4. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი

5. შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი

**სამეცნიერო ლიტერატურა :**

1. ავტორთა კოლექტივი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ჭანტურია (რედ). წიგნი II, გამომც. „სამართალი“, თბილისი. 1999.
2. ავტორთა კოლექტივი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II - სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ჭანტურია (რედ). თბილისი, 2018.
3. ავტორთა კოლექტივი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ჭანტურია (რედ). წიგნი IV, გამომც. „სამართალი“, თბილისი, 2001.
4. ავტორთა კოლექტივი. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ჭანტურია (რედ). წიგნი I, თბილისი, 2017.
5. ბ. ზოიძე – „ქართული სანივთო სამართალი“, გამომც. „მეცნიერება“, თბილისი, 2003.
6. ბ. ზოიძე - „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია“. თბილისი. GIZ. 2015წ.
7. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, ჭანტურია (რედ), თბილისი, 2005.
8. ვოლფი/ველენჰოფერი, გერმანიის სანივთო სამართალი. 29-ე გამოცემა, თბილისი, 2016.
9. თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, გამომც. „მერიდიანი“, თბილისი, 2014.
10. თ. შოთაძე. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი. სადისერტაციო ნაშრომი - „იპოთეკა,



როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“. თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა. 2011.

11. იან კროპჰოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბილისი, GIZ, IRZ, 2014.

12. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და მაქს-პლანკის სახელობის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთა შორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის ერთობლივი კონფერენცია - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა:საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია. GIZ. თბილისი. 2015. გვ.108

13. მ. გარიშვილი, მ. ხოფერია - რომის სამართლის საფუძვლები. თბილისი, 2007

14. შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი. 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. თარგმანი - ზ. ჭეჭელაშვილი. თბილისი.2018

15. ჭეჭელაშვილი. 247 მუხლის კომენტარი. ბოლო დამუშავება: 17 დეკემბერი, 2015. URL: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2015/12/Artikel-247.pdf>. (14.05.2019)

#### ონლაინ რესურსები :

1. История возникновения и развития земельного сервитута. სტატია - <http://www.lawneed.ru/psens-994-1.html>. (11.05.2019)
2. <http://msg.com.ge/iust/main/page/4/112/178/181>

3. <https://napr.gov.ge/source/l%E1%83%99%E1%83%90%E1%83%9C%E1%83%9D%E1%83%9C%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%98/SAJARO%20REESTRIS%20SESAXEB%20pdf.pdf>
4. <https://napr.gov.ge/p/775>
5. <https://napr.gov.ge/p/1458>
6. <https://ru.scribd.com/document/239907881/ქართული-სანივთო-სამართალი-ბ-ზოიძე-2003-წელი>
7. [https://openscience.ge/bitstream/1/34/1/natia%20tevezadze%20.pdf?fbclid=IwAR1CP6LLlx3jQwcK2SLzDgobc90ZYa\\_6xeAHqs\\_JfE4T5beggO9GokbFEBs](https://openscience.ge/bitstream/1/34/1/natia%20tevezadze%20.pdf?fbclid=IwAR1CP6LLlx3jQwcK2SLzDgobc90ZYa_6xeAHqs_JfE4T5beggO9GokbFEBs)
8. <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2015/12/Artikel-247.pdf>
9. <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2015/12/Artikel-248.pdf>
10. <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/02/Artikel-128.pdf>
11. <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/07/Artikel-153.pdf>

**უზენაესი სასამართლო გადაწყვეტილებები :**

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილება - საქმის №: ას-1077-1009-2010 - <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება - საქმის N: ას-976-937-2014 - <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება საქმის N: ას-73-63-2011 - <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება - საქმე N ას-1359-1197-2010. - <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/03/susg-as-1359-1197-2010.pdf>