



ივანე ჯავახიშვილის სახელობის
თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი
იურიდიული ფაკულტეტი

სამართლის ჟურნალი

№2, 2018



უნივერსიტეტის
გამომცემლობა

UDC (უაკ) 34(051.2)

ს-216

მთავარი რედაქტორი

ირაკლი ბურდული (პროფ., თსუ)

სარედაქციო კოლეგია:

ლევან ალექსიძე (პროფ., თსუ)

გიორგი დავითაშვილი (პროფ., თსუ)

ავთანდილ დემეტრაშვილი (პროფ., თსუ)

ბესარიონ ზოიძე (პროფ., თსუ)

თევდორე ნინიძე (პროფ., თსუ)

ნუგზარ სურგულაძე (პროფ., თსუ)

პაატა ტურავა (პროფ., თსუ)

ლადო ჭანტურია (პროფ., თსუ)

ნათია ჩიტაშვილი (ასოც. პროფ., თსუ)

ლელა ჯანაშვილი (ასოც. პროფ., თსუ)

გიორგი ხუბუა (პროფ., თსუ)

ლაშა პრეგვაძე (თ. წერეთლის სახ. სახელმწიფოსა და
სამართლის ინსტიტუტის დირექტორი)

გუნთერ ტოიბნერი (პროფ.,

ფრანკფურტის უნივერსიტეტი)

ბერნდ შუნემანი (პროფ.,

მიუნხენის უნივერსიტეტი)

იან ლიდერი (პროფ.,

ფრაიბურგის უნივერსიტეტი)

ხესე ანტონიო სეოანე (პროფ.,

ლა კორუნიის უნივერსიტეტი)

კარმენ გარსიმარტინი (პროფ.,

ლა კორუნიის უნივერსიტეტი)

არტაკ მკრტიჩიანი (პროფ.,

ლა კორუნიის უნივერსიტეტი)

*გამოცემულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
საუნივერსიტეტო საგამომცემლო საბჭოს გადაწყვეტილებით*

© ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
გამომცემლობა, 2019

ISSN 1987-7668

სამეზობლო სამართალი და კერძოსამართლებრივი თემის ვალდებულების შინაარსი ქართულ სამართალში

კერძო სამართლის რეფორმა. საზოგადოდ, პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში განხორციელებული სამოქალაქო სამართლის რეფორმების ანალიზი საშუალებას იძლევა, გამოიყოს რეფორმის ორი ძირითადი კონკურენტული მოდელი. პირველი მოდელის ფარგლებში შენარჩუნდა საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის ის ნორმები, რომლებიც არ ატარებდა იდეოლოგიურ ხასიათს. პოსტსაბჭოთა ქვეყნების უმრავლესობამ ეს მოდელი აირჩია.¹ ამ ქვეყნებში მოდელურ სამოქალაქო კოდექსზე დაყრდნობით მიღებულ იქნა ახალი სამოქალაქო კოდექსები, რომლებშიც მრავლად დარჩა ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში მოქმედი ნორმები. იმ ქვეყნებში, რომლებმაც მითითებული მოდელი მოირგეს, სამოქალაქო სამართლის რეფორმა და მისი განვითარება დაეფუძნა საბჭოთა პერიოდში არსებულ ტრადიციებს.²

საქართველომ სამოქალაქო სამართლის განვითარების პრინციპულად განსხვავებული გზა აირჩია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) შემუშავებისას, რომლის შექმნაშიც გერმანელ მეცნიერებთან მჭიდრო თანამშრომლობით მონაწილეობდნენ ქართული კერძო სამართლის მეცნიერების ავტორიტეტული წარმომადგენლები,³ საფუძვლად აღებული იქნა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი. ახალი სამართლებრივი ინსტიტუციების ფორმირებისას სსკ დაემყარა ევროპულ კოდიფიკაციებს.^{4,5} გერმანული მოდელის არჩევა განპირობებული იყო მისი მაღალი სამეცნიერო ავტორიტეტით და იმით, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ავტორები ევროპული ტიპის კოდიფიკაციას განიხილავდნენ საქართველოს ისტორიული ტრადიციების შესატყვისად.⁶

სამართალი კულტურის ნაწილია და რეცეფციის პროცესში არაერთი კულტურული და ტექნიკური ფაქტორის გათვალისწინებაა საჭირო.⁷ აუცილებელია აღინიშნოს, რომ

* სამართლის დოქტორი, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის დეკანი, ასოცირებული პროფესორი.

¹ შეად. Kurzynsky-Singer E., Zarandia T., *Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption?, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien*, Kurzynsky-Singer E. (hrsg.), Tübingen, 2014, 108 და შემდგ.

² იქვე.

³ შეად. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 1; კნიპერი ვ., კოდიფიკაციისა და კონცეფციის მეთოდები გარდამავალი ეკონომიკის საზოგადოებებში (საქართველოში არსებული მდგომარეობის ჩათვლით), კრებული სამართლის რეფორმა საქართველოში, *ჯორბენაძე ს., კნიპერი ვ., ჭანტურია ლ.* (რედ.), თბ., 1994, 176-191; ასევე, შეად. *ჯორბენაძე ს.*, საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები, სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბ., 1994, 142.

⁴ შეად. Makovsky A., *Einige Einschätzungen der Hilfe bei der Ausarbeitung der Gesetzgebung und des Standes der internationalen Zusammenarbeit, Wege zu neuem Recht: Materialien internationaler Konferenzen in Sankt Petersburg und Bremen*, Boguslavskij M., Knieper R. (hrsg.), Berlin, 1998, 339.

⁵ იხ. ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულების შესრულებასა და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე, თბ., 2014, 81.

⁶ შეად. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 92 და შემდგ.

⁷ აღნიშნულზე იხ. Kennedy D., *The Politics and Methods of Comparative Law, The Common Core of European Private Law, Essays on the Project*, Mattei U., Bussani M. (eds.), Hague, 2002, 143. ნეკრორეცეფციის საკითხთან დაკავშირებით იხ. Burduli I., *Nekrorezeption in Transformationsgesellschaften, Dogmatik im Dienst von Gerechtigkeit*,

სამოქალაქო სამართლის რეფორმირების არცერთი ზემოაღწერილი მოდელი არ არსებობს „სუფთა სახით“. ქვეყნები, რომლებმაც აირჩიეს სამოქალაქო სამართლის განვითარება არსებული ტრადიციების ფარგლებში, გარდაუვლად სესხულობენ სხვა სამართლებრივი სისტემებიდან ცალკეულ ინსტიტუტებს, თუნდაც იმ ოდენობით, რამდენადაც ასეთი სესხება აუცილებელია საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივი უზრუნველყოფისათვის; მეორე მხრივ, იმ ქვეყნებში, რომლებმაც არჩევანი გააკეთეს უცხოური სამართლის რეცეფციის სასარგებლოდ, გარდაუვალია რეცეფციამდე არსებული გარკვეული სამართლებრივი ტრადიციების შენარჩუნება.⁸

დღეს არსებული ევროპული კერძო სამართლის სისტემა, განსაკუთრებით კი სანივთო სამართლის სისტემა, საერთო ჯამში, არის მე-19 საუკუნის პოლიტიკური, ეკონომიკური და სამართლებრივი აზრის შედეგი.⁹ განსაკუთრებით ეს ვლინდება სამეზობლო სამართალში, რომელშიც გვხვდება იმ ეპოქისათვის დამახასიათებელი სასოფლო-სამეურნეო საზოგადოებისათვის მნიშვნელოვანი ნორმატიული მონესრიგებანი. თანამედროვე ინდუსტრიულმა განვითარებამ ამ კუთხით ახალი გამონგვევები გააჩინა.

საკვანძო სიტყვები: სანივთო სამართალი, სამეზობლო სამართალი, სამეზობლო ზემოქმედება, სხვის მიწაზე გადასვლა მშენებლობისას, დაუშვებელი ხელყოფა, შენობის ჩამოქცევის საფრთხე, საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა, ემისიები, იდეალური ემისიები.

1. სამეზობლო სამართალი ქართული კერძო სამართლის რეფორმის კონტექსტში

სსკ-ის ღირსებად უნდა ჩაითვალოს ის, რომ სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელი ნორმები თავმოყრილია სამეზობლო სამართლის თავში და არ არის ფრაგმენტულად მიმოფანტული. ნორმების ასეთი სისტემატიზაცია უცხო იყო საბჭოთა პერიოდის სამართლისათვის. ქართული სამეზობლო სამართალი სანივთო სამართლის ნაწილია და ამ ნორმათა მიზანი არის მეზობლებს შორის არსებული დავების გადაწყვეტა და მშვიდობიანი თანაცხოვრების უზრუნველყოფა.¹⁰ უფრო კონკრეტულად, სამეზობლო სამართლის ნორმებით დგინდება მეზობელ მიწის ნაკვეთსა ან სხვა უძრავ ქონებაზე დასაშვები ზემოქმედების ფარგლები, „მეზობელი

Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung, Festschrift für Hanns Prütting, Brinkmann M., Effer-Uhe D. O., Völzmann-Stickelbrock B., Weesser S., Weth St. (hrsg.), Köln, 2018, 3 და შემდეგ.

⁸ მაგალითისათვის, ქართულმა სამართალმა უარი თქვა გერმანულ სამართალში არსებულ საკუთრების გადასვლის აბსტრაქტულ მოდელზე, შეად. Kurzynsky-Singer E., Zandaria T., Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption?, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (hrsg.), Tübingen, 2014, 110 და შემდეგ. ასევე, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების გადასვლის წესი დღეს უკვე არ ითვალისწინებს სანოტარო დამონშების აუცილებლობას, განსხვავებით გერმანული სამართლისაგან. იხ. Zandaria T., Purchase Immovable Property in Good Faith from Unauthorized Seller per Georgian Case Law, Journal Studia Universitatis Moldaviae. Stiinta Sociale, № 8(98), 2016, 75 და შემდეგ.

⁹ შეად. Akkermans B., Sustainable Property Law?, European Property Law Journal, Vol. 7, Issue 1, 2018, 1.

¹⁰ შეად. თოთლაძე ლ., მუხლი 174, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, ნიგნი II, თბ., 2018, 91-92.

მესაკუთრის“ ვალდებულება, ზოგ შემთხვევაში ითმინოს ასეთი ზემოქმედება; ასევე, სამეზობლო სამართალში თავმოყრილია ნორმები, რომლებიც აწესრიგებენ ამ ფარგლებიდან გასვლის სამართლებრივ შედეგებს.

2. ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა

სსკ-ის 174-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს. ეს ნორმა ამკვიდრებს მეზობელთა ურთიერთპატივისცემის პრინციპს. ნორმის აღწერილობითი ნაწილი იძლევა საშუალებას, გამოყოს სამეზობლო ურთიერთპატივისცემის შემდეგი ელემენტები: მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრენი ვალდებულნი არიან, 1. დაიცვან კანონით გათვალისწინებული წესები და აკრძალვები და 2. პატივი სცენ ერთმანეთს. აღნიშნულთაგან პირველი ობიექტური ფაქტორია და მის დარღვევად შეიძლება ყოველთვის მივიჩნიოთ მატერიალური კანონმდებლობით დადგენილი კონკრეტული აკრძალვები; რაც შეეხება მეორე ელემენტს, იგი შეფასების საგანია, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, ყოველთვის, კონკრეტულ შემთხვევაში მსჯელობის საგნად იქცევა¹¹ და სასამართლო პრაქტიკაში კონკრეტულ შინაარსს იძენს. მინის მოსაზღვრეობა მეზობელთა მხრიდან გარკვეულ დათმობებზე წასვლასაც გულისხმობს.¹²

პატივისცემის ვალდებულება არ არის მხოლოდ დეკლარირებული ვალდებულება. იგი მეზობელი მინის ნაკვეთისა თუ სხვა სახის უძრავი ქონების მესაკუთრეებს ავალდებულებს, პატივი სცენ სხვის საკუთრებასა თუ სხვა სამოქალაქო უფლებას და თავიანთი უფლებები გამოიყენონ ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენონ სხვათა უფლებებს. კანონი უშვებს მეზობელი უძრავი ქონებიდან გამომდინარე ზემოქმედების არსებობას დასაშვებ ფარგლებში, რაც გათვალისწინებულია სსკ-ის 175-ე მუხლით და ამ ზემოქმედებათა თმენა სამეზობლო ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელი თვისებაა, რომელიც ეთანხმება მეზობელთა ურთიერთპატივისცემის მოვალეობას.¹³ მართალია, მეზობელთა უფლება-მოვალეობანი კოდექსით და სხვა აქტებით წესრიგდება, მაგრამ ეს ჩამონათვალი ვერ იქნება ამომწურავი. სამეზობლო ურთიერთობები ადვილად სცდება კანონმდებლობის კონტროლს, სწორედ ამიტომ სსკ-ის 174-ე მუხლი მეზობელთა ზოგადსამართლებრივ ვალდებულებას ამკვიდრებს. ურთიერთპატივისცემა გულისხმობს ისეთი სახის ორმხრივ შებოჭვას, რომელსაც სამართლებრივი მნიშვნელობა ექნება.¹⁴ ურთიერთპატივისცემა, უწინარესად, თითოეული მესაკუთრის მიერ ქონებით სარგებლობისას საკუთარ ვალდებულებას ეხება – პატივი სცეს მეზობლის უფლებას, რაც შესაძლოა, საკუთარი ქონებით სარგებლობის გარკვეული შეზღუდვითაც გამოიხატოს. საკუთრება, როგორც ერთ-ერთი ფუნ-

¹¹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 25 მაისის № ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება.

¹² შეად. Schwab K. H., Prütting H., Sachenrecht, 32 aufl., München, 2006, 129.

¹³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 29 ოქტომბრის №ას-526-500-2013 გადაწყვეტილება.

¹⁴ შეად. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 111.

დამენტური უფლება, სოციალური მოვლენაა, რომელსაც დაცვა და მეზობელთა შორის ურთიერთობისას მოფრთხილება სჭირდება.¹⁵

ამასთან ერთად, სამეზობლო სამართლისათვის მნიშვნელოვანია საჯაროსამართლებრივი მონესრიგებაც, ისეთი სფეროებისა, როგორებიცაა: გარემოს დაცვის სამართალი, სამშენებლო სამართალი. სამეზობლო, სამშენებლო და გარემოს დაცვის სამართალი წარმოადგენს კერძო სამართლისა და საჯარო სამართლის თანაარსებობის ნათელ მაგალითს.¹⁶ ამ მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია საკუთრების უფლების გამოყენება იმგვარად, რომ საერთო სარგებლიანობა მაქსიმალურად იყოს უზრუნველყოფილი. ეს ნიშნავს თავად საკუთრების უფლების ახალ კონცეპტუალურ გააზრებას იმის აღიარებით, რომ რაიმეს მესაკუთრედ ყოფნა ნიშნავს არა უფლების ქონას, აილო, გამოშიგნო ყველაფერი საკუთრების ობიექტიდან, არამედ შერწყმულია პასუხისმგებლობასთან – შეინარჩუნო, გაუფრთხილდე შემოუნახო იგი შემდგომ თაობას.¹⁷

სამეზობლო სამართლის ნორმები ეფუძნებიან კერძო სამართლის კლასიკურ პრინციპებს, როგორებიცაა: მხარეთა თანასწორობა, კეთილსინდისიერება და დისპოზიციურობა. კერძოდ კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, დასაშვებია მხარეთა შეთანხმება, რომელსაც, თუ სახეზეა დისპოზიციური რეგულირება, ენიჭება უპირატესობა.

3. მოქმედების სფერო

„მეზობელი საკუთრების“ ურთიერთობა ნებისმიერ ცივილიზებულ საზოგადოებაში არსებობს და ეფუძნება, ერთი მხრივ, საკუთრების უფლების, როგორც აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლების, აღიარებას და, მეორე მხრივ, სხვათა, მესამე პირთა, ამ შემთხვევაში „მეზობელი მესაკუთრეების“ უფლებათა პატივისცემასა და მათი ინტერესების გათვალისწინებას, ასევე, სამოქალაქო უფლების განხორციელების კეთილსინდისიერების ზოგად პრინციპს. სამეზობლო სამართალი მეზობლებს შორის მათი ქონებიდან გამომდინარე ურთიერთობებს ანესრიგებს. გარკვეულწილად, იგი არის სწორედ საკუთრების თავისუფლებასა და სხვა პირთა ინტერესებში მისი შეზღუდვის საკითხში კომპრომისის ძიება.

საქართველოში სამეზობლო სამართლის ნორმები ემსახურება „მეზობელი მესაკუთრეების“ ყოველდღიური საყოფაცხოვრებო ურთიერთობების მონესრიგებას, მაგალითად, როგორებიცაა: მომიჯნავე მიწის ნაკვეთით სარგებლობა, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე გადასვლის შედეგები, სასაზღვრო მიჯნა, სამეზობლო ზემოქმედებათა საკითხები. თანამედროვე სამეზობლო სამართალი პასუხობს თანამედროვე გამოწვევებს. ტექნოლოგიების განვითარებამ მოიტანა ახალი ტიპის სამეზობლო დავები ელექტრომაგნიტური ტალღების, როგორც სამეზობლო ზემოქმედებების, შესახებ; სამეზობლო სამართალს კავშირი აქვს გარემოს დაცვის საკითხებ-

¹⁵ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 15 ივლისის № ას-413-396-2016 გადაწყვეტილება.

¹⁶ შეად. Wolf M., Wellenhofer M., Sachenrecht, 31 aufl., München, 2016, 663.

¹⁷ შეად. Akkermans B., Sustainable Property Law?, European Property Law Journal, Vol. 7, Issue 1, 2018, 3.

თანაც.¹⁸ ამდენად, მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეთა საკუთრების უფლება იმთავითვე შეზღუდულია, მეზობლებს შორის აუცილებელია ინტერესთა ბალანსის პოვნა; მიწის მესაკუთრე ვერ განახორციელებს თავის უფლებას ისე, თითქოს ის ერთია მთელს მსოფლიოში.¹⁹

საქართველოს სინამდვილეში სამეზობლო სამართლის ნორმების მოქმედების სფერო არ ვრცელდება მხოლოდ უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე. სამეზობლო სამართლის ნორმები მოქმედებენ მაშინაც, როდესაც მიწის ნაკვეთებს არა აქვთ საერთო საზღვარი ან ერთმანეთისაგან სხვაგვარად არიან დაშორებულნი. პრაქტიკაში ყველაზე მავნე ზემოქმედება, ხშირად, სწორედ არა უშუალოდ მოსაზღვრე, არამედ მოშორებით განლაგებული ნაკვეთებიდან მომდინარეობს, მაგალითად, ქარხნებიდან მომდინარე წყლის დაბინძურება ან მავნე აირების გაჟონვის შემთხვევები.²⁰ მნიშვნელოვანია, რომ ერთი ნაკვეთიდან შესაძლებელი იყოს მეორე ნაკვეთის მისამართით უარყოფითი ზემოქმედების განხორციელება. ამასთან, სამეზობლო სამართლის გამოყენების სფერო არ არის შეზღუდული მხოლოდ მიწის ზედაპირით, არამედ ვრცელდება ასევე მიწის ზედაპირის ზევით და ქვევით, თუმცა მიწის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება, მოითხოვოს ისეთი ზემოქმედების აკრძალვა, რომლის აცილების გონივრული ინტერესი მას არ აქვს, მაგალითად: თვითმფრინავების გადაფრენა.²¹

4. დასაშვები ზემოქმედება – სამეზობლო ზემოქმედების თმენა

საკუთრების უფლება მესაკუთრეს აძლევს უფლებას, თავისი შეხედულებით, ექსკლუზიურად, სხვათა გამორიცხვით ისარგებლოს მიწის ნაკვეთით. ამასთან ერთად, სსკ-ის 175-ე მუხლი ადგენს მიწის ნაკვეთითა და სხვა უძრავი ქონებით აკრძალული და დასაშვები სარგებლობის ფარგლებს. სსკ-ის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია, აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედება, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. ნორმის სიტყვასიტყვითი განმარტებით, მხოლოდ მეზობელი მესაკუთრე გამოდის უფლებამოსილი, მოითხოვოს ზემოქმედების აღკვეთა, მაგრამ ნორმა უნდა განიმარტოს ფართოდ და ყველა მართლზომიერ მფლობელს უნდა მიეცეს ამის უფლება.²² ამასთან, სსკ-ის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილი შეიცავს მხოლოდ ნაწილობრივ ჩამონათვალს ყველა შესაძლო ზემოქმედებისას, რაც შეიძლება სამეზობლოსამართლებრივ ურთიერთობებში არსებობდეს. ეს ნორმა აფუძნებს არაარსებითი ემისიების თმენის ვალდებულებას. ამდენად, ზოგადი წესით, ზემოქმედება ითვლება არაარსებითად, თუკი დადგენილი

¹⁸ Schwab K. H., Prütting H., Sachenrecht, 32 aufl., München, 2006, 123-124.

¹⁹ იქვე.

²⁰ იქვე, 130.

²¹ Wolf M., Wellenhofer M., Sachenrecht, 31 aufl., München, 2016, 398.

²² იქვე, 406.

ფარგლები არ არის გადალახული ზემოქმედების შედეგად. დადგენილი სტანდარტები შესაძლოა იყოს ეკოლოგიური ან სხვა სახისა^{23,24} და განსაზღვრული ნორმატიულად.

სსკ-ის 175-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თმენის ვალდებულება მაინც არსებობს, თუკი ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლისათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. არსებითი დარღვევის დადგენისას ორიენტაცია ხდება საშუალო გონიერ ადამიანზე, შესაბამისი მიწის ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივ მოსარგებლეზე. ამ შემთხვევაში შეფასებისას ვერ მოხდება მხოლოდ დაზარალებული პირის სუბიექტურ აღქმაზე დაყრდნობა;²⁵ ასევე, მხედველობაში მიიღება ადგილმდებარეობა, რადგან მიდგომა განსხვავებულია ქალაქსა და სოფელში, მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიასა და სამრეწველო ზონებში, ასევე დასასვენებელ და ტურისტულ ტერიტორიებზე. ამდენად, სამეზობლო ზემოქმედების შეფასებისას მხედველობაში მიიღება ადგილმდებარეობა, ზემოქმედების ინტენსივობა და ხანგრძლივობა, ხოლო შეფასება ხდება ამ ადგილისათვის დამახასიათებელი კრიტერიუმის გათვალისწინებით,²⁶ ჩვეულებრივი (ობიექტური) დამკვირვებლის მასშტაბით.

ამასთან, თუ ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ გამოწვეულია „ჩვეულებრივი“ სარგებლობით, მესაკუთრეს, რომელიც უშვებდა თავისი მიწის ნაკვეთის ან სხვა სახის უძრავი ქონების მიმართ ამგვარ ზემოქმედებას, შეუძლია, მოითხოვოს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრისაგან შესაბამისი, ადეკვატური ფულადი კომპენსაცია. თავისთავად ზემოქმედება შეიძლება სხვადასხვაგვარი იყოს – როგორც მატერიალური, როდესაც ხდება მეზობელ მიწის ნაკვეთზე „შელწევა“ მყარი მატერიის ან თხევადი მასის სახით, ისე არამატერიალური სახით, როდესაც ზემოქმედება ხდება უხილავი მატერიის, სუნის, ორთქლის სახით, მაგალითად: აირის გაჟონვა, კვამლი, სითბო, ხმაური, ვიბრაციის გავრცელება.²⁷

ამდენად, ქართული სამართლის მიხედვით, თუკი მეზობელი ნაკვეთიდან ვრცელდება ზემოქმედება, რაც ჩვეულებრივი, ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებითაც არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მნიშვნელოვან დარღვევად – ასეთი ზემოქმედება უმნიშვნელოა. ამის საპირისპიროდ მნიშვნელოვანია ზემოქმედება, თუკი მეზობლად მცხოვრები მესაკუთრე არაფრად აგდებს მე-

²³ მაგ., საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს ბრძანება № 297/ნ, ქალაქ თბილისის გარემოს ხარისხობრივი მდგომარეობის ნორმების დამტკიცების შესახებ.

²⁴ მაგ., ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 77-ე მუხლი, ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა გაფრქვევა ნორმების გადამეტებით ან ამ ნორმების უქონლობისას და ატმოსფერულ ჰაერზე მავნე ფიზიკური ზემოქმედება ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები ან/და დროებით შეთანხმებული გაფრქვევის დამტკიცებული ნორმების გადამეტება ან გაფრქვევა ამ ნორმების, აგრეთვე ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების წყაროების და მათ მიერ გაფრქვეულ მავნე ნივთიერებათა ინვენტარიზაციის ტექნიკური ანგარიშის უქონლობისას და ატმოსფერულ ჰაერზე მავნე ზემოქმედების (მათ შორის, ხმაურის, ვიბრაციის, ელექტრომაგნიტური ველების) დადგენილი ნორმების გადამეტება, – გამოიწვევს დაჯარიმებას ხუთასიდან ათას ლარამდე.

²⁵ შეად. კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, *ჭეჭელაშვილი ზ.* (თარგმ.), *ჩაჩანიძე ე., დარჯანია თ., თოთლაძე ლ.* (რედ.), თბ., 2014, 690.

²⁶ შეად. *Prütting H., Sachenrecht, 36 aufl., München, 2017, 133.*

²⁷ შეად. იქვე, 130.

ზობლის ინტერესს, მაგალითად, ავტოფარეხში ხსნის სამრეცხაოს, რაც ინვესტს მეზობლების არსებით მოუსვენრობას.²⁸

საყურადღებოა, რომ კანონმდებლობა არ განსაზღვრავს კონკრეტულად, თუ რა მიიჩნევა დაუშვებელ ზემოქმედებად, ამ კითხვას სასამართლო პრაქტიკამ უნდა გასცეს პასუხი. ამასთან, მაგალითად, ჰაერის დაბინძურება მეზობლის საქმიანობის შედეგად, მოჭარბებული ხმაური, წყლის ჩადინება შეიძლება მიჩნეულ იქნეს არსებით ზემოქმედებად; ასევე, მაგალითად, მობილური ტელეფონების საბაზო სადგურების განთავსებას უნდა სჭირდებოდეს მეზობელთა თანხმობა. ძალიან გავრცელებულია ე. წ. „ბგერითი დაბინძურებები“. ხმაურის „დასაშვები“ დონე არის ხმაურის დონე, რომელიც არ ინვესტს ადამიანის მნიშვნელოვან მოუსვენრობას.²⁹ ჩვეულებრივ, დღის 7 საათიდან საღამოს 11 საათამდე ხმაურის დონე არ უნდა აღემატებოდეს 40 დეციბელს, 23 საათის შემდეგ კი 30 დეციბელს.

5. იდეალური ემისიები

თანამედროვე ევროპულ იურიდიულ ლიტერატურაში საკამათოა,³⁰ არის თუ არა დასაშვები მეზობელი ნაკვეთიდან მომდინარე ისეთი ზემოქმედება, რომელიც „ადამიანთა გრძობებს“, მათ მორალურ, ზნეობრივ შეხედულებებს ეწინააღმდეგება.³¹ ამის მაგალითად იურიდიულ ლიტერატურაში მოჰყავთ არასასიამოვნო ხედი მეზობელი ნაკვეთიდან, მაგალითად: საროსკიპოს მოწყობა ან მეზობელთა უზნეო და ამორალური საქციელი (მაგალითად, შიშველი სერიზობა საკუთარ ეზოში). საერთო ჯამში, აღნიშნული ტიპის ემისიების საკითხი სადავოა და პრაქტიკაც, ხშირად, არათანმიმდევრული. ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლოა უფლების ბოროტად გამოყენების ნორმების მოშველიება.³²

6. ადგილობრივი წესები და ტრადიციები

დასაშვები ზემოქმედების ფარგლებიდან გასვლის საკითხის შეფასებისას მნიშვნელოვანია იმის გათვალისწინებაც, თუ როგორ არის დადგენილი ეს საზღვრები ადგილობრივი ტრადიციებით. როგორც წესი, აქ საქმე ეხება ავტომობილების ხმაურს, ეზოში დროშის განთავსებას, სხვადასხვა სახის ეზოს თამაშებს, მინდვრის საჭრელი მოწყობილობის მუშაობას და ა. შ. მიღებულია, რომ ამ სიტუაციების შეფასებისას მხედველობაში მიიღება საზოგადოებრივი წესრიგის

²⁸ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 31 დეკემბრის № ას-764-731-2014 გადაწყვეტილება.

²⁹ თბილისის ტერიტორიაზე ხმაურის ნორმების დაცვის ზედამხედველობას ახორციელებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახური, შეად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 15 იანვრის № 1-2 დადგენილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ.

³⁰ შეად. Prütting H., Sachenrecht, 36 aufl., München, 2017, 130.

³¹ შეად. Iro G., Bürgerliches Recht, B. IV, Sachenrecht, 3 aufl., Wien, New York, 2008, 64.

³² ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 113.

შესაბამისი ადგილობრივი წესები. თუ შესაბამის ადგილას დაუშვებელი არსებითი ზემოქმედების თმენის ვალდებულება არ არსებობს, ეს შედეგად იწვევს სსკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ნეგატორული სარჩელის ამოქმედებას. ამასთან, მნიშვნელოვანია, შეფასებისას ყურადღება მიექცეს იმას, რამდენად ეცადა დამრღვევი, აღეკვეთა ეს ზემოქმედება მისთვის ხელმისაწვდომი, ეკონომიკურად გამართლებული საშუალებებით. თუ ზემოქმედება არსებითია, მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია. ფულადი კომპენსაციის მიღების წინაპირობაა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზემოქმედების არსებობა და ასევე მეზობელი ნაკვეთის მიმართ ამ ზემოქმედებით გამონვეული დარღვევის ფაქტი, ამასთან მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან ამ ზემოქმედების თმენის ვალდებულება. ზემოქმედების გარკვეული სახეები პრაქტიკაში ძალიან გავრცელებულია და სწორედ ამიტომ არის კანონმდებლობით სათანადოდ მონესრიგებული.

7. დაუშვებელი ხელყოფა, შენობის ჩამოქცევის საფრთხე

მეზობელ ნაკვეთზე ზემოქმედება შეიძლება სხვადასხვაგვარი იყოს და კანონმდებლობა მხოლოდ იმ ნაწილებს აწესრიგებს, რომლებიც პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებულია. სსკ-ის 176-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა. აღსანიშნავია, რომ მითითებული მუხლი პრევენციული ხასიათის მატარებელია და დაუშვებელი ხელყოფისას, ნორმით დაცული მესაკუთრის ინტერესებიდან გამომდინარე, ხელშეშლის აღკვეთას ექვემდებარება მეზობელ ნაკვეთზე თუნდაც მშენებლობის წესების შესაბამისად განხორციელებული ნაგებობიდან მომდინარე ზემოქმედება.³³ ამასთან, დაუშვებელი ხელყოფა არის ნაგებობის აშენება ან მისი იმგვარი ექსპლუატაცია, რომელიც სცდება სამეზობლო ზემოქმედების თმენის კანონით დადგენილ ფარგლებს და მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს გარკვეულ საფრთხეს უქმნის.³⁴ ამდენად, თუკი მეზობლის მიერ დაცულია მშენებლობის ნორმატიული წესები კონსტრუქციებს შორის და მიწის ნაკვეთის საზღვართან დაშორების შესახებ, ასევე სხვა დაცვითი ზომები, მაშინ ნორმის გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი „დაუშვებელი ხელყოფა“ ყველა თავისი ნიშნით ფაქტობრივად იარსებებს.

ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მომეტებული საფრთხის შემცველი ავტოგასამართი სადგურის ექსპლუატაციის აკრძალვა შეიძლება ეფუძნებოდეს დაუშვებელი ხელყოფის ნორმას. 176-ე მუხლი, შეიძლება ითქვას, რომ, თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების მომნესრიგებელ სსკ-ის 175-ე მუხლზე მალლაც დგას იმ კონტექსტში, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ანიჭებს ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვის შესაძლებლობას მაშინ, როდესაც სახზეა ორი წინაპირობა: ნაკვეთით სარგებლობის უფლება დაუშვებლად არის ხელყოფილი და ეს იმ-

³³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 25 მაისის № ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება.

³⁴ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 22 მარტის № ას-40-38-2012 გადაწყვეტილება.

თავითვე ამკარაა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, დასახელებული კუმულაციური პირობები ქმნის განსახილველ შემთხვევაში უკვე ამენებული ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვის მოთხოვნის წინაპირობას, რომელიც საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის მკაცრი ფორმაა. ასეთ შემთხვევაში მოთხოვნის უფლების მფლობელმა უნდა ამტკიცოს, რომ ავტოგასამართი ნაგებობის ექსპლუატაციისას მის მიწის ნაკვეთზე ხდება დაუშვებელი ხელყოფა. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ავტოგასამართი სადგური მომეტებული საფრთხის წყაროა, აღნიშნულის მტკიცებულებად ვერ ჩაითვლება, რადგან სწორედ ამ მიზეზით მისი ტექნიკური უსაფრთხოების მოთხოვნები განერილია საჯარო კანონმდებლობით.³⁵

ასევე, ნაგებობების დემონტაჟის საფუძველი ვერ გახდება მხოლოდ ის გარემოება, რომ, მაგალითად, გაზსადენი მომეტებული საფრთხის წყაროა. როგორც ერთ-ერთ საქმეზე აღინიშნა, ვინაიდან გაზსადენი მომეტებული საფრთხის შემცველი ობიექტია, შესაბამისი ნორმატიული აქტითაა დადგენილი მისი დაცვის წესები და დაცვის ზონების რეგულირების პირობები. ამ ნორმების მიზანი სწორედ გაზსადენიდან მომდინარე, ასევე მის წინააღმდეგ მიმართული საფრთხეების თავიდან აცილებაა და ამ მიზანს ემსახურება დაცვის ზონების განსაზღვრა და რეგულირების განსხვავებული პირობების დადგენა. ამდენად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ გაზსადენი მომეტებული საფრთხის ობიექტია, მის მიმდებარედ მშენებლობის ან შენობის ექსპლუატაციის აკრძალვის საკმარისი საფუძველი არ არის. ასეთი ობიექტების მშენებლობა დასაშვებია გარკვეული ტექნიკური პირობების დაცვით, რომელთა დარღვევაც დაუშვებელ ხელყოფად კვალიფიკაციისათვის უნდა დადასტურდეს.³⁶

სსკ-ის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილი ითვალისწინებს შენობის ჩამოქცევის საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებას იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლოა, მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან დაემუქროს. ასეთ დროს მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას, თუკი მესაკუთრე არიდებს თავს საკუთარი ვალდებულების შესრულებას, მესაკუთრეს, რომელსაც ემუქრება საფრთხე, შეუძლია, ანალოგიით მიმართოს თვითდაზმარების მუხლებს და სხვისი საქმეების დავალების გარეშე შესრულების წესებს დაეყრდნოს,³⁷ რადგან არავინ არის ვალდებული, ელოდოს, როდის „ჩამოქცევა თავზე“ მეზობელი შენობა. პასუხისმგებლობა ასევე მოიცავს გამაგრების ხარჯებს.³⁸ ამასთან ერთად, კანონმდებლობა კრძალავს რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე გამდინარე წყლებისა და მიწისქვეშა წყლების მიმართულების შეცვლას ან წყლებით მანიპულირებას ისე, რომ ამან სხვა მიწის ნაკვეთზე წყლის რაოდენობის შემცირება ან/და ხარისხის გაუარესება გამოიწვიოს, ასევე, მდინარეთა ბუნებრივი დინების ხელყოფას.

³⁵ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 15 ივლისის № ას-413-396-2016 გადაწყვეტილება.

³⁶ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 29 ოქტომბრის № ას-526-500-2013 გადაწყვეტილება.

³⁷ შეად. ზოიძე ბ., ზარანდია თ., შეამონმე შენი ცოდნა, კაზუსები სანივთო სამართალში (კითხვები და პასუხები), ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 513.

³⁸ შეად. Prütting H., Sachenrecht, 36 aufl., München, 2017, 139.

8. სხვის მიწაზე გადასვლა მშენებლობისას

სსკ-ის 179-ე მუხლი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს. ამ დროს საკვანძო საკითხია, როგორ მოხდა საზღვრის გადაცდენა – განზრახი თუ გაუფრთხილებელი მოქმედების შედეგად? თუ საზღვარზე გადასვლა მოხდა განზრახ, მესაკუთრეს შეუძლია, დაეყრდნოს სსკ-ის 172-ე მუხლს და მოითხოვოს ნაგებობის დემონტაჟი. თუ საზღვრის გადაცდენა მოხდა განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის გარეშე,³⁹ რადგანაც ამ შემთხვევაში სახეზეა მეორე მხარის ეკონომიკური ინტერესი, კანონმდებლობა ავალდებულებს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთზე ეს ზემოქმედება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ მან წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე განაცხადა. მშენებლობა არის პროცესი და შესაძლოა, მხარემ ზუსტი საზღვრის არცოდნის ან სხვა მიზეზით გარკვეული სამშენებლო სამუშაოები განზრახვის გარეშე აწარმოოს თავისი ტერიტორიის გარეთ. საზღვარზე გადასვლა, თუკი ეს მოხდა, ადვილად შესამჩნევი ხდება მეზობელი მესაკუთრისათვის. სწორედ ამიტომ კანონმდებლობა იმ მესაკუთრისაგან, რომლისთვისაც მნიშვნელოვანია, რომ მისი მიწის ნაკვეთზე არ მოხდეს მსგავსი ზემოქმედება, მოითხოვს საზღვრის დარღვევის შესახებ მეორე მხარის დაუყოვნებლივ ინფორმირებას – წინასწარ, როგორც კი ამ საფრთხის შესახებ გაჩნდა ეჭვი, ან შეტყობინებისთანავე, იმ მომენტშივე, როგორც კი მისთვის აღნიშნულის შესახებ გახდა ცნობილი. თუკი მესაკუთრემ არ განახორციელა ეს მოქმედება, შემდგომ იგი კარგავს მისი მიწის ნაკვეთზე არსებული კონსტრუქციის დემონტაჟის მოთხოვნის უფლებას.⁴⁰ ამდენად, თუკი საზღვრისრდამრღვევი მეზობელი განზრახ მოქმედებს, მაშინ მშენებლობით გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედებათა აღკვეთის მოთხოვნას ვერაფერი დაუდგება წინ, ხოლო თუ მშენებლობის სხვის მიწაზე გადასვლა განზრახვის გარეშე ხდება, მაშინ ეს მოთხოვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია გასაზიარებელი, თუკი უფლებადარღვეულმა მეზობელმა ამ დარღვევის შესახებ წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე განაცხადა პრეტენზია. მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ მისთვის ცნობილი ხდება მოსალოდნელი დარღვევის შესახებ, მაგრამ იგი ამაზე მაშინვე არ აცხადებს პრეტენზიას, მაშინ უფლებადარღვეული ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს აღნიშნული ზემოქმედება.⁴¹ საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია, გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი. ამასთან, თუკი კომპენსაცია დადგენილ იქნა, შემდგომი მოთხოვნა სასაზღვრო მიჯნის ძველ საზღვრებში აღდგენის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.⁴²

ამდენად, ქართული კანონმდებლობა სპეციალურ ნორმას ითვალისწინებს მშენებლობის დროს სხვის მიწაზე განზრახვის გარეშე გადასვლის შემთხვევების მოსაწესრიგებლად (სსკ-ის

³⁹ შეად. Wolf M., Wellenhofer M., Sachenrecht, 31 aufl., München, 2016, 417.

⁴⁰ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის № ას-142-138-2016 გადაწყვეტილება.

⁴¹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის № ას-36-33-2015 გადაწყვეტილება.

⁴² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 16 სექტემბრის № 3კ-601-02 გადაწყვეტილება.

179-ე მუხლი), რომლის მიზანიც არის ასეთ შემთხვევებში მინის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ინტერესების დაბალანსება და მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის თმენის ვალდებულების ანაზღაურება შესაბამისი ფულადი კომპენსაციით.⁴³ თუმცა სამოქალაქო კოდექსში არსებული მოწესრიგება ეხება მხოლოდ განზრახვის გარეშე გადასვლის შემთხვევებს. ამდენად, იურისპრუდენცია უყოყმანოდ ადასტურებს, რომ ყოველი კონსტრუქცია, რომელიც სხვის ტერიტორიაზე მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ საზღვრის დამრღვევი მეზობლის განზრახვით იქნა აშენებული, ექვემდებარება დემონტაჟს. ერთი შეხედვით, თუკი ჩვენ ვალიარებთ საკუთრების უფლების ხელშეუვალობას და საკუთრების აბსოლუტურ, განსაკუთრებულ ხასიათს, უნდა ვალიაროთ ასევე გადასული ნაგებობის დემონტაჟის მოთხოვნის უფლება, იმის მიუხედავად, თუ როგორია საზღვრის დამრღვევი პირის ფსიქოლოგიური დამოკიდებულება ამ ფაქტის მიმართ (იყო ეს განზრახვა თუ გაუფრთხილებლობა). ფაქტობრივად, აგებული კონსტრუქციის შენარჩუნების დაშვება, თუნდაც კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, უტოლდება ექსპროპრიაციის დაშვებას არა სახელმწიფოს, არამედ სხვა კერძო პირების სასარგებლოდ. ამდენად, თუკი მშენებელს სხვისი მინის ნაკვეთზე გადასვლისა და მისაკუთრების პირდაპირი განზრახვა აქვს, აღნიშნულმა იგი ცალსახად ნაგებობის დემონტაჟამდე უნდა მიიყვანოს. ამდენად, მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს აბსოლუტური უფლება, დაიცვას საკუთარი ქონების მთლიანობა თავისი მეზობლების საპირისპიროდ.⁴⁴

9. აუცილებელი გზა

სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, თუ მინის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელებთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მინის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. ასეთი მოწესრიგების მიზანი არის ის, რომ ნებისმიერმა მინის ნაკვეთმა შეძლოს შესაბამისი დაკავშირება საჯარო გზებსა და აუცილებელ კომუნიკაციებთან მაშინაც, როდესაც ასეთი კომუნიკაციები არ არის უშუალოდ მომიჯნავე ან მოსაზღვრე მინის ნაკვეთზე. აღნიშნულის მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს, და არა მფლობელს, იმ მეზობლისაგან, რომლის მინის ნაკვეთიც იძლევა უმოკლეს და ყველაზე გონივრულ გასასვლელს საჯარო გზასთან ან კომუნიკაციასთან.⁴⁵ ამასთან, აუცილებელი გზის უფლება უალტერნატივო შემთხვევებს გულისხმობს და გარკვეული „აუცილებლობით“ უნდა იყოს ნაკარნახევი⁴⁶. ეს გზა მნიშვნელოვანი უნდა იყოს ძირითადი მინის ნაკვეთისათვის საჭირო დაკავშირების უზრუნველსაყოფად.

⁴³ შეად. *თოთლაძე ლ.*, მუხლი 174, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, წიგნი II, თბ., 2018, 91-92.

⁴⁴ შეად. *Capitant H., Terré F., Lequette Y.*, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, Tome I, 11^e ed., Dalloz, 2000, 334-338.

⁴⁵ შეად. *Wolf M., Wellenhofer M.*, *Sachenrecht*, 31 aufl., München, 2016, 421.

⁴⁶ შეად. *Prütting H.*, *Sachenrecht*, 36 aufl., München, 2017, 140 და შემდგ.

ამდენად, 180-ე მუხლით საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვის პირობებია დადგენილი, რომელთა არსებობისას მეზობელი ვალდებულია, ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის მიმართ აუცილებელი გზით გამონვეული დატვირთვები. ამასთან, ეს დატვირთვები ნაკარნახევი უნდა იყოს ობიექტური ფაქტორებით, კერძოდ, როდესაც მიწის ნაკვეთი მთლიანად არის იზოლირებული საჯარო გზისაგან ან მისი დიდი ნაწილია ამგვარ მდგომარეობაში, ან კიდევ საამისოდ არსებობდა ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი გზა, მაგრამ ამჟამად შეუძლებელია მისი ამ მიზნით გამოყენება. აუცილებელ გზაში იგულისხმება არა მარტო ბილიკი, საცალფეხო გზა, არამედ სამანქანე გზაც. შესაძლოა, აუცილებელი გზის უფლება გამოყენებულ იქნეს მილსადენის გასატარებლად.⁴⁷ უფლება, დაუკავშირდეს საჯარო გზას, კანონით გარანტირებული უფლებაა და მისი შეზღუდვა დაუშვებელია.⁴⁸ სასამართლო პრაქტიკაში აუცილებელი გზის დასაბუთება სხვადასხვა მტკიცებულებით, მათ შორის, საექსპერტო დასკვნითაც ხდება.

საყურადღებოა, რომ მხოლოდ კომფორტული დაკავშირება აუცილებელი გზის არგუმენტად ვერ გამოდგება. მეტიც, ამ აუცილებელი გზის გარეშე მიწის ნაკვეთის ვარგისიანობა გაუმართლებლად უნდა მცირდებოდეს.⁴⁹ 180-ე მუხლი გამოიყენება ელექტრო-, გაზის ან წყალმომარაგების ქსელებისათვის, ასევე ინტერნეტისა და სხვა სახის საკომუნიკაციო დაკავშირების შემთხვევებში. ეს უფლება ვრცელდება როგორც მიწის ნაკვეთებზე, ისე შენობა-ნაგებობებზე. სასამართლო პრაქტიკა ამ მიმართულებით, ძირითადად, ერთგვაროვანია – მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენების უფლება საჯარო გზასთან ან კომუნიკაციასთან კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით ხდება მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთი იზოლირებულია და დაკავშირება არ არსებობს. მეზობელი მიწის მოთხოვნის უფლება, ამასთან, განპირობებული უნდა იყოს ობიექტური პირობებით, მესაკუთრეს არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი ნაკვეთის დატვირთვის გარეშე. სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლების მხოლოდ ასეთ შემთხვევებში შეიძლება შეიზღუდოს საკუთრების უფლება.⁵⁰ იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზეც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, და იგი, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრა მხარეების მიერ ურთიერთშეთანხმებით ხდება, მაგრამ, თუ სასამართლო განსაზღვრავს კომპენსაციას, ის უნდა იყოს გონივრული და არ უნდა აკისრებდეს მხარეს მოჭარბებულ ტვირთს. ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუცილებელი გზის თმენის საკომპენსაციოდ 200 ლარის დაკისრება არ არის მიზანშეწონილი, რადგან იგი მძიმე მდგომარეობაში ჩააგდებს კომპენსაციისთვის ვალდებულ პირს.⁵¹ ამასთან, აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულე-

⁴⁷ შეად. საქმე ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის მილსადენის გატარების თაობაზე, აუცილებელ გზად კვალიფიკაცია და აღნაგობისა და სერვიტუტის გამორიცხვა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის № ას-1416-1548-04 გადაწყვეტილება.

⁴⁸ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის № ას-1732-1713-2011 გადაწყვეტილება.

⁴⁹ შეად. *Wolf M., Wellenhofer M., Sachenrecht*, 31 aufl., München, 2016, 421-422.

⁵⁰ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 24 მაისის № ას-102-100-2011 გადაწყვეტილება.

⁵¹ შეად. საქმე 20 ლარი 200 ლარის ნაცლად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 5 ოქტომბრის № ას-328-648-05 გადაწყვეტილება.

ბა არ წარმოიშობა, თუკი დაკავშირება იმ მომენტისათვის არ არსებობს, მაგრამ ადრე არსებული დაკავშირება გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

10. დასკვნა

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საქართველოში განხორციელდა გერმანული სანივთო სამართლის რეცეფცია, თუმცა იგი, უპირველეს ყოვლისა, შეეხო რეგულირების ძირითად სტრუქტურებს.⁵² გადმოსაღები ნორმები რეცეფციის პროცესში შესამჩნევად გამარტივდა, რაც ასევე შეიძლება ითქვას სამეზობლო სამართლის ნაწილზეც. ამ გამარტივების შედეგად, რეცეფციის ფარგლებს გარეთ დარჩა მოწესრიგების არაერთი დეტალი, რომლებიც, ერთი შეხედვით, მეორეხარისხოვანი ჩანს, მაგრამ შედარებით ღრმა ანალიზისას ცხადი ხდება, რომ ამ დეტალებით ხორციელდება იმ ინტერესთა ბალანსის შენარჩუნება, რომელნიც გერმანულ მოდელშია ჩადებული. ამასთან, კვლევის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ სამეზობლოსამართლებრივი ზემოქმედების ფარგლების დადგენა, დაუშვებელი ხელყოფისა და საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნები ფართოდ გამოიყენება ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში და კონკრეტულ სასამართლო გადაწყვეტილებებში კონკრეტულ სამართლებრივ შინაარსს იძენს.

ბიბლიოგრაფია

1. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი, 01/06/1985.
2. საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს ბრძანება №297/ნ, ქალაქ თბილისის გარემოს ხარისხობრივი მდგომარეობის ნორმების დამტკიცების შესახებ, 16/08/2001.
3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 15 იანვრის № 1-2 დადგენილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ, 15/01/2016.
4. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 1, 92.
5. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 111, 113.
6. ზოიძე ბ., ზარანდია თ., შეამონმე შენი ცოდნა, კაზუსები სანივთო სამართალში (კითხვები და პასუხები), ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 513.
7. თოთლაძე ლ., მუხლი 174, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, წიგნი II, თბ., 2018, 91-92.
8. კნიპერი ვ., კოდიფიკაციისა და კონცეფციის მეთოდები გარდამავალი ეკონომიკის საზოგადოებებში (საქართველოში არსებული მდგომარეობის ჩათვლით), კრებული სამართლის რეფორმა საქართველოში, ჯორბენაძე ს., კნიპერი ვ., ჭანტურია ლ. (რედ.), თბ., 1994, 176-191.

⁵² Kurzynsky-Singer E., Zarandia T., Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption?, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 110 და შემდგ.

9. კროპჰოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, ჭეჭელაშვილი ზ. (თარგმ.), ჩაჩანიძე ე., დარჯანია თ., თოთლაძე ლ. (რედ.), თბ., 2014, 690.
10. ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულების შესრულებაზე და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე, თბ., 2014, 81.
11. ჯორბენაძე ს., საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები, სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბ., 1994, 142.
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 16 სექტემბრის № 3კ-601-02 გადაწყვეტილება.
13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის № ას-1416-1548-04 გადაწყვეტილება.
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 5 ოქტომბრის № ას-328-648-05 გადაწყვეტილება.
15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 24 მაისის № ას-102-100-2011 გადაწყვეტილება.
16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის № ას-1732-1713-2011 გადაწყვეტილება.
17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 22 მარტის № ას-40-38-2012 გადაწყვეტილება.
18. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 29 ოქტომბრის № ას-526-500-2013 გადაწყვეტილება.
19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 25 მაისის № ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება.
20. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 31 დეკემბრის № ას-764-731-2014 გადაწყვეტილება.
21. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის № ას-36-33-2015 გადაწყვეტილება.
22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 15 ივლისის № ას-413-396-2016 გადაწყვეტილება.
23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის № ას-142-138-2016 გადაწყვეტილება.
24. Akkermans B., Sustainable Property Law?, European Property Law Journal, Vol. 7, Issue 1, 2018, 1, 3.
25. Burduli I., Nekrezeption in Transformationsgesellschaften, Dogmatik im Dienst von Gerechtigkeit, Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung, Festschrift für Hanns Prütting, Brinkmann M., Effer-Uhe D. O., Völzmann-Stickelbrock B., Weesser S., Weth St. (hrsg.), Köln, 2018, 3.
26. Capitant H., Terré F., Lequette Y., Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome I, 11^e ed., Dalloz, 2000, 334-338.
27. Iro G., Bürgerliches Recht, B. IV, Sachenrecht, 3 aufl., Wien, New York, 2008, 64.
28. Kennedy D., The Politics and Methods of Comparative Law, The Common Core of European Private Law, Essays on the Project, Mattei U., Bussani M. (eds.), Hague, 2002, 143.
29. Kurzynsky-Singer E., Zarandia T., Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption?, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel

- der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, *Kurzynsky-Singer E.* (hrsg.), Tübingen, 2014, 108, 110.
30. *Makovsky A.*, Einige Einschätzungen der Hilfe bei der Ausarbeitung der Gesetzgebung und des Standes der internationalen Zusammenarbeit, Wege zu neuem Recht: Materialien internationaler Konferenzen in Sankt Petersburg und Bremen, *Boguslavskij M., Knieper R.* (hrsg.), Berlin, 1998, 339.
31. *Prütting H.*, Sachenrecht, 36 aufl., München, 2017, 130, 133, 139, 140.
32. *Schwab K. H., Prütting H.*, Sachenrecht, 32 aufl., München, 2006, 123-124, 129, 130.
33. *Wolf M., Wellenhofer M.*, Sachenrecht, 31 aufl., München, 2016, 398, 417, 421, 421-422, 663.
34. *Zarandia T.*, Purchase Immovable Property in Good Faith from Unauthorized Seller per Georgian Case Law, *Journal Studia Universitatis Moldaviae. Stiinte Sociale*, № 8(98), 2016, 75.