

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის
თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
იურიდიული ფაკულტეტი

სადოქტორო პროგრამა: სამართალი
ლიანა სახოკია

სადისერტაციო ნაშრომი წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური
ხარისხის მოსაპოვებლად:

“ენერგეტიკული და სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის
საჭირო მიწის ნაკვეთებზე უფლებების შეძენისა და განხორციელების
სამართლებრივი თავისებურებანი “

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის
სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის მიწვეული ლექტორი
- მარიამ ცისკაძე

თანახელმძღვანელი: ბოლონიის უნივერსიტეტის (იტალია) იურიდიულ
მეცნიერებათა დეპარტამენტის ასოცირებული პროფესორი - ელიზა ბარონჩინი

2019

თბილისი, საქართველო

სარჩევი	
ნაშრომში გამოყენებული შემოკლებანი	3
შესავალი	4
თავი I. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის როლი სამოქალაქო ბრუნვაში	10
1.1. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის სამართლებრივი რეგულირება.....	10
1.2. მიწის ნაკვეთი, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების განსახორციელებლად	14
თავი II. ენერგეტიკულ და ინფრასტრუქტურულ ობიექტზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლების წარმოშობის, განხორციელების და შეწყვეტის თავისებურება	30
2.1. საკუთრების უფლება და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის თავისებურება.....	30
2.2. აღნაგობის უფლების მნიშვნელობა ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისას	47
2.3. უზუფრუქტის მნიშვნელობა ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობისათვის.....	50
2.4. სერვიტუტის წარმოშობა, ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობის მიზნებისათვის.....	53
2.4.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ნეგატიური სერვიტუტის თავისებურება	74
2.5. აუცილებელი გზის უფლების თავისებურება.....	86
2.6. იჯარის ხელშეკრულების თავისებურება ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობის დროს	101
თავი III. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის მიზნებისათვის სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის თავისებურებანი	107
3.1. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობისათვის სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებზე უფლებების მოპოვების თავისებურებანი	107
3.2. ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობის ნებართვის გაცემა, როგორც მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყების სამართლებრივი პირობა.....	114
დასკვნა	119
ბიბლიოგრაფია	131

ნაშრომში გამოყენებული შემოკლებანი

ქართულ ენაზე

სსიპ-საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

სსკ - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

მუხ. - მუხლი

პ.-პუნქტი

უცხოურ ენაზე

Id. - Ibid

N.- Number

P. – Page

V. – Volume

NEBA – Nationa Energy Bureau Act

HGA – Host Government Agreement

IGA – Intergovernmental Agreement

HDD – Horizontal Direct Drilling

Ж. – Журнал

Ред .- Редактор

Стр. – Страница

შესავალი

საქართველო წარმოადგენს გეოპოლიტიკურად მნიშვნელოვან და უცხოელი ინვესტორებისათვის მიმზიდველ სახელმწიფოს, რომელიც მდებარეობს ევროპისა და აზიის გზაჯვარედინზე. საინვესტიციო საფუძველს ქმნის შესაბამისი სამართლებრივი რეჟიმი, რომლის მიზანს წარმოადგენს ინვესტიციების განხორციელების ხელშეწყობა მათი დაბანდებისა და სამეწარმეო საქმიანობისათვის აუცილებელი პროცედურების გაუმჯობესებით. აღნიშნული მიზნის მიღწევა კი შუძლებელია სრულყოფილი და დახვეწილი საკანონმდებლო ჩარჩოს გარეშე.

წინამდებარე სადისერტაციო ნაშრომი, „*ენერგეტიკული და სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებზე უფლებების შეძენისა და განხორციელების სამართლებრივი თავისებურებანი*“ ეძღვნება ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების, კერძოდ ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის მიზნებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებზე შესაბამისი უფლებების შეძენისა და განხორციელების სამართლებრივი რეგულირების ანალიზს. რატომ არის მნიშვნელოვანი ენერგეტიკული ინფრასტრუქტურის განვითარება? მეცნიერთა მოსაზრებით, ენერგეტიკულ სექტორს მომდევნო ათწლეულში განსაკუთრებული ყურადღება მიენიჭება, აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში ენერგეტიკული ინფრასტრუქტურის მშენებლობა და პოლიტიკური კურსი განსაზღვრავს იმას, თუ რამდენად მზად იქნებიან ქვეყნები კლიმატურ ცვლილებებთან დაკავშირებული მიზნების¹ განხორციელებას, რომელიც დაგეგმილია 2020-2050 წლებისათვის და შეიქმნება ენერგეტიკული პოლიტიკის განმსაზღვრელი გრძელვადიანი სამართლებრივი ჩარჩო; ამასთან, თანამედროვე ენერგეტიკული სამართლის მიზანია ახალი ინფრასტრუქტურული პროექტების ინვესტიციების წახალისება². აქედან გამომდინარე, ენერგეტიკული სამართალი ვერ იარსებებს კერძოსამართლებრივი რეგულირების გარეშე, რომელიც არის საფუძველი ნებისმიერი პროექტის განხორციელებისა. ამდენად, კერძო და საჯარო სამართლის განვითარება ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს საზოგადოებრივი და სახელმწიფოებრივი კეთილდღეობისათვის. მით უფრო, საქართველო წარმოადგენს *ენერგეტიკული ქარტიის* წევრ ქვეყანას 1995 წლიდან, რომელიც ეფუძნება 1994 წლის *ენერგეტიკული ქარტიის ხელშეკრულებას*³. მის მიზანს წარმოადგენს ენერგეტიკულ ტრანზიტის სფეროში კომპლექსური ეკონომიკური, სამართლებრივი და პოლიტიკური საკითხების რეგულირებასა და შესაბამისი პროექტის განხორციელების დროს გაფორმებული მრავალმხრივი

¹ Climate strategies and climate, https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies_en, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 20.07.2019;

² Heffron R.J., Talus K., The development of energy law in the 21st century: a paradigm shift ?, Journal of World Energy Law & Business, 2016, V. 9, № 3, 191-192;

³ Energy Charter, <https://energycharter.org/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.06.2019;

ხელშეკრულებების ერთიან სამართლებრივ ფარგლებში მოქცევას⁴. გარდა ამისა, 2016 წლიდან საქართველო წარმოადგენს *ენერგეტიკული გაერთიანების*⁵ წევრ ქვეყანას. ამავე დროს, აღსანიშნავია, რომ ინფრასტრუქტურული ობიექტების, მათ შორის, ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობა გაეროს მიერ მიჩნეულია ქვეყნის მდგრადი განვითარების მე-9 მიზნის მიღწევის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საშუალებად⁶.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩამოყალიბებული ინფრასტრუქტურის ქსელი ნებისმიერი ქვეყნის სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებისა და სტაბილურობის წინაპირობა და განმსაზღვრელია. შესაბამისად, სახელმწიფო ვალდებულია უზრუნველყოს სათანადო სამართლებრივი პირობების ჩამოყალიბება ახალი ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის, რაც ადგილობრივი და უცხოური საინვესტიციო პროექტების განხორციელებას შეუწყობს ხელს. თვით ტერმინი *“ინფრასტრუქტურას”* წარმომავლობას თუ დავუკვირდებით, რომელიც XX საუკუნის საფრანგეთში ჩამოყალიბდა, ლათინური ენიდან მომდინარეობს და სწორედ *„საფუძველს“*, *„საძირკველს“* ნიშნავს⁷. ამრიგად, ამ სახის ობიექტების ფუნქციონირების გარეშე თანამედროვე სოციალურ-ეკონომიკური ცხოვრება წარმოუდგენელია⁸. მეცნიერთა მტკიცებით, განვითარებული ინფრასტრუქტურა ხელს უწყობს არა მხოლოდ ეკონომიკური ღონისძიებების განვითარებას, არამედ არაპირდაპირ უწყობს ხელს სიღარიბის დაძლევას⁹. ამავე დროს, მსგავსი ობიექტების მშენებლობა ყოველთვის დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთებზე უფლებების შექმნასთან და გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვასთან დაკავშირებული პროცედურების ზედმიწევნით შესრულებასთან.

⁴ Leal-Arcas R., *International Trade and Investment Law*, Edward Elgar Publishing Limited, 2010, 148; Tabari N. M., *Lex Petrolea and International Investment Law*, Law and Gulf Practice in Persian Gulf, Informa Law from Routledge, 2017, 80;

⁵ Energy Community, <https://www.energy-community.org/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.06.2019;

⁶ Goal 9: Build resilient infrastructure, promote sustainable industrialization and foster innovation, <https://www.un.org/sustainabledevelopment/infrastructure-industrialization/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁷ ლათ. *“infra”* – ნიშნავს ქვემოთ, *“struere”* კი – თავმოყრას. ძირითადად ტერმინი გამოიყენება ინდუსტრიული განვითარების კონტექსტში, ხმელიძე თ. რედ., საშენებლო განმარტებითი ლექსიკონი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2015; <https://www.lexico.com/en/definition/structure>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.06.2019; <https://www.lexico.com/en/definition/infra->, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.06.2019;

⁸ Тольстель М., Русскова Е., Яковлева Е., Финансовое Обеспечение Развития Инфраструктуры Региона Ограничения и Риски, Вестник ВолГУ, Science Journal of VolSU, 2017, 19 (2), 42;

⁹ Tsaurai K, Ndou A., *Infrastructure, Human Capital Development and Economic Growth in Transitional Countries*, *Comprative Economic Research*, Central and Eastern Europe, 22 (1), 2019, 35, <https://doi.org/10.2478/cer-2019-0003>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.06.2019;

ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკური ბუნების ერთ-ერთი დამახასიათებელი ნიშანია მისი სიგრძე და მოცულობა¹⁰, უნივერსალურობა და მიწის ნაკვეთთან კავშირი¹¹. აქედან გამომდინარე, იგი შესაძლოა ერთი პროექტის ფარგლები კვეთდეს როგორც კერძო სამართლის სუბიექტის, ასევე საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. შესაბამისად, ერთი ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობისას ადგილი აქვს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლებების მოპოვებას განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმის მიწის ნაკვეთებზე. იურიდიულ ლიტერატურაში ჩამოყალიბებული მოსაზრების თანახმად, "უფლებების მოპოვება" მოიცავს მოქმედებათა ერთიანობას, კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში კი უმოქმედობას, რაც აუცილებელია მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი უფლებების წარმოშობისათვის¹². ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის უფლებების მოპოვება წარმოადგენს მრავალმხრივ და კომპლექსურ სამართლებრივ პროცესს.

საქართველოში უკანასკნელი წლების განმავლობაში განხორციელებულმა/მიმდინარე ადგილობრივმა თუ უცხოურმა ინფრასტრუქტურულმა პროექტებმა გამოავლინა ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობისას სამართალურიერთობის მხარეთა უფლება-მოვალეობების განხორციელების დროს საკანონმდებლო რეგულირების ხარვეზები/თავისებურებანი. ინფრასტრუქტურული და სხვა ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობის სხვადასხვა ეტაპზე შესაბამისი უფლების მოპოვება დგება დღის წესრიგში. საერთაშორისო პრაქტიკის შესწავლის შედეგად გამოიკვეთა, რომ მშენებლობის დაწყების ეტაპზე, პროექტის განმახორციელებელს ესაჭიროება მიწის ნაკვეთის შესწავლის და სათანადო საამზომველო ღონისძიებათა ჩასატარებლად მიწის ნაკვეთზე შესვლის უფლების მოპოვება. მშენებლობის ეტაპზე, აუცილებელია სამშენებლო მასალების მიწოდება და თვით ინფრასტრუქტურული ან სხვა ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობა. მშენებლობის დასრულების შემდგომ ეტაპზე კი, პროექტის განმახორციელებელს ესაჭიროება სერვიტუტის უფლების მოპოვება, ინფრასტრუქტურის გამოყენების უფლება და სხვა, რაც დაკავშირებულია ობიექტის ექსპლუატაციასთან. აქედან გამომდინარე, პროექტის განხორციელებისას დაინტერესებულ მხარეს უწევს სხვადასხვა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობა, რომელთა განხორციელებასაც თავის მხრივ გარკვეული თავისებურებები გააჩნია.

¹⁰ МИСНИК Г. А., ОГРАНИЧЕНИЕ СВОБОДЫ ДОГОВОРА В СФЕРЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 3(159), 59;

¹¹ КАЛЕНКОВ А. Ю., ЛИНЕЙНЫЙ ОБЪЕКТ КАК ПРАВОВАЯ КАТЕГОРИЯ В ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЯХ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 1(145),44;

¹² ЕФИМЕНКО В. В., ПРАВОВАЯ МОДЕЛЬ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ТЕОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 1(145), 39;

სადისერტაციო ნაშრომი მიზნად ისახავს დასმული სამართლებრივი პრობლემების მეთოდოლოგიურ კვლევას, ასევე საქართველოში და საზღვარგარეთის ქვეყნებში მოქმედი სპეციალური კანონმდებლობის ანალიზს, პრაქტიკის შესწავლას და განზოგადებას. შესაბამისად, წინამდებარე სადოქტორო ნაშრომის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთებზე უფლებების მოპოვების სამართლებრივი საშუალებების კვლევა და ანალიზი და შედეგად, შესაბამისი საკანონმდებლო და ზოგადმეთოდოლოგიური რეკომენდაციების შემუშავება.

სადისერტაციო კვლევის შედეგად გამოვლინდა ისეთი პრობლემური საკითხები, როგორცაა კერძო, სახელმწიფო, და სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწებზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების, კერძოდ, საკუთრების, აუცილებელი გზის, აღნაგობის, სერვიტუტის, უზუფრუქტის, იჯარის უფლებების მოპოვებისას სამართლებრივი ხარვეზებისა და თავისებურებების არსებობა. წარმოჩენილია როგორც იმ პრობლემების სამართლებრივი არსი, რასაც პროექტის განხორციელებაში მონაწილე სუბიექტები აწყდებიან უფლებათა მოპოვებისა და მათი განხორციელების პროცესში, აგრეთვე, ზემოაღნიშნულ უფლებათა სამართლებრივ ბუნებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხები, და შედეგად, შეთავაზებულია ხარვეზების აღმოფხვრის შესაძლო საშუალებები. გარდა ამისა, საკვლევი თემის მიზნებიდან გამომდინარე შესწავლილია ექსპროპრიაციის განხორციელების პრობლემური საკითხები, როგორც კერძოსამართლებრივ, ასევე საჯაროსამართლებრივ ასპექტში. კვლევის მიზნებიდან გამომდინარე, ნაშრომში გაანალიზებულია ძირითადი მიდგომები ინფრასტრუქტურული ობიექტის სამართლებრივი კატეგორიის განსაზღვრასთან დაკავშირებით. ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, მასში ჰარმონიულად არის შერწყმული იმ საერთაშორისო ხელშეკრულებების პრინციპებთან ურთიერთმიმართება, რომელთა მხარესაც წარმოადგენს საქართველო, იქნება ეს *ასოცირების შეთანხმება ევროკავშირს და ევროპის ატომური ენერჯის გაერთიანებას და მათ წევრ სახელმწიფოებსა და საქართველოს შორის (AA)*¹³, რომლის განუყოფელ ნაწილს შეადგენს *შეთანხმება ღრმა და ყოვლისმომცველი სავაჭრო სივრცის შესახებ (DCFTA)*, ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენის პროექტის ფარგლებში სამთავრობათაშორისო (BTC IGA) თუ მასპინძელ მთავრობასთან გაფორმებული საერთაშორისო ხელშეკრულება (BTC HGA)¹⁴. მათი ანალიზის შედეგად, წარმოჩენილია თუ რა მოცულობით არის ასახული საერთაშორისო

¹³ Association Agreement between the European Union and the European Atomic Energy Community and their Member States, of the one part, and Georgia, of the other part, [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:02014A0830\(02\)-20180601](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:02014A0830(02)-20180601), უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 28.07.2019;

¹⁴ Legal Agreements, https://www.bp.com/en_az/caspian/aboutus/legalagreements.html, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.06.2019;

საკანონმდებლო სტანდარტები და მოთხოვნები ქართულ კანონმდებლობაში ენერგეტიკული/ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისას მიწაზე უფლებათა მოპოვების პროცესში და გამოვლინდა ძირეული შეუსაბამობა, რაც მოითხოვს მყისიერ რეგულირებას. ნებისმიერი პროექტის განმახორციელებელი კომპანია და სპონსორი არის დაინტერესებული *სტაბილური, მდგრადი და გრძელვადიანი* საინტეგრატივო გარემოთი, ხოლო მასპინძელი სახელმწიფო - ინვესტიციის შედეგად მიღებული სარგებლით და ამავე დროს, ეროვნული სუვერენიტეტის პრიორიტეტულობის დაცვით. HGA და IGA ქმნიან ერთიან იურიდიულ რეჟიმს¹⁵, რომელსაც უპირატესი იურიდიული ძალა გააჩნია ადგილობრივ სამართლებრივ აქტებთან მიმართებაში, საქართველოს კონსტიტუციის გარდა. აღნიშნული შეთანხმებების საფუძველზე, იქმნება საერთო სამართლებრივი ჩარჩო, რაც სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია, როდესაც პროექტის განხორციელების პროცესი სხვადასხვა იურისდიქციის ფარგლებში მიმდინარეობს. სწორედ აღნიშნულ შეთანხმებებს ეყრდნობა საქართველოში განხორციელებული და მიმდინარე საერთაშორისო ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული პროექტები. აღნიშნული ხელშეკრულებების შედეგად ინერგება გარკვეული შესაბამისი სამართლებრივი სტანდარტები და რეგულაციები, რომელთა ზემოქმედებაც დადებითად აისახება არსებულ სამართლებრივი გარემოზე.

სადისერტაციო ნაშრომი ეფუძნება კვლევის ისეთ მეთოდებს, როგორცაა შედარებით-სამართლებრივი, ისტორიული, სტრუქტურულ-სისტემური, ფორმალურ-ლოგიკური, ფუნქციონალური და დესკრიფციული მეთოდები, რის საფუძველზეც შესწავლილ იქნა ქართული და უცხოური სამეცნიერო ლიტერატურა, სამართლებრივი აქტები და სამართლო პრაქტიკა. სადისერტაციო კვლევის საფუძველზე გამოვლინდა ხარვეზების აღმოფხვრისა და არსებული ნორმატიული ბაზის სრულყოფის აუცილებლობა ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობის მიზნით მიწაზე უფლებათა მოპოვების პროცესში. კვლევის შედეგად ნათლად არის წარმოჩენილი, რომ სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების სამართლებრივი რეჟიმის მდგრადობა არის ადამიანის უფლებათა დაცვის საკონსტიტუციო გარანტორი დემოკრატიულ სახელმწიფოში, რაც ნებისმიერი სახელმწიფოს სოციალური და ეკონომიკური განვითარების მაჩვენებლის ამოსავალი წერტილია, კერძოდ კი, საკუთრების უფლების დაცულობა ქმნის მტკიცე საფუძველს სწორედ კერძოსამართლებრივი ბრუნვის სტაბილურობისა და სანდოობისათვის¹⁶. სადოქტორო კვლევის ფარგლებში განხორციელებული სამეცნიერო კვლევისა და შესაბამისი შედეგების ასახვის

¹⁵ Mustafayev N., The Southern Gas Corridor: legal and regulatory developments in major gas transit pipeline projects, *Journal of World Energy Law & Business*, 2016, V. 9, № 3, 372;

¹⁶ კარტოზია მ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციური და სამოქალაქოსამართლებრივი ცვლილება, ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა, კორკელია კ. რედ., თბილისი, 2018, 137;

მიზნით, ნაშრომის სტრუქტურა განსაზღვრულია გამოსაკვლევ საკითხთა წრით, შესაბამისი მიზნებითა და ამოცანებით. სადოქტორო ნაშრომის სტრუქტურა დალაგებულია იმგვარად, რომ შედგება შესავლისგან, სამი თავისა და შესაბამისი ქვეთავებისგან, დასკვნისა და ბიბლიოგრაფიისგან.

თავი I. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის როლი სამოქალაქო ბრუნვაში

1.1. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის სამართლებრივი რეგულირება

ხაზობრივი ნაგებობის სამართლებრივი ბუნების ანალიზი და ზუსტი დეფინია კვლევის საგნის მიზნებთან მჭიდრო კავშირში განიხილება იმდენად, რამდენადაც სწორედ ხაზობრივი ნაგებობის სამართლებრივ ბუნებაზე დამოკიდებული მიწაზე უფლებათა მოპოვების შემდგომი პროცესი. როგორც ზ.ჭეჭელაშვილი აღნიშნავს, სამოქალაქო, კერძოდ კი, ეკონომიკურ ურთიერთობებში მნიშვნელობა ენიჭება ურთიერთობის ობიექტის ფარგლების განსაზღვრულობას მხარეთა უფლებებისა და ვალდებულებების განსაზღვრის მიზნით¹⁷. მნიშვნელოვანია ობიექტის ტექნიკური მახასიათებლების განსაზღვრა, რათა დადგინდეს ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის მარეგულირებელი საკანონმდებლო სივრცე. აღნიშნული ობიექტების ჩამონათვალი შემოთავაზებულია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების მე-3 მუხლში და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში. აღნიშნულ საკანონმდებლო აქტებში წარმოდგენილია ხაზობრივი ნაგებობის სახეობები, როგორცაა *ყველა სახის მილსადენი, საკომუნიაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი*.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ ზემოაღნიშნული ხაზობრივი ნაგებობები უძრავ ნივთებს განეკუთვნება. სსკ-ის 149-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთს მიეკუთვნება ის ობიექტი, რომელიც მყარად დგას მიწაზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ მისი გადაადგილება შეუძლებელია მისი დაზიანების გარეშე. ამავე დროს, სსკ-ის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილში მოცემულია ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის განმსაზღვრელი კრიტერიუმები. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი მყარად უნდა იყოს დაკავშირებული მიწასთან და არ უნდა იყოს გამიზნული დროებითი გამოყენებისათვის. თ. ზარანდია აღნიშნავს, რომ ქართულ სამართალში მოქმედებს რომის სამართლის „superficies solo cedit“-ის პრინციპი¹⁸, რომლის თანახმად მთავარი ნივთის მესაკუთრე ყოველთვის წარმოადგენს არსებითი შემადგენელი ნაწილის მესაკუთრეს, რაც გულისხმობს მათ ერთიან სამართლებრივ ბედს. იგი მიწის არსებითი ნაწილის

¹⁷ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, 2017, 36;

¹⁸ Курзински-Сингер Е., Зарандия Т., Рецепция Немецкого Вещного Права в Грузии., Вестник Гражданского права, 2012, 1 (12), 250;

შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრის მიზნით განიხილავს როგორც ფიზიკურ კავშირს, ასევე იგი არ გამორიცხავს სუბიექტის ნებასთან მიბმულ კრიტერიუმს¹⁹. ამავე დროს, საინტერესოა ე.ა. სუხანოვის მიდგომა, რომელიც აღნიშნავს, რომ რუსეთის სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტის მყარი კავშირი მიწასთან გულისხმობს არა მხოლოდ ფიზიკურ, არამედ იურიდიულ კავშირსაც²⁰. ამ მოსაზრებას აგრეთვე იზიარებს ს.ი.პოზდნიაკოვა. მისი განმარტებით, მხოლოდ მყარი ფიზიკური კავშირის განხილვა განმსაზღვრელ კრიტერიუმად სადავოა, იმდენად რამდენადაც თანამედროვე პირობებში შესაძლებელია ობიექტის გადაადგილება დაზიანების მიყენების გარეშე, შესაბამისად ობიექტის უძრავი ნივთის კატეგორიასთან მიკუთვნების სამართლებრივი კრიტერიუმი სწორედ რომ იურიდიული კავშირია. ეს არგუმენტი გამყარებულია იმ საფუძველით, რომ ხაზობრივი ნაგებობის (ნავთობსადენის, გაზსადენი) მშენებლობის განხორციელებისათვის აუცილებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე სანივთო/ვალდებულებითი უფლების მოპოვება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისგან, რომლის ნებართვის გარეშე სამართლებრივად აკრძალულია ამ მიწის ნაკვეთზე შესვლა და შესაბამის მოქმედებათა განხორციელება. აქედან გამომდინარე, აშენებული ობიექტი განიხილება უძრავ ნივთად²¹. ამავე დროს, გასაზიარებელია ა.საიაკბაევის მოსაზრება. იგი ყაზახეთი სამოქალაქო კოდექსის მიზნებიდან გამომდინარე, ხაზობრივი ნაგებობის მოძრავ ნივთად განსაზღვრის კრიტერიუმად განიხილავს არც ფიზიკურ, არც იურიდიულ კავშირს. მისი მოსაზრებით, ობიექტზე არსებული საკუთრების უფლება არ ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან ხაზობრივი ნაგებობის სამართლებრივი რეჟიმი განსხვავდება იმ კერძოსამართლებრივი მიდგომისგან, რაც უძრავ ნივთებზე ვრცელდება და სრულიად განსხვავებულად აფასებს ხაზობრივი ობიექტის სამართლებრივ რეჟიმს ყაზახეთის პრაქტიკაში. იგი მიწაზე უფლების მოპოვების სამართლებრივ საფუძველს არ უკავშირებს ხაზობრივი ნაგებობის უძრავ ნივთთან მიკუთვნების საფუძველად²². საინტერესოა აგრეთვე საერთო სამართლის პრაქტიკა უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრისას, კერძოდ, როდესაც საკითხი ეხება მილსადენების სამართლებრივ სტატუსს. ასე, მაგალითად, მერილენდის შტატის სააპელაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე (*Court of Appeals of Maryland, COLONIAL PIPELINE COMPANY v. STATE DEPARTMENT OF ASSESSMENTS AND TAXATION, No. 110, Sept. Term, 2001*), განმარტა, რომ უძრავი

¹⁹ ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვნივთო ქართულ სანივთო სამართალში, სამართლის ჟურნალი, თსუ, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016 (2), 7,10,14;

²⁰ Гражданское право, Т. 1: Учебник / ред. Е.А. Суханов, Wolters Kluwer, 2004, 165;

²¹ С. И. Позднякова, Установление Сервитутов на Землях Занятых Линейными Объектами, Аграрное и Земельное Право, 2009, 4 (52);

²² А. Саякбаев, Является ли трубопровод недвижимостью, Юрист, 2010, 10 <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1233354> , უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.06.2019;

ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრის მიზნით, საერთო სამართლის პრაქტიკაში დამკვიდრებულია შესაბამისი ტესტი, რომელიც უნდა პასუხობდეს შემდეგ გარემოებებს: თუ რამდენად არის მიმაგრება ფაქტობრივი ან კონსტრუქციული; ემსახურება თუ არა მიმაგრება უძრავი ნივთის იმ ნაწილის გამოყენებას, რომელზეც იგი მიერთებულია; არის თუ არა დაინტერესებული მხარის განზრახვა აქციოს მიმაგრება მუდმივ დამატებად. მოსამართლეთა შეფასებით აღნიშნული სამი კრიტერიუმიდან, პირველი ორი განსაზღვრავს განზრახვის მტკიცებულებას, ხოლო უკანასკნელს უპირატესი ძალა გააჩნია. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განზრახვის ელემენტი არის ფუნდამენტური მნიშვნელობის, ვინაიდან მისი განსაზღვრის შედეგად ობიექტის მყარ ფიზიკურ კავშირს არ ენიჭება პრინციპული მნიშვნელობა. სასამართლოს განმარტებით ტეხასის შტატის სააპელაციო სასამართლო იზიარებს განზრახვის ძირითად ელემენტს, რითაც მან იხელმძღვანელა ერთ-ერთ-საქმეზე გადაწყვეტილების გამოტანისას და განმარტა, რომ მილსადენი მიმაგრებულია მიწის ნაკვეთთან გაზის გატარების მიზნით დაინტერესებული მხარის ინტერესების სასარგებლოდ, სადაც იგი არ ისახავდა მიზნად მიწის ნაკვეთთან მის მუდმივ კავშირს. მერილენდის სააპელაციო სასამართლო აგრეთვე აღნიშნავს, რომ მილსადენის მოცილება შესაძლებელია როგორც მიწის ნაკვეთისათვის ზიანი მიყენების გარეშე, აგრეთვე თვით მილსადენის დაზიანების გარეშე, რაზეც მოწმობს მიწის შემდგომი მეორადი გამოყენება²³. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საერთო სამართალში ჩამოყალიბებული მიდგომის საფუძველზე ნათელია, რომ ფიზიკური კავშირი არ არის სამართლებრივად იმდენად მნიშვნელოვანი, რამდენადაც ამას თვით კავშირის იურიდიული შინაარსი წარმოადგენს.

ხაზობრივი ნაგებობის განსაკუთრებული სამართლებრივი სტატუსიდან გამომდინარე, ქართველმა კანონმდებელმა განსაზღვრა, რომ მასზე ვერ გავრცელდებოდა „superficies solo cedit“-ის ზოგადი პრინციპი. საყურადღებოა, რომ 2007 წლის 11 მაისს გადაიდგა პირველი ნაბიჯი აღნიშნული კონცეფციის დასაწინააღმდეგოდ, როდესაც შემოღებულ იქნა ხაზობრივი ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტად განხილვის ცნება. „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2006 წლის 13 დეკემბრის კანონში საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონით შევიდა ცვლილებები და დამატებები, რომლის თანახმად მე-17 მუხლით განისაზღვრა უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის, მათ შორის ხაზობრივი ნაგებობის, რეგისტრაცია ცალკე უფლების ობიექტად, და მიეთითა, რომ მისი რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრებოდა შესაბამისი ინსტრუქციით. თუმცა, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაში აღნიშნული მიდგომა აისახა მხოლოდ 2018 წლის 8

²³ Court of Appeals of Maryland, COLONIAL PIPELINE COMPANY v. STATE DEPARTMENT OF ASSESSMENTS AND TAXATION, No. 110, Sept. Term, 2001, <https://caselaw.findlaw.com/md-court-of-appeals/1454311.html>, უკანასკნელად იქნა გადამოქმედებული 25.07.2019;

მაისს. ამრიგად, ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 1¹ პუნქტის თანახმად, ხაზობრივ ნაგებობაზე საკუთრების უფლება დამოუკიდებელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისგან. აღნიშნულმა სამართლებრივმა რეგულირებამ საშუალება მისცა პროექტის განმსახორციელებს მოიპოვოს საკუთრების უფლება ხაზობრივ ნაგებობაზე ისე, რომ იგი თავისუფალია მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი უფლების მოპოვებისგან. შესაბამისად, ხაზობრივი ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტად მიჩნევა 2018 წლის 8 მაისამდე არ უნდა იყოს მართებული, ვინაიდან სსკ-ის 183-ე მუხლისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად. აღნიშნულ მსჯელობასთან დაკავშირებით, საინტერესოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 4 დეკემბრის განჩინება. აღნიშნულ განჩინებაში, სასამართლომ მიუთითა, რომ „მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მხოლოდ 2007 წლის მაისის შემდეგ განიხილება ხაზობრივი ნაგებობა ცალკე უფლების ობიექტად, ხოლო მითითებული ცვლილებების განხორციელებამდე იგი ითვლებოდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად და ფაქტობრივად იზიარებდა მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედს, მისი განკარგვა შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთთან ერთად" და მანდვე აღნიშნა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა²⁴. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მითითება იმაზე, რომ რეგისტრაციის განხორციელება უკვე იყო შესაძლებელი, არ უნდა ყოფილიყო წარმოდგენილი არსებითი შემადგენელი ნაწილის სამართლებრივი კატეგორიის განსაზღვრის სამართლებრივად მოქმედ საფუძველად, ვინაიდან საკანონმდებლო სივრცეში ხაზობრივი ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტად განხილვის მხოლოდ კონცეფციის შემოტანა მოხდა ისე, რომ ინსტრუქციით არ ყოფილა მოწესრიგებული მისი რეგისტრაციის წესი და 2018 წლის 8 მაისიდან გახდა შესაძლებელი ხაზობრივ ნაგებობაზე საკუთრების მოპოვება.

ხაზობრივი ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტად რეგისტრაციის შემოღებას პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნია პროექტის განმსახორციელებელთათვის. ზემოაღნიშნულ ამ რეგულირებას ამყარებს საერთაშორისო ხელშეკრულება, BTC HGA²⁵, რომლის მიხედვით მთავრობა ვალდებულია პროექტის განსახორციელებლად შექმნას სამთავრობო გარანტიები. “საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებას აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა შიდასახელმწიფოებრივი

²⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 4 დეკემბრის №ბს-255-352 (კ-14) განჩინება

²⁵Legal Agreements, https://www.bp.com/en_az/caspian/aboutus/legalagreements.html, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.06.2019;

ნორმატიული აქტების მიმართ, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციას, კონსტიტუციურ კანონსა და კონსტიტუციურ შეთანხმებას. შესაბამისად, აღნიშნული შეთანხმების მე-5 მუხლის (5.2. (v)) თანახმად, მთავრობა ავალდებულებს სახელმწიფო ხელისუფლებას და ავალდებულებს სახელმწიფო ხელისუფლების ყველა სხვა ორგანოს, გარდა საკუთარი თავისა, ძირითადი საექსპორტო მილსადენის პროექტის თითოეული მონაწილისათვის იმის გარანტირებასა და უზრუნველყოფას, რომ სახელმწიფო ხელისუფლება არ მოითხოვს, ან პრეტენზიას არ აცხადებს ნავთობის, ობიექტების ან არასახელმწიფო მიწის საკუთრებასა ან ფლობაზე.

1.2. მიწის ნაკვეთი, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების განსახორციელებლად

მიწა თავისი ხასიათითა და შინაარსით საკუთრების სხვა ობიექტებისაგან განსხვავდება და სახელმწიფოსა და საზოგადოების კეთილდღეობის ქვაკუთხედს წარმოადგენს, ხოლო ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული პროექტების განხორციელებისათვის ნებისმიერი ობიექტის საყრდენს. მიწაზე განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმის არსებობა გამოწვეულია მიწის ნაკვეთების თავისებურებებითა და მახასიათებლებით, აგრეთვე, სხვა ფაქტორებით, რომლებიც კონკრეტული სახელმწიფოს პოლიტიკიდან გამომდინარეობს²⁶. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთზე კანონმდებლობით გათვალისწინებული სათანადო უფლების მოპოვება დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სახის მოქმედების ჩატარებას ითვალისწინებს პროექტის განმახორციელებელი. სწორედ ამაზეა დამოკიდებული მიწის ნაკვეთის უფლებრივი დატვირთვის სახეობა. საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, მიწის ნაკვეთი შესაძლოა იყოს კერძო, სახელმწიფო ან მუნიციპალური საკუთრების ობიექტი, ასევე ტყის ფონდის მიწას განეკუთვნებოდეს. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების მოპოვების სამართლებრივი პროცესი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რომელი კატეგორიის საკუთრებას წარმოადგენს მიწის ობიექტი.

მიწის ნაკვეთზე უფლების მოპოვების პროცესში მყოფი სუბიექტს სადისერტაციო ნაშრომის მიზნებისათვის წარმოადგენს პროექტის განმახორციელებელი, რომელიც კერძო სამართლის იურიდიულ პირია. იგი ვალდებულია შეარჩიოს ისეთი საშუალება, რომელიც ყველაზე ნაკლები ზიანის მმართველი იქნება მიწის ნაკვეთისა და მისი მესაკუთრისათვის. ნაკლებ ზიანში იგულისხმება, საკუთრების უფლების შეზღუდვის ფარგლები: რაც უფრო ნაკლები იქნება მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეზღუდვები, მით უფრო გამართლებულია ესა თუ ის საშუალება. ამავე დროს, არ უნდა დაირღვეს მეორე

²⁶ გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კოტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2016, 51, 54;

მხარის ინტერესი, ანუ უნდა იყოს შენარჩუნებული ინტერესთა ბალანსი, რაც გამოიხატება პროექტის სახალმწიფოებრივ და საზოგადოებრივ ინტერესში. შესაბამისად, პროექტის განმახორციელებელს უნდა ჰქონდეს საკმარისი საშუალება იმისათვის, რომ თავისუფლად შეძლოს საჭირო ღონისძიებების ჩატარება მიწის ნაკვეთზე. საყურადღებოა, რომ ზემოქმედების კუთხით, *სერვიტუტი* წარმოადგენს ნაკლები ზიანის მომტან საშუალებას, სხვა უფლებრივ დატვირთვებთან შედარებით. ამ დროს, საკუთრების უფლებას ინარჩუნებს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, თუმცა პროექტის განმახორციელებელს ენიჭება კანონით გათვალისწინებული უფლება გამოიყენოს მიწის ნაკვეთი ან მისი გარკვეული ტერიტორია პროექტის განხორციელების მიზნებისათვის მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი პერსპექტივით, როგორც მშენებლობის, ასევე ექსპლუატაციის ეტაპზე.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება შეიძლება გამოიხატოს როგორც ნებაყოფლობითი, ასევე მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ მიმართული ღონისძიებების მეშვეობით. ამ შემთხვევაში, საკუთრების უფლება გადადის პროექტის განმახორციელებელზე, რომლის საკუთრებაშიც გადადის მიწის ნაკვეთი. საკუთრების უფლების შექმნა ხორციელდება მიწისზედა შენობა-ნაგებობების: საკომპრესორო სადგურების, ნავთობისა და გაზის გამანაწილებელი საშუალებებისა და სხვა საშუალებების მშენებლობისა და გრძელვადიანი ექსპლუატაციის მიზნით. თბილისის სააპელაციოს სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2001 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებაში განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლება წარმოადგენს აბსოლუტური სანივთო უფლების კლასიკურ სახეს, რომელიც დროში შეუზღუდავია²⁷.

ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის დროს, პროექტის განმახორციელებელს, საკუთრების უფლების მოპოვება მიწის ნაკვეთზე ხშირ შემთხვევაში ესაჭიროება მუდმივი ენერგეტიკული ან ინფრასტრუქტურული ობიექტების/დანადგარების ასაშენებლად და მათი ექსპლუატაციისათვის, მაგალითისათვის, მიწისზედა დანადგარების დაყენების მიზნით, საკომპრესორო სადგურის ასაშენებლად, რაც ითხოვს მიწის ნაკვეთზე მუდმივ წვდომას. აქედან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია საკუთრების უფლების შინაარსის, მიწაზე საკუთრების შექმნისა და განხორციელების შესწავლა და ანალიზი. ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობა და ოპერირება სწორედ მიწის ნაკვეთთან არის მჭიდროდ დაკავშირებული. ნებისმიერი პროექტის განხორციელებისას შესაბამისი სუბიექტის მიერ წინასწარ შემუშავებულია მიწის ნაკვეთზე უფლების მოპოვების გეგმა, რომლის საფუძველზეც შემდგომში ხდება ღონისძიებების ჩატარება. აღნიშნული გეგმა, განსაკუთრებით კი იმ შემთხვევაში, როდესაც პროექტი ფინანსდება იმ

²⁷ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება №28/3325-11;

საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების მიერ, რომლებიც განსაზღვრულია „საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების სიის განსაზღვრის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 21 თებერვლის №198 დადგენილებით, ეფუძნება და შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებსა და პრაქტიკას.

საზოგადოებისა და სახელმწიფოებრიობის კეთილდღეობისათვის, განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ასევე აღიქმება განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსად ევროპული კავშირის წევრ სახელმწიფოებში და სპეციალური ნორმატიული რეგულირების ობიექტს წარმოადგენს²⁸. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტით იგი განსაზღვრულია, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, რომელიც შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. ამავე დროს, საქართველოს კონსტიტუციის ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით ასევე განსაზღვრულია, რომ გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის 25 ივნისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო საქართველოს ახალი კანონი "მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ". აღნიშნული კანონით, ყალიბდება სახელმწიფოს შესაბამისი პოლიტიკა და იქმნება სამართლებრივი საფუძვლები მიწის რაციონალური გამოყენებისა და დაცვის უზრუნველსაყოფად, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშესაწყობად და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რესურსების მიზნობრივი გამოყენებისათვის. ახალი კანონით, სახელმწიფოს მიერ დასახული მიზნების განხორციელებაზე პასუხისმგებელი იქნება საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტო. აღსანიშნავია, რომ ახალი კანონის მე-3 მუხლში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ახლებური განმარტების თანახმად, მისი იდენტიფიკაციისათვის აღარ არის განმსაზღვრელი ფაქტორი მისი საჯარო რეესტრში ასეთად რეგისტრაცია. გარდა ამისა, კანონის მე-6 მუხლით განისაზღვრა საქართველოს მიწის ფონდის ცნება, სადაც გაერთიანებულია საქართველოს ფარგლებში არსებული სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე წყლითა და ტყით დაკავებული მიწები. აღნიშნული რეგულაციებით

²⁸ მირიანაშვილი გ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლების კონსტიტუციური პარადიგმები საქართველოში, აკადემიური მაცნე, გრიგოლ რობაქიძის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2017, სპეციალური გამოცემა, 26, <http://www.library.court.ge/upload/akademiuri%20macne%202017%20sdgsdfg.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 13.07.2019;

კიდევ ერთხელ გაესვა ხაზი სასოფლო-სამეურნეო მიწის სტრატეგიულ მნიშვნელობას საქართველოსთვის, რისთვისაც გათვალისწინებულია დაცვის შესაბამისი სამართლებრივი მექანიზმები.

ამ ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, მიწა განიხილება როგორც ეკონომიკური მნიშვნელობის რესურსი და საკუთრების ობიექტი. ამ შემთხვევაში, მიწა წარმოდგენილია როგორც კონკრეტული საზღვრების მქონე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სივრცობრივი ობიექტი. მიწის ნაკვეთის საზღვრებით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობების განხორციელების ტერიტორიული და სივრცობრივი სფერო²⁹. იურიდიულ მეცნიერებასა და პრაქტიკაში დამკვიდრებული მოსაზრების თანახმად, მიწა რომ იყოს სამოქალაქო-სამართლებრივი ბრუნვის ობიექტი, აუცილებელია მას გააჩნდეს კანონმდებლობით დადგენილი ის დამახასიათებელი ნიშნები, რაც მას ასეთ სტატუსს შესძენს. ერთ-ერთ ასეთ კრიტერიუმს წარმოადგენს ის, რომ მიწას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი საზღვრები და სათანადო წესით იყოს რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (სსკ-ის 183-ე მუხლი), რაც მას აქცევს *სამოქალაქო-სამართლებრივი ბრუნვის ობიექტად - მიწის ნაკვეთად*. სსკ-ის 149-ე მუხლი, რომელიც უძრავი ნივთის დეფინიციას განსაზღვრავს, უძრავ ნივთს მიაკუთვნებს მიწის ნაკვეთს მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეებითა და შენობა-ნაგებობებით, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. მ.გაბუნია აღნიშნავს, რომ სამართლებრივი განსაზღვრებით მიწა გულისხმობს ფიზიკურ, ფაქტობრივ მოცემულობას, ისე მფლობელობას, მესაკუთრისა თუ სხვათა უფლებებს მასზე. იგი ასევე უთითებს, რომ მიწა მხოლოდ მატერიალურ საკუთრებას კი არ წარმოადგენს, არამედ მასზე არამატერიალურ სიკეთესა და უფლებებს, მათ შორის, შეზღუდული სანივთო უფლებების სახით³⁰.

მიწის ნაკვეთის ფორმირების სამართლებრივი-საკადასტრო პროცედურის ამოსავალი წერტილი არის საჯარო რეესტრში სათანადო წესის საფუძველზე, შესაბამისი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე *პირველადი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია*. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია სახელმწიფოს ის ბერკეტია, რომელიც მიწის რესურსის მართვისა და პოლიტიკის სისტემურობას და დაგეგმვას უწყობს ხელს. საკუთრების რეგისტრაცია საკუთრებისა და მასზე არსებული უფლებებისა და ინტერესების დაცვის ყველაზე ფართოდ გავრცელებული მეთოდია, ვინაიდან არარეგისტრირებულ მიწასთან დაკავშირებით რაიმე სახის მტკიცება კატასტროფულად რთული და სარისკოა. მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის

²⁹ ШИЛОВСКАЯ А. Л., ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО, 2017, № 3(147)6 70;

³⁰ გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კოტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2016, 49;

ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის გადაცემის შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ.³¹ სანივთო სამართლის უცხოელი მეცნიერების, ს. ერპისა და ბ. აკკერმანსის თანახმად, კლასიკური მოდელის მიხედვით, საკუთრების უფლების წარმოშობა, არსებობა და შეწყვეტა მიწასთან დაკავშირებით უნდა განხორციელდეს რეგისტრაციის მეშვეობით მესამე მხარეთა ინფორმირებულობის მიზნით³². ე. ლაფაჩი აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ერთ-ერთ ღირებულებას წარმოადგენს ის, რომ იგი იძლევა უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის სტაბილურობის გარანტიას³³ და მისი დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა³⁴. რეგისტრაცია იცავს სამართლებრივ ტიტულს და ქმნის გარემოს მიწისა და იპოთეკური ბაზრისთვის, რითაც იგი ემსახურება ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფა-დაცვას. გასაზიარებელი ე. ლაფაჩის პოზიცია რეგისტრაციის ინსტიტუტის კერძო სამართლის კატეგორიასთან მიკუთვნების საკითხთან დაკავშირებით. იგი ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის ინსტიტუტი თავისი შინაარსით კერძოსამართლებრივი კატეგორიაა, ვინაიდან წარმოიშობა სამოქალაქოსამართლებრივი უფლება, როგორცაა საკუთრების უფლება. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ფუნქციაა კერძოსამართლებრივი უფლების წარმოშობის უზრუნველყოფა. მისი მოსაზრებით, რეესტრი ემსახურება უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების წარმოშობას, ამიტომ იგი უნდა მიეკუთვნოს კერძო სამართლის სფეროს, თუმცა გასათვალისწინებელია ისიც, რომ საჯარო რეესტრი ამავდროულად ემსახურება საჯაროსამართლებრივ ინტერესს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ე.ლაფაჩი ამტკიცებს, რომ რეგისტრაციის შინაარსი არის კერძოსამართლებრივი, ხოლო გამოხატულების ფორმა - საჯაროსამართლებრივი³⁵. აგრეთვე საინტერესოა უცხოურ სამეცნიერო ლიტერატურაში დაფიქსირებული მოსაზრება, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად ხორციელდება მიწის ნაკვეთის ფიზიკური და იურიდიული ინდივიდუალიზაცია³⁶.

³¹ *Id.* at 58-59;

³² Erp S., Akkermans B., Property Rights: A comparative view, Property Law and Economics, Cheltenham:EdwardElgar, ed. Bouckaert B., 2010, 57;

³³ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი, 2011, №2, (11), 78;

³⁴ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, 2013, (1); 64;

³⁵ ლაფაჩი ე. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი 2016, 46, www.tsu.ge, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

³⁶ Шигонина Л.А., Новохацкая И.П.Признаки земельных участков с различными це-левыми назначениями, в том числе земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, как объекта права // Вопросы российского и международного пра-ва. 2016. No 4, 202;

უძრავი ნივთი შესაძლებელია დარეგისტრირდეს როგორც ერთიანი სახით, ასევე მესაკუთრე არის უფლებამოსილი დაეყოს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და ისე მოახდინოს მისი რეგისტრაცია. საყურადღებოა, რომ ის ვალდებულია ან უფლება, რომელიც არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე, უცვლელად გადადის უძრავი ნივთის დაყოფილ ნაწილზე. აღნიშნული გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად, არ ხდება ვალდებულებისგან ან უფლების უძრავი ნივთის გამოთავისუფლება. პრაქტიკაში, ხაზოვანი ნაგებობის პროექტის განხორციელების მიზნით, დაინტერესებული მხარე მიმართავს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, რათა მან თავის მხრივ მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის თაობაზე, შემდგომში აღნიშნული მიწის ნაკვეთების კანონმდებლობით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზნით (უზუფრუქტი, აღნაგობა, სხვ.). აგრეთვე, შესაძლებელია სარგებლობის უფლებით უკვე დატვირთული მიწის ნაკვეთის დაყოფის რეგისტრაციის მოთხოვნა. მიწის ნაკვეთებზე უფლებების რეგისტრაციის სფეროში მასშტაბური სახის რეფორმამ, რომელიც მიღებული იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ინიციატივით და 2016 წელს გატარდა, ახალ ეტაპზე გადაიყვანა ადრე არსებული სარეგისტრაციო პრაქტიკა და პირობები. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ ამოქმედდა 2016 წლის 1 აგვისტოდან, რამაც საგრძნობლად გაამარტივა მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პროცესი. აღნიშნული კანონით გამარტივდა მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცედურა და მოიხსნა ბარიერები, რომლებიც მესაკუთრეს ექმნებოდა. აღნიშნული საკითხი მნიშვნელოვანწილად აფერხებდა ინფრასტრუქტურული თუ სხვა ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობას, ვინაიდან იქმნებოდა პრობლემები მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციასთან და მათი მესაკუთრეების მოძიებასთან დაკავშირებით. ამასთან, ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთებზე უფლების მოპოვების ჭრილში საინტერესოა საზღვრის აღწერის მნიშვნელობა, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს „მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესისა და საკადასტრო აგეგმვითი /აზომვითი სამუშაოს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით შესრულებისათვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების წესის დამტკიცების შესახებ“ დადგენილებით, საზღვრის აღწერისას, უნდა მიეთითოს საზღვრის ტიპი, რაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის. ზუსტი საზღვრები უნდა დადგინდეს, ვინაიდან კომპანიის მიერ სამშენებლო სამუშაოები უნდა განხორციელდეს იმ ფარგლებში, რაც იყო განცხადებული

კომპანიის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე, რაც გულისხმობს იმას, რომ ობიექტი უნდა აშენდეს იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც პროექტის განმახორციელებელ კომპანიას მოპოვებული აქვს უფლებები და გაფორმებულია შესაბამისი ხელშეკრულებები.

საკუთრების უფლება თავისი შინაარსით უზრუნველყოფს სხვა კონსტიტუციურ უფლებათა არსებობის საფუძველს და ქმნის შესაბამის პირობებს მათი რეალიზაციისათვის³⁷, ხოლო საკუთრების უფლების ინსტიტუტის არსი მდგომარეობს კერძო საკუთრების დაცვასა და რეალურ უზრუნველყოფაში³⁸. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის განმარტებით, „საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი“³⁹. საკუთრების უფლების დაცვის მაღალი სტანდარტების დანერგვა გათვალისწინებულია აგრეთვე 2014-2020 წლებისათვის საქართველოს პარლამენტის 2014 წლის 30 აპრილის დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს ადამიანის უფლებათა დაცვის ეროვნული სტრატეგიით⁴⁰, რომლის მე-18 მუხლით განმტკიცებულია როგორც საკუთრების უფლების დაცვის საკანონმდებლო და ინსტიტუციური მექანიზმების დახვეწა, აგრეთვე აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევისას კონსტიტუციური და საერთაშორისო სტანდარტებით დადგენილი წესის დაცვა. საკუთრების უფლება კერძოსამართლებრივი გაგებით არის მართლწესრიგის სფეროში მოქცეულ უფლებათაგან ბატონობის ყველაზე მოცულობითი უფლება⁴¹. ზ. ჭეჭელაშვილი განმარტავს, რომ იურიდიულ მეცნიერებაში ცნობილია საკუთრების უფლების არა მხოლოდ კერძოსამართლებრივი, არამედ მისი საკონსტიტუციოსამართლებრივი გაგება. საკუთრების უფლებას, როგორც სამართლებრივ ინსტიტუტს, სსკ-ის გარდა, აღიარებს და განამტკიცებს საქართველოს კონსტიტუცია, როგორც ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებას.

³⁷ ქერაშვილი ს., მფლობელობის კონსტიტუციური დაცვა და მისი ზეგავლენა კერძო სამართალზე: უპირატესად გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პრეცედენტების საფუძველზე, ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რეფორმა საქართველოში, კ. კორკელია (რედ.), თბილისი, 2014, 169;

³⁸ ტურავა პ., სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და ინსტიტუტები, სამართლის ჟურნალი, 2009, 2, 123;

³⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51, <https://www.constcourt.ge/ge/court>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁴⁰ საქართველოს პარლამენტის 2014 წლის 30 აპრილის დადგენილება, „საქართველოს ადამიანის უფლებათა დაცვის ეროვნული სტრატეგია“, <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/2348314?publication=0> უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁴¹ იხ. ლაფაჩი ე., *supra* note, at 74;

ამდენად, პირველი შემთხვევა გულისხმობს ურთიერთობას მესაკუთრესა და სხვა კერძო პირებს შორის, მეორე შემთხვევა კი, ურთიერთობას მესაკუთრესა და საქართველოს სახელმწიფოს შორის⁴². პროფესორი ბ. ზოიძე განმარტავს, საკუთრების ძირითადი უფლების კონსტიტუციური ცნება გავლენას ახდენს ცივილისტურზე, ვინაიდან საკუთრების უფლების ცნება კონსტიტუციას უფრო ფართოდ ესმის, ვიდრე კერძო სამართალს. აღნიშნული გულისხმობს, არამესაკუთრეთა დაცვის სტანდარტის გაფართოებას და მფლობელობითი პოზიციის დაცვა იმ კონსტიტუციური ნორმით, რომლითაც საკუთრების ძირითადი უფლების დაცვა ხდება. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია, როგორც სანივთო უფლებები, ასევე ვალდებულებითი⁴³. საკუთრების ცივილისტური ცნება ქმნის სწორედ საკუთრების კონსტიტუციურსამართლებრივი გაგების საფუძველს, აღნიშნავს ქ. ქოჩაშვილი⁴⁴.

საკუთრების უფლება არის უძრავ ნივთზე ბატონობის აბსოლუტური და გარანტირებული უფლება, რომელიც ამავე დროს ექსკლუზიურია. რაც გულისხმობს სხვა პირთა ბატონობის გამორიცხვას. სსკ-ის 170-ე მუხლში საკუთრების უფლების შინაარსი წარმოდგენილია კლასიკური ტრადიციით - მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა და სარგებლობის ხელყოფის შეშლა. შესაბამისად, საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე, საკუთრების ნორმატიული შინაარსი როგორც ნეგატიურ, ასევე პოზიტიური შინაარსის გამომხატველია. პროფესორი ბ.ზოიძე აღნიშნავს, რომ საკუთრების შინაარსი დროშია ცვალებადი და დამოკიდებულია ქვეყნის პოლიტიკურ-ეკონომიკურ მდგომარეობაზე. საკუთრების შინაარსის ხასიათი არის კონკრეტული გარემო, სოციალურ-ეკონომიკური ურთიერთობის პროდუქტი. როგორც იგი აღნიშნავს, საკუთრების ცნება უცვლელია, ხოლო მისი შინაარსი ცვალებადი⁴⁵. ამავე მოსაზრებას იზიარებს ზ. ჭეჭელაშვილი და აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების ცნება არ შეცვლილა არც ისეთ უახლეს კანონმდებლობებში, რომელსაც მიეკუთვნება კვებევის სამოქალაქო კოდექსი (947-ე მ.). ამავე დროს, მისი განმარტებით „ტრადის“ მომღვრება გაკრიტიკებულია იურიდიულ მეცნიერებაში და იურისტების მოსაზრებით, საკუთრების უფლების დეფინიცია არ უნდა შეიცავდეს უფლებამოსილებათა ჩამონათვალს⁴⁶. საკუთრების უფლების კანონმდებლობით განსაზღვრა უსარგებლოა, ვინაიდან ყოველგვარი

⁴² ჭეჭელაშვილი ზ. სანივთო სამართალი, თბ. 2017, გვ. 107

⁴³ ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, ივ. ჯავახიშვილის სახ-ის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და მაქს-პლანკის სახ-ის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის ერთობლივი კონფერენცია, თბილისი, 2015 (5-6 ნოემბერი), 113-114, www.tsu.ge, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019

⁴⁴ ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, სამართლის ჟურნალი, 2011, №1, 116;

⁴⁵ იხ. ზოიძე ბ., *supra* note at 111-112;

⁴⁶ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, 2016, 72, 104;

დეფინიცია არის შეზღუდვა, აღნიშნავს ქ.ქოჩაშვილი. მისი განმარტებით, იტალიის იურისტების მოსაზრებით საკუთრების შინაარსი მოიცავს სარგებლობასა და განკარგვას, ისევე როგორც ეს საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში, 544-ე მუხლშია განსაზღვრული⁴⁷. წინამდებარე სადისერტაციო ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობისათვის ყურადღება გამახვილებულია მიწის ნაკვეთის სწორედ რომ განკარგვის საშუალებებზე მისი მესაკუთრის მიერ.

მიწა წარმოადგენს იმ ობიექტს, რომელზეც მიქცეულია ადამიანის არაერთი ძირითად უფლებათა განხორციელება, რომლებიც განმტკიცებული და აღიარებულია როგორც ეროვნული, აგრეთვე საერთაშორისო კანონმდებლობით. პირველადი საკუთრების უფლების არსებობა ქონებაზე კი განაპირობებს ყველა სხვა სახის სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობას.⁴⁸ იგი დაკავშირებულია ადამიანის ეკონომიკურ, სოციალურ თუ კულტურულ უფლებებთან. მიწასთან დაკავშირებული ადამიანის ძირითადი უფლებები ზეგავლენას ახდენს ისეთ საკითხებზე, როგორცაა სიღარიბის აღმოფხვრა და განვითარება, კლიმატური კატასტროფებისგან დაცვა, ურბანული და სასოფლო მეურნეობის განვითარება და სხვა⁴⁹. საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში ფუნდამენტური მნიშვნელობისაა მისგან გამომდინარე საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო სტანდარტებით განმტკიცებული ადამიანის სოციალურ-ეკონომიკური უფლებების დაცვა, კერძოდ, სიცოცხლის უფლება, მკვიდრი მოსახლეობის უფლებები, ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლება, ჯანმრთელობისა და სიცოცხლის უფლება⁵⁰, ვინაიდან აღნიშნული უფლებების დარღვევის საფრთხე არსებობს სწორედ ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას. ნებისმიერი სამართლებრივი საშუალება, რომელიც ეხება მიწის ნაკვეთზე უფლებების მოპოვებას, ინფრასტრუქტურული თუ ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობის მიზნით, საერთო ჯამში, დაკავშირებულია ადამიანის უფლებათა დაცვასთან. ასე, მაგალითად, ელექტროგადამცემი ხაზების მშენებლობამ შესაძლოა ზეგავლენა იქონიოს ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე, შესაბამისად დაირღვეს ჯანმრთელობის უფლება და საკუთრების უფლება, კერძოდ, საკუთრების ჩამორთმევის კუთხით. ამავე დროს, ძალზე მნიშვნელოვანია მკვიდრი მოსახლეობის უფლებების დაცვა და იძულებით გადასახლებასთან დაკავშირებული საკითხები. გასაზიარებელია ქართველი მკვლევარების

⁴⁷ იხ. ქოჩაშვილი ქ., *supra* note at 114-118;

⁴⁸ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, მერიდიანი, 2014, 38;

⁴⁹ Land and Human Rights, <https://www.ohchr.org/EN/Issues/LandAndHR/Pages/LandandHumanRightsIndex.aspx>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 10.07.2019;

⁵⁰ ფიფია ს., ჯაიანი დ., ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლების შინაარსი საერთაშორისო სამართალსა და საქართველოს კონსტიტუციაში, ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა, კორკელია კ. რედ., თბილისი, 2018, 272;

შესაბამისი კვლევის შედეგები. ასე, მაგალითად, ზემოქმედება მოსახლეობაზე განსაკუთრებით ძლიერია, როდესაც ხდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიტოვება⁵¹. ინფრასტრუქტურული პროექტის სოციალურ-პოლიტიკური ზეგავლენა გამოიხატება მოსახლეობის ცხოვრების ხარისხში, მის სოციალურ და პოლიტიკურ მოწყობაში, თევზჭერით დაკავებული მოსახლეობასთან კონფლიქტში, განსაკუთრებით ჰესების მშენებლობის შემთხვევაში. გარდა ამისა, უარესდება თვით მიწის ხარისხი ახალი ტერიტორიების დაკავებით, მკვიდრ ტერიტორიებზე ზეგავლენითა და სასოფლო-სამეურნეო არეალის დაკარგვით⁵².

მეცნიერთა მოსაზრებით და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკიდან გამომდინარე, მიწა სოციალური ფუნქციის მატარებელია. ლ. კოკაია აღნიშნავს, რომ საკუთრების სფეროში კანონმდებლის უფლებამოსილება მით უფრო დიდია, რაც უფრო მეტია საკუთრების ობიექტის სოციალური ფუნქცია, ხოლო ამ ფუნქციის დადგენისათვის განმსაზღვრელია ის, თუ რამდენად ეხება ეს საკუთრება საზოგადოებრივ ინტერესებს⁵³. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო საკუთრების ორმაგ ფუნქციაზეც საუბრობს. კერძოდ კი, აღნიშნავს, რომ საკუთრება წარმოადგენს სუბიექტურ უფლებას, ხოლო მეორე მხრივ, ქმნის ღირებულებათა კონსტიტუციურ წესრიგს⁵⁴. მიწის სპეციფიკური დანიშნულებიდან გამომდინარე, მიწის საკუთრება განსაკუთრებულ სამართლებრივ მოწყობას მოითხოვს, იგი „საყოველთაო ინტერესების“ სოციალურსამართლებრივ მოთხოვნებს უნდა დაექვემდებაროს და სწორედ სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მოითხოვს მიწის მიმართ საზოგადო ინტერესების მეტად გათვალისწინებას.⁵⁵ *იტალიის 1947 წლის კონსტიტუციის*, 42-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებული და გარანტირებულია სახელმწიფოს მიერ. ამავე დროს, სახელმწიფო ადგენს მისი შეძენის, გამოყენების და რაც ყველაზე მნიშვნელოვანია, შეზღუდვის ფარგლებს ისე, რომ იყოს დაცული მისი

⁵¹ არველაზე თ., ელექტროგადამცემი ხაზების მშენებლობასა და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული გარემოსდაცვითი და სოციალურისაკითხები, მწვანე ალტერნატივა, საჯარო პოლიტიკის ნარკვევი, 2018, ივნისი, 2-8, http://greenalt.org/wp-content/uploads/2018/06/Transmission_Lines_Policy-brief_GEO_June-2018.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

⁵² Rubinson A., Regional Projects Require Regional Planning: Human Rights Impacts Arising from Infrastructure Projects, 28 Mich. J. Int'l L. (2006), <http://repository.law.umich.edu/mjil/vol28/iss1/5>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 11.07.2019;

⁵³ კოკაია ლ. უცხოური ინვესტიციების შიდასამართლებრივი დაცვის გარანტიები საქართველოში, მართლმსაჯულება და კანონი, 2012, 3 (34), 138;

⁵⁴ ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, პეტიტი, 2013, 208;

⁵⁵ გაბუნია მ. საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2016, 49;

სოციალური ფუნქცია და მისაწვდომობა⁵⁶. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში განმარტებულია, რომ საკუთრების სოციალური ფუნქცია განსაზღვრავს საკუთრების შინაარსსა და მის სოციალურ ბოჭვას და უთითებს სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე. აღნიშნულია, რომ საკუთრების შებოჭვამ არ უნდა მოსპოს საკუთრება და უნდა შენარჩუნდეს საკუთრების სუბსტანცია მისი შინაარსის რეალიზაციისათვის⁵⁷. ამასთან დაკავშირებით, ყურადღებას იმსახურებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს ერთ-ერთი ყველაზე პრინციპული და მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილება, რომელზეც მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლო. 1982 წლის 23 სექტემბერს სასამართლომ გამოიტანა გადაწყვეტილება საქმეზე *Sporrong and Lonnoth v Sweden*, რომელიც ეხება ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით განმტკიცებულ საკუთრების უფლებას. *ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის*⁵⁸ (1952) პირველი მუხლის თანახმად: „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად.“ ბრიტანელი მეცნიერის ტ. ბინგჰემის განმარტებით, აღნიშნული მუხლი ორ მიზანს ემსახურება. პირველ რიგში, ნორმა კრძალავს ქონების თვითნებურ მისაკუთრებას და მის ჩამორთმევას სათანადო კომპენსაციის გარეშე. აღნიშნულის ნათელ მაგალითად შესაძლოა გამოდგეს ზიმბაბვეში თეთრკანიანი ფერმერების მოპყრობა. ამავე დროს, აღნიშნული მუხლი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების შეზღუდვას საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით. შესაძლოა სახელმწიფოსთვის აუცილებელი გახდეს კერძო საკუთრებაში არსებულ ფერმაზე უფლების მოპოვება ახალი აეროპორტის ან ავტობანის მშენებლობის მიზნით. ამავე დროს, აუცილებლობა და

⁵⁶ Costituzione della Repubblica Italiana, Art. 42, <https://www.senato.it/documenti/repository/istituzione/costituzione.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 13.07.2019;

⁵⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, №ას-439-415-2013;

⁵⁸ Protocol 1 to the European Convention For the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Art. 1., https://www.echr.coe.int/Documents/Convention_ENG.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

გარდაუვალობა უნდა იყოს დასაბუთებული. გარდა ამისა, შესაძლოა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს სახელმწიფომ დაუდგინოს საკუთრებით სარგებლობის ფარგლები გარემოს დაბინძურების ან სხვა საფუძვლით⁵⁹. აღნიშნულ საქმეში კი, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ პირველი მუხლი სამი განსაკუთრებული წესის მომცველად განმარტა: ქონებით მშვიდობიანი სარგებლობის უფლება, ქონების ჩამორთმევასთან დაკავშირებული პრინციპი, საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე ქონებით სარგებლობის წესი. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ განსაზღვრა, რომ უნდა იყოს დაცული ბალანსი საკუთრებით პირად სარგებლობასა და საზოგადოებრივი ინტერესების დაცვას შორის⁶⁰. გარდა ამისა, წინამდებარე ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს ის გარემოება, რომ აღნიშნული კონვენცია ვრცელდება მოძრავ და უძრავ ქონებაზე, მესაკუთრის უფლებებზე, მატერიალურ და არამატერიალურ უფლებებზე, და სხვა⁶¹, რაც მნიშვნელოვანია მიწის ნაკვეთზე უფლებათა მოპოვების პროცესში იძულებითი წესით სანივთო უფლებათა მოპოვებისათვის. გარდა ამისა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ყურადღებას იმსახურებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კომისიის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილება საქმეზე *Bramelid and Malmstom v Sweden*⁶², სადაც აღნიშნულმა კომისიამ ხაზი გაუსვა იმას, რომ აღნიშნული მუხლის გამოყენება შესაძლებელია კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტებს შორის. დ. კაკოიშვილი ეხმიანება მესაკუთრის ვალდებულებას საზოგადოების წინაშე და განმარტავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების სოციალური ბოჭვის განმარტება არ არსებობს, იგი სახელმწიფოებრივ გავლენასა და გამოხატულებას წარმოადგენს⁶³. საერთო კეთილდღეობის უზრუნველყოფის მიზანი აქვს სახელმწიფოს, როდესაც ის ახდენს ექსპროპრიაციას, რათა დაკმაყოფილდეს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება და მიღწეულ იქნეს საზოგადოებრივი სიკეთე⁶⁴. აქედან გამომდინარე, საკუთრების უფლება, რომელიც ერთი შეხედვით განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებას,

⁵⁹ Bingham T., *The Rule of Law*, Penguin Books, 2010, 82-83;

⁶⁰ *Sporrong and Lonnoth v Sweden*: ECHR 1982, www.swarb.co.uk, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

⁶¹ კორკელია კ., ქურდაძე ი., ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, თებერვალი, 2004, 217-218;

⁶² *Bramelid and Malmstom v Sweden*, 1982, <https://www.worldcat.org/title/case-of-bramelid-and-malmstrom-applications-nos-858879-and-858979-lars-bramelid-and-anne-marie-malmstrom-against-sweden/oclc/606127013>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁶³ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/sakutrebis-ufleba1.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁶⁴ კაკოიშვილი დ., საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2012, 40-42;

ექვემდებარება გარკვეული სახის რეგულირებას, თუმცა აღნიშნული უფლება წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე სენსიტიურ ღირებულებას და დაცულ სფეროს ადამიანის უფლებათა სამართალში. როგორც დ. ლოიდი აღნიშნავს, მიწის ნაკვეთის საკუთრება არის საკმარისი მაგალითი იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რამდენად შეზღუდულია მესაკუთრე სათანადო რეგულაციების ფარგლებში. საკუთრების უფლება წარმოადგენს მესაკუთრის არა პიროვნულ თავისუფლებას, რომ განკარგოს საკუთარი შეხედულებისამებრ თავისი საკუთრება, არამედ ეს არის ნარჩენი უფლება, რომელიც რჩება სხვა დანარჩენი უფლებებისა და შეზღუდვების გათვალისწინებით⁶⁵.

გარდა ამისა, აღსანიშნავია, რომ ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დარღვევა იქნა აღიარებული ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ საქმეზე “*Ucci v Italy*”⁶⁶, სადაც სახელმწიფომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ექსპროპრიაცია შესაბამისი კომპენსაციის გარეშე მოახდინა⁶⁷. აგრეთვე, „ადამიანის უფლებათა ამერიკის კონვენციის“⁶⁸ 21-ე მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების დარღვევა იქნა ცნობილი საქმეზე *The Saramaka People v. Suriname*⁶⁹ სადაც კამხალის მშენებლობის მიზნით განხორციელდა მოსახლეობის იძულებითი განსახლება. საქმეზე დადგინდა, რომ სარამაკს ტომს გააჩნდა განსაკუთრებული სახის კავშირი მიწასთან მისი ტრადიციული წესით გამოყენების ჭრილში. ადამიანისა და ხალხის უფლებების აფრიკული ქარტიის მე-14 მუხლის დარღვევა კი ცნობილია საქმეზე *Social and Economic Rights Action Center & the Center for Economic and Social Rights v. Nigeria*⁷⁰. აღნიშნულ საქმეში სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა, ენერგეტიკული პროექტის განხორციელების პროცესში მოსახლეობის იძულებით განსახლებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული მხარეების მიერ ადამიანისა და ხალხის უფლებების აფრიკული ქარტიით გათვალისწინებული

⁶⁵ Ллойд Д., Идея Права, ЮГОНА, 2002, 368-369;

⁶⁶ Ucci v. Italy (no. 213/04),

https://www.confedilizia.eu/wp-content/uploads/2017/01/SENT_22.6.2006_AFFAIRE_UCCI_ITALIE.pdf,
უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

⁶⁷ Land and Human Rights: Standards and Applications, 56; Land and Human Rights: Annotated Compilation to Case Law, 38; <https://www.ohchr.org/EN/Issues/LandAndHR/Pages/LandandHumanRightsIndex.aspx>,
უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

⁶⁸ American Convention on Human Rights,
<https://www.cidh.oas.org/basicos/english/basic3.american%20convention.htm>,
უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 20.07.2019;

⁶⁹ Case of the Saramaka People v. Suriname,

<https://www.escr-net.org/caselaw/2014/case-saramaka-people-v-suriname>,
უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 20.07.2019;

⁷⁰ Social and Economic Rights Action Center & the Center for Economic and Social Rights v. Nigeria (Communication No. 155/96), <https://www.escr-net.org/caselaw/2006/social-and-economic-rights-action-center-center-economic-and-social-rights-v-nigeria>,
უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 17.07.2019;

მიწასთან დაკავშირებული უფლებები, აგრეთვე სურსათისა და თავშესაფრის უფლება⁷¹.

საკუთრების უფლების დაცვის კონცეფცია ჯერ კიდევ 1215 წლის *მაგნა კარტას* პრინციპით იყო აღიარებული, რომლის 39-ე მუხლის თანახმადაც დაუშვებელია ადამიანს ჩამოერთვას მის ქონებაზე ნებისმიერი სახის უფლება, გარდა კანონისა. აღნიშნული დებულება ასახვას პოულობს აშშ-ს კონსტიტუტის 1789 წლის მეხუთე დამატებაში⁷², რომლის თანახმადაც დაუშვებელია ადამიანისთვის სიცოცხლის, თავისუფლებისა და საკუთრების წართმევა. კანონის თანახმად, კერძო საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია მხოლოდ სამართლიანი კომპენსაციის საფუძველზე⁷³. *ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის (1948)*⁷⁴ მე-17 მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად და არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად. აღნიშნული დეკლარაციის მე-17 მუხლში საკუთრების უფლების გათვალისწინება სადავო საკითხს წარმოადგენდა. გარდა ამისა, საკუთრების უფლების შინაარსში არ მოიაზრებოდა საკუთრების უფლება მიწაზე, როგორც ასეთი, შემდგომში მსჯელობის საგანი იყო მიწაზე საკუთრების უფლების ინდივიდუალური და სოციალური მიდგომა. აქედან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება არის განმტკიცებული აღნიშნულ დეკლარაციაში, მისი მჭიდრო კავშირი მიწაზე საკუთრების უფლების დაცვასთან არ არის მტკიცე, აღნიშნავს ჯ.ჟილბერტი⁷⁵. გარდა ამისა, საკუთრების უფლების დაცვის სტანდარტი განმტკიცებულია *აფრიკის ქარტია ადამიანისა და ხალხის უფლებათა შესახებ, 2003 (მ.14)*⁷⁶. გარდა ამისა, მიწასთან დაკავშირებული უფლებების დაცვის სტანდარტს წარმოადგენს *რასობრივი დისკრიმინაციის ყველა ფორმის აღმოფხვრის შესახებ საყოველთაო კონვენცია, 1965, (მ.5)*⁷⁷.

⁷¹ *Id.* at 23-25;

⁷² U.S Constitution, Fifth Amendment, https://www.law.cornell.edu/constitution/fifth_amendment. უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 17.04.2019;

⁷³ Lewis M., *Magna Carta's Impact on Modern Property Rights, Right of Way*, 2015, November/December, 43-44.

⁷⁴ Universal Declaration of Human Rights, Art. 17, <https://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁷⁵ Gilbert J., *Land Rights as Human Rights: The case for a specific right to land*, SUR - International Journal On Human Rights, 2013, 10 (18), 118, <http://www.surjournal.org>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

⁷⁶ African Charter on Human and People's Rights, <http://www.corteidh.or.cr/tablas/4558.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.05.2019;

⁷⁷ *Land and Human Rights: Standards and Applications*, 56; *Land and Human Rights: Annotated Compilation to Case Law*, 38; <https://www.ohchr.org/EN/Issues/LandAndHR/Pages/LandandHumanRightsIndex.aspx>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებულ ადამიანის უფლებების შესახებ, საინტერესო და გასაზიარებელი ჯ.გილბერტის მსჯელობა. იგი აღნიშნავს, რომ მიწის უფლებებები იშვიათად ასოცირდება ადამიანის ძირითად უფლებებთან. აღნიშნულ უფლებებში მოიაზრება მიწისა და მისი რესურსების საკუთრების უფლების შექმნა, სარგებლობა, გადაცემა, შეუფერხებელი სარგებლობა, ხელშეშლის აღკვეთა⁷⁸, მემკვიდრეობის უფლება, მიწის უფლებრივი დატვირთვა, თუმცა არცერთ საერთაშორისო სამართლებრივ აქტში არ არის განსაზღვრული ადამიანის მიწის უფლება. შესაბამისად, ავტორის მოსაზრებით, აღნიშნული უფლება არ არის აღიარებული დამოუკიდებელ უფლებად. რეალობაში კი, უფლება მიწაზე არის სურსათის, საცხოვრებლისა და განვითარების წვდომის საწინააღმდეგო. მიწის უფლება ზემოქმედებს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებაზე, არამედ იგი წარმოადგენს სოციალური სამართლიანობის ქვაკუთხედს. ამავე დროს, ჯ.გილბერტის მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა უფლება მიწაზე ფორმალურად არ არის განმტკიცებული, შინაარსობრივად იგი გადაწყვეტილია სხვა აღიარებულ უფლებათა მეშვეობით, როგორცაა საკუთრების უფლება, მკვიდრი მოსახლეობის უფლება, სურსათისა და საცხოვრებლის უფლება და გენდერული თანასწორობა. საკუთრების უფლების განხილვის ნაწილში აგრეთვე საინტერესოა მისი მოსაზრება. იგი აღნიშნავს, რომ საერთაშორისო აქტებით აღიარებულ საკუთრების უფლებაში ხშირ შემთხვევაში მოიაზრება უფლება მიწაზე და ამასთან უფლება, მხოლოდ უკვე არსებულ მიწაზე. შესაბამისად, საკუთრების უფლებით დაცულია ქონების კეთილსინდისიერი და კანონიერი მესაკუთრე. აქედან გამომდინარე, მისი მოსაზრებით საკუთრების უფლება არ იცავს სამომავლო საკუთრების უფლებას⁷⁹. მიუხედავად იმისა, რომ არ არსებობს ადამიანის დამოუკიდებელი უფლება მიწაზე ადამიანის საერთაშორისო უფლებათა სამართლის მიხედვით, მიწის უფლებაზე საუბარია შემდეგ უფლებებში: უფლება სურსათზე, გენდერული თანასწორობა, იძულებით განსახლებულ პირთა უფლება, მკვიდრი მოსახლეობის უფლება. ადამიანის უფლებათა ხელშეკრულებებზე გაეროს მონიტორინგის ორგანოებმა გადაწყვიტეს მიწის საკითხები სხვა და სხვა უფლებაში: თავშესაფრის, სურსათის, წყლის, ჯანმრთელობის, სამსახურის უფლებები, აზრის გამოხატვის თავისუფლება ისევე, როგორც საჯარო ურთიერთობებში და კულტურულ ცხოვრებაში მონაწილეობის უფლება⁸⁰. ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე, ნათელია თუ რაოდენ

⁷⁸ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 მაისის განჩინება №ას-122-116-2014;

⁷⁹ Gilbert J., Land Rights as Human Rights: The case for a specific right to land, SUR - International Journal On Human Rights, 2013, 10 (18), 115-117, <http://www.surjournal.org>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019 ;

⁸⁰ Land and Human Rights: Standards and Applications, 56; Land and Human Rights: Annotated Compilation to Case Law, 38, <https://www.ohchr.org/EN/Issues/LandAndHR/Pages/LandandHumanRightsIndex.aspx>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

მნიშვნელოვანია საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა. განსაკუთრებულ მნიშვნელობას კი იმსახურებს საკუთრების უფლების დაცვა, რომელიც წარმოდგენილი მსჯელობიდან გამომდინარე არის უძრავ ნივთზე ბატონობის აბსოლუტური და ექსკლუზიური უფლება, რომელიც კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში ექვემდებარება შეზღუდვას.

თავი II. ენერგეტიკულ და ინფრასტრუქტურულ ობიექტზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლების წარმოშობის, განხორციელების და შეწყვეტის თავისებურება

2.1. საკუთრების უფლება და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის თავისებურება

როგორც უკვე აღინიშნა, საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე აღიარებული და უზრუნველყოფილია, თუმცა არ არის წმინდა აბსოლუტური სანივთო უფლება, რადგან სოციალური დატვირთვიდან გამომდინარე, ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების განხორციელების მიზნით, შესაძლებელია საკუთრების ჩამორთმევა. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მეორე კოლეგიის 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებაში⁸¹, სასამართლო განმარტავს, რომ „მესაკუთრე“ საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან, არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისათვის გამოიყენოს. ამავე დროს, იურიდიულ მეცნიერებასა და პრაქტიკაში არსებობს აზრთახვადახვადობა იმასთან დაკავშირებით, სამართლის რომელი სფეროს რეგულირების ქვეშ ექცევა აღნიშნული სამართალურთიერთობა. სამეცნიერო კვლევისა და შესაბამისი კერძოსამართლებრივი და საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობების მარეგულირებელი ნორმების შესწავლის შედეგად მიჩნეულ უნდა იქნეს, რომ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, კერძოდ, კომპანიის მიერ ინფრასტრუქტურული და სხვა ენერგეტიკული პროექტების განხორციელების მიზნით, წარმოადგენს კერძოსამართლებრივი რეგულირების საგანს. ექსპრორიაციის პროცესის მონაწილე მხარეების უფლება-მოვალეობების, ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებისა და საჯარო და კერძო ინტერესების განაწილების სიღრმისეული სამართლებრივი და მეცნიერული ანალიზის შედეგად ნათელია, რომ ამ შემთხვევებში, ექსპროპრიაცია კერძოსამართლებრივი ბუნების მატარებელია. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციით ჩამორთმევის მარეგულირებელი ნორმების კერძო თუ საჯარო სამართლისადმი მიკუთვნების განხილვისას, მნიშვნელოვანია მის საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობის ხასიათის ანალიზი⁸². სამართლის დაყოფა საჯარო და კერძო სამართლად მეტწილად გულისხმობს კონცეპტუალურ მნიშვნელობას. საკითხის კვლევის შედეგად, გამოიხატა ექსპროპრიაციის ორმაგი სამართლებრივი ბუნება, იგი კერძო-საჯარო ბუნებისაა. აღნიშნული

⁸¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის მეორე კოლეგიის გადაწყვეტილება № 2/1/370,382,390,402,405;

⁸² ლაფაჩი ე. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი 2016, 39, www.tsu.ge, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019;

განპირობებულია მიწის ნაკვეთზე უფლებათა მოპოვების სამართლებრივი სპეციფიკით⁸³. იმისათვის, რომ მკაფიოდ განისაზღვროს საკუთრების ჩამორთმევის წესის რეგულირება საჯაროსამართლებრივი თუ კერძოსამართლებრივი რეგულირების სფეროა, მნიშვნელოვანია ექსპროპრიაციის პროცესისა და მასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხების მეცნიერული და პრაქტიკული ანალიზი.

მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციის სამართლებრივი ბუნება გამოიხატება სახელმწიფოს ძალაუფლების გამოყენების მეშვეობით მიწის იძულებით ჩამორთმევაში საზოგადოებრივი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად⁸⁴. კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ ექსპროპრიაცია განვითარდა როგორც საშუალება, რომელიც აიძულებს მიწის მფლობელებს დათმონ თავიანთი მიწა საზოგადოებრივი მოთხოვნებისთვის გამიზნული პროექტისთვის. გარდა საზოგადოებრივი საჭიროებისა, კ. შრეუერი აღნიშნავს, რომ ექსპროპრიაცია უნდა განხორციელდეს არადისკრიმინაციულ საწყისებზე⁸⁵. ექსპროპრიაცია იშვიათად აღიქმება დადებითად⁸⁶ და დაინტერესებული მხარე ხშირად გაურბის ექსპროპრიაციის უფლებების გამოყენებას, თუ არ არსებობს მისი აბსოლუტური საჭიროება⁸⁷. ფიზიკური პირის საკუთრების მთლიანად ან მისი ნაწილის ჩამორთმევა არის მნიშვნელოვანი დანაკარგი და მოქალაქის კერძო საკუთრების უფლებაში ძალიან უხეში ჩარევა. ამიტომ ექსპროპრიაციის უფლების მქონე მხარის მიერ უფლება ზუსტად უნდა განიმარტოს იმათ სასარგებლოდ, რომელთა უფლებებიც შეილახა⁸⁸. განსაკუთრებული მნიშვნელობისაა

⁸³ Касьянчик А., И. СООТНОШЕНИЕ ЧАСТНОГО И ПУБЛИЧНОГО ПРИ РЕГУЛИРОВАНИИ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И УКРАИНЕ, Публично-правовые исследования, 2012, N 3, <http://center-bereg.ru/b3433.html>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁸⁴ Ambaye D. W., Land Rights and Expropriation in Ethiopia, Doctoral Thesis, ISBN 978-91-85783-36-6 TRITA-FOB-PHD 2013:5; Lindsay M., J., Compulsory Acquisition of Land and Compensation in Infrastructure Projects, PPP Insights - An explanatory note on issues relevant to public-private partnerships, World Bank, 2012, V.1 №3, 1;

⁸⁵ Schreuer C., The Concept of Expropriation under the ETC and other Investment Protection Treaties, 2005, 1, available pdf at http://www.univie.ac.at/intlaw/pdf/csunpublpaper_3.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.05.2019;

⁸⁶ Mcphail A. R., When a Friendly Condemnation may be the best option, Right of Way, 2015, 62,1, 15-16;

⁸⁷ Lavictoire G. et al, New Trends in Expropriation: Avoiding Expropriation, Spring Conference of the International Right of Way Association, 2011, April 15, <http://www.sokllp.com/resources/publications/publication/new-trends-in-expropriation-avoiding-expropriation>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁸⁸ Pineo H. R., Compensation for the Expropriation of Easements – an Overview, International Right of Way Association's Seminar, 2013, Patterson Law Expropriation Blog, <http://pattersonlaw.ca/PattersonBlogs/ExpropriationBlog/tabid/958/EntryId/163/Compensation-for-the-Expropriation-of-Easements-an-Overview.aspx>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

თანაზომიერების პრინციპის დაცვა ადამიანის უფლების შეზღუდვისას, რომლის გამოყენებაც საჯარო და კერძო ინტერესების შეჯერებას ითხოვს⁸⁹.

განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს ექსპროპრიაციის საფუძველი, როგორცაა საზოგადოებრივი საჭიროება⁹⁰. ექსპროპრიაციის დასაბუთება არის სრულიად პროცესის ქვაკუთხედი. პრიორიტეტი უნდა მიენიჭოს არა პოლიტიკურ და საზოგადოებრივ ინტერესს ერთიანობისგან განყენებულად, არამედ აღნიშნული პროცესი უნდა აღიქმებოდეს ამ ორი რგოლის ერთიან სინთეზში, აღნიშნულია უცხოურ პრაქტიკაში⁹¹. ბვ. ლეიდი აღნიშნავს, რომ საზოგადოებრივი მიზნის არსი საკანონმდებლო განსაზღვრის საგანია და არა სასამართლო პრაქტიკაში ჩამოყალიბებული ცნება⁹². შესაბამისად, პირველ რიგში ცალსახად და პრინციპულად უნდა გაირკვეს თუ რა მიზნობრიობა ახასიათებს საკუთრების ჩამორთმევას. საზოგადოებრივი მიზნის დაკმაყოფილებათან დაკავშირებით, საინტერესოა ს. პერონჯინის მიერ შემოტავაზებული ზუსტი განსაზღვრება, რომლის თანახმად, სამართლებრივი განსხვავება ისეთ ცნებებს შორის, როგორცაა „საჯარო პროექტი“ და „პროექტი საჯარო საჭიროებისათვის“ მდგომარეობს იმაში, რომ პირველ შემთხვევაში, პროექტი ხორციელდება თვით სახელმწიფოს ან სახელმწიფო უწყების მიერ, ხოლო მეორე შემთხვევაში, პროექტს ახორციელებს კერძო პირი. იგი აღნიშნავს, რომ ექსპროპრიაციის კონსტიტუციური აღიარება მიზნად ისახავს არა მხოლოდ პირად ეკონომიკურ სარგებელს, არამედ ინდივიდის პიროვნულ განვითარებასა და საზოგადოებრივ-ეკონომიკური მართლწესრიგისა და კეთილდღეობის განმკიცებას⁹³. ექსპროპრიაციის საზოგადოებრივ მიზანთან დაკავშირებით და პირადი სარგებლის გამორიცხვასთან დაკავშირებით, ვ.ა. გრეგორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოების მიერ ჩამოყალიბებული პრაქტიკის თანახმად, ინდივიდის მიერ შემთხვევით მიღებული სარგებელი არ სპობს საზოგადოებრივი საჭიროების საფუძველს იმის გათვალისწინებით, რომ შენარჩუნებული იქნება ექსპროპრიაციის საზოგადოებრივი საჭიროების დაკმაყოფილება⁹⁴. ინდოეთის

⁸⁹ კომახიძე ც., საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლების საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი, 2017, 54 (2), 152;

⁹⁰ How the Government Takes the Property, FindLaw, A Thomson Reuters Business, https://files.findlaw.com/pdf/realestate/realestate.findlaw.com_land-use-laws_how-the-government-takes-property.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოქმედებული 30.05.2019;

⁹¹ Taking Property for the Public Good: Eminent Domain Laws from around the World, New York Law School International Review, 2012, V.14, №2, 1;

⁹² Slade B.V., “Public Purpose or Public Interest” and Third-Party Transfers, PER/PELG, 2014, V.17, №1, 167-208;

⁹³ Perongini S., Profili giurici dell'espropriazione per pubblica utilita, <https://www.doccity.com/it/profili-giuridici-dell-espropriazione-per-pubblica-utilita/496632/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

⁹⁴ William A. Gregory, The Public Purpose Doctrine As It Relates to Development Rights, 10 Tulsa L. J. 45 (2013), 46;

კანონმდებლობა უშვებს ექსპროპრიაციას კერძო სამართლის პირის სასარგებლოდ, თუმცა მხოლოდ საზოგადოებრივად მნიშვნელოვანი მიზნის განსახორციელებლად.⁹⁵

საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ასახავს ექსპროპრიაციის პროცედურის სამართლებრივი რეგულირების ჩარჩოებს და განსაზღვრავს შესაბამის საკანონმდებლო პროცედურებს. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებად განიხილება ისეთი პროექტების განხორციელება, როგორცაა გაზისა და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობა, რკინიგზის ხაზების გაყვანა, ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების გაყვანა, ელექტროენერჯის გადამცემი და გამანაწილებელი ხაზების მშენებლობა, წყალმომარაგების, კანალიზაციისა და ატმოსფერული ნალექების კოლექტორული ხაზების გაყვანა, სატელეფონო ხაზების გაყვანა, სატელევიზიო კაბელების გაყვანა, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობისა და ობიექტის მშენებლობა, ეროვნული თავდაცვისათვის საჭირო სამუშაოები და სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება. კანონის თანახმად, ექსპროპრიაცია დასაშვებია მხოლოდ კანონით ზუსტად განსაზღვრული მიზნების განსახორციელებლად, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული პრინციპის განმსაზღვრელი ელემენტი მდგომარეობს იმაში, რომ ექსპროპრიაციისას უნდა მოხდეს კომპენსაციის წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება, რომელსაც მიიღებს ქონების მესაკუთრე. აღსანიშნავია, რომ ეს ანაზღაურება თავისუფლდება გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებაში⁹⁶ სასამართლო აღნიშნავს, რომ კომპენსაციის განსაზღვრისას აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას. *ექსპროპრიაციის უფლება*, შესაძლოა მიენიჭოს შემდეგ სუბიექტებს: სახელწიფო ორგანოს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, სასამართლოს გადაწყვეტილებით კი დგინდება თუ ვინ იქნება ეს სუბიექტი. სწორედ კერძო სამართლის იურიდიული პირის განხილვა აღნიშნული პროცესის სუბიექტად, წარმოადგენს პროცესის კერძო სამართლის სფეროსადმი მიკუთვნების ერთ-ერთ კრიტერიუმს. კერძო სამართლის იურიდიული პირი წარმოადგენს პროექტის განმახორციელებელ კომპანიას, შესაბამისად კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გადაეცემა კერძო

⁹⁵ Murali K., Vikram A. M., Land Acquisition Policies- A Global Perspective, International Journal of Scientific and Research Publications, 2016, V.6, №5, www.ijsrp.org, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.05.2019;

⁹⁶ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება № 2/28059-16;

სამართლის იურიდიულ პირს და მის სასარგებლოდ ხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული გადაწყვეტილება უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერასა და მითითებას კომპენსაციით აუცილებლობის თაობაზე. როგორც უკვე აღნიშნა, კომპენსაცია უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი. ექსპროპრიაცია ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე⁹⁷. ამ ბრძანების გამოცემის შემდგომ კი, აღნიშნულ საკითხს განიხილავს და შესაბამის გადაწყვეტილებას გამოსცემს სასამართლო. მინისტრის ბრძანება ექვემდებარება გამოქვეყნებას, რის შემდგომაც კომპანია ყველა მესაკუთრეს აწვდის ინფორმაციას პროექტის, ტერიტორიის, ქონების, სასამართლოში განცხადების შეტანისა და სასამართლოს მიერ განცხადების განხილვის თარიღის შესახებ ადგილობრივ პრესაში გამოქვეყნებით.

განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს ნორვეგიის კონსტიტუციის⁹⁸ 105-ე პარაგრაფი, რომლის თანახმად, ექსპროპრიაცია დასაშვებია სრული კომპენსაციის საფუძველზე და საზოგადოებრივად სასარგებლო მიზნისათვის. ექსპროპრიაციის უფლება ენიჭება როგორც სახელმწიფო უწყებებს, ასევე მუნიციპალურ დაწესებულებებს. ამავე დროს, საზოგადოებრივი მიზანი შესაძლოა იყოს როგორც პირდაპირი, ასევე ირიბი. პირდაპირ გავლენას იმსახურება ისეთი საჯარო ობიექტების განხორციელება, როგორცაა საჯარო ინფრასტრუქტურა, სკოლა, საავადმყოფო. საზოგადოებრივი მიზნის არაპირდაპირ გავლენას კი ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც ექსპროპრიაციის შედეგად სარგებელს იღებს კერძო სამართლის სუბიექტი, მაგ. ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელების შედეგად. ამ შემთხვევაში, ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელებას კომპანიის მხრიდან არაპირდაპირი გავლენა აქვს საზოგადოებრივი საჭიროებების დაკმაყოფილებაზე. აქედან გამომდინარე, ფუნდამენტური მნიშვნელობისაა რეგულაცია, რომლის თანახმადაც ნორვეგიის დოქტრინაში ექსპროპრიაციის საფუძველად არაპირდაპირი საზოგადოებრივი მიზანი განიხილება. ექსპროპრიაციის აღნიშნული სახე ფართოდ გავრცელებულია ნორვეგიაში. ამ შემთხვევებში, სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ფორმალურ ექსპროპრიატორს ანუ მყიდველს, რის შედეგადაც შესაბამისი მიწის ნაკვეთი გადაეცემა კერძო სამართლის იურიდიულ პირს. გარდა ამისა, კანონით განსაზღვრულია ის შემთხვევები, როდესაც კერძო სამართლის იურიდიული

⁹⁷ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 1-1/263 2019 წლის 15 იანვრის ბრძანება ; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2017 წლის 13 იანვრის №1-1/12 ბრძანება; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2017 წლის 14 ივნისის №1-1/245 ბრძანება; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 1-1/263 2017 წლის 21 ივნისის ბრძანება;

⁹⁸ The Constitution of the Kingdom of Norway, <https://ihl-databases.icrc.org/ihl-nat/6fa4d35e5e3025394125673e00508143/eee956c813a2da0ec1256a870049de0c/%24FILE/Constitution.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 23.07.2019;

პირს ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება. ამ შემთხვევაში, ექსპროპრიაციის უფლება მხარეს ენიჭება სასამართლოს გადაწყვეტილებით იმ შემთხვევაში, თუ იგი მკაფიოდ და ცალსახად დაამტკიცებს საჭიროებასა და აუცილებლობას. ამავდროულად, აღსანიშნავია, რომ ნორვეგია წარმოადგენს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის ხელმომწერ მხარეს, ისევე როგორც სტამბოლის დეკლარაციის მხარეს. მიუხედავად ამისა, ნორვეგიის დოქტრინალური მიდგომა საზოგადოებრივი მიზნის ფართო განმარტების ქრილში, სამართლებრივად გამართლებულია სასამართლო პრაქტიკაში. ნორვეგიაში გაშენებული და სატყეო მიწების ფართობის 57% კერძო საკუთრებაშია, შესაბამისად ინდუსტრიული განვითარებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთები კერძო საკუთრებაშია. ამავე დროს, შთამბეჭდავია დადებითად გადაწყვეტილი ე.წ "მეგობრული მოლაპარაკების" რიცხვი. აღნიშნული ტენდენცია გამოწვეულია ექსპროპრიაციის პროცედურული ხარჯებით, რომლებიც იმდენად მაღალია, რომ პროექტი, რომელიც ვერ ახერხებს მიწის მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევას, აჩერებს მის განხორციელებას. გარდა ამისა, ძირითად შემთხვევებში ექსპროპრიაციის განხორციელება პოლიტიკურად გაუმართლებელია⁹⁹. ყურადღებას იმსახურებს საერთო სამართლისა და კონტინენტური ევროპის სამართლის ქვეყნებისათვის პრეცედენტული მნიშვნელობის საქმე, რომელიც ეხება საკუთრების უფლების ჩამორთმევას კერძო კომპანიის სასარგებლოდ. აღნიშნულ საქმეში, ექსპროპრიაციას საფუძვლად დაედო ეკონომიკური განვითარება, თუმცა როგორც შემდგომ გაირკვა, ექსპროპრიაციის საფუძველი ფაქტიურად კერძო პირის პირად მიზანს ემსახურებოდა, რაც ნორვეგიის კანონმდებლობასთან პარალელის გავლების შემთხვევაში, გამოიხატება არაპირდაპირი სარგებლის მიღებაში. აღნიშნული საკითხი ეხება *Kelo v City of New London 125 S. Ct. 2655 (2005)*¹⁰⁰ საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებას¹⁰¹. აშშ-ში, კონექტიკუტის შტატის საპორტო ქალაქში, ნიუ

⁹⁹ Steinholt, H., Some Aspects of Norwegian Expropriation - Input to Comparative Study of Chosen Expropriation Issues: Germany, Norway and Poland Håvard, 2010, 3-6; http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2

010/papers/ts03f/ts03f_steinsholt_4307.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.07.2019; Subash Ghimire, Arbind Tuladhar, Sagar Raj Sharma. Governance in Land Acquisition and Compensation for Infrastructure Development. American Journal of Civil Engineering. Vol. 5, No. 3, 2017, 174, . doi: 10.11648/j.ajce.20170503.17;

¹⁰⁰ *Kelo v City of New London 125 S. Ct. 2655 (2005)*, <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/545/469/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.07.2019;

¹⁰¹ სახელმწიფოს ძალაუფლება გამოიყენოს ექსპროპრიაციის ან როგორც აღნიშნული ინსტიტუტი ცნობილია აშშ-ს საკანონმდებლო სივრცეში *eminent domain* უფლება და სხვის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გამოისყიდოს საზოგადოებრივი ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნებისათვის, აშშ-ში ცნობილია ჯერ კიდევ 1876 წლიდან. ექსპროპრიაციის უფლება, რომელიც როგორც უკვე განხილული იყო ზემოთ, გამოიყენება არაერთი საზოგადოებრივი მიზნისათვის განკუთვნილი ობიექტის აგების მიზნით (*United States v. Great Falls Manufacturing Company, 112 U.S. 645 (1884); United States v. Chandler- Dunbar Co., 229 U.S.*

ლონდონში, ადგილობრივმა ხელისუფლებამ მიიღო გადაწყვეტილება მიეყიდა კერძო საკუთრება კერძო დეველოპერებისათვის. წარმოდგენილი პროექტის თანახმად, ქალაქის ის რაიონი ექვემდებარებოდა მთლიან ურბანულ განახლებას, რაც პროექტის განმახორციელებლის თანახმად, საცხოვრებელი, საოფისე და სხვა სახის ინფრასტრუქტურის მეშვეობით ქალაქის ეს რაიონი ეკონომიკურად განვითარდებოდა და აღორძინდებოდა. თუმცა, სუზეტ კელომ, რომლის ტერიტორია ასევე ექვემდებარებოდა ურბანული განვითარების პროექტს, უარი განაცხადა საკუთრების დათმობაზე. სუზეტ კელოს გარდა, შვიდი ოჯახი, რომელსაც მჭიდრო კავშირი ჰქონდა იმ ადგილებთან უარს აცხადებდა ტერიტორიის დათმობაზე. კერძო მესაკუთრის პოზიციის პრინციპული მხარე მდგომარეობდა არა საკომპენსაციო თანხის ოდენობაში, არამედ თვით გადასახლების ფაქტში. ამ საქმეში სადავო არგუმენტს წარმოადგენდა იმის გააზრება, შეესაბამებოდა თუ გეგმით დასახული საზოგადოებრივი მიზანი საზოგადოებრივ სარგებელს. აშშ-ს უზენაესმა სასამართლომ, იურისტებისა და ექპერტების მოლოდინების საწინააღმდეგოდ, მიიღო გადაწყვეტილება ექსპროპრიაციოს კერძო დეველოპერების სასარგებლოდ განხორციელებაზე. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ მას სწამდა ქალაქის ურბანული განვითარების წარმოდგენილი გეგმის მიხედვით, და რომ აღნიშნული საექსპროპრიაციო ღონისძიებები ემსახურებოდა სწორედ საზოგადოებრივი სარგებლის მიზანს. სასამართლოს გადაწყვეტილებას საკუთრების ჩამორთმევის თაობაზე, მოყვა გამანადგურებელი შედეგი. პროექტის განმახორციელებელმა არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და დღემდე, აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ ტარდება არავითარი სამუშაოები. სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი შემდეგში მდგომარეობდა: „*მოსამართლე სტივენსის თანახმად, უმრავლესობის*

53(1913); Sharp v. United States, 191 U.S. 341 (1903).). აშშ-ს კონსტიტუციის V დამატებითი ოქმის მიხედვით, „დაუშვებელია საკუთრების ჩამორთმევა საზოგადოებრივი მიზნებისათვის სამართლიანი კომპენსაციის მიცემის გარეშე“. შესაბამისად, დღის წესრიგშია აღნიშნული საკითხის საკონსტიტუციო რეგულაცია, რაზეც მიუთითებს აშშ-ს შესაბამისი სასამართლო პრაქტიკა (*Bauman v. Ross, 167 U.S. 548 (1897), Kirby Forest Industries, Inc. v. United States, 467 U.S. 1, 9-10 (1984)*)- 1876 წელს, საქმეში *Kohl v. United States, 91 U.S. 367, 371 (1875)*, უზენაესმა სასამართლომ პირველად საკუთრების ჩამორთმევის რეგულაცია განიხილა. სახელმწიფომ მიზნად დაისახა ცინცინატის შტატში კერძო საკუთრების ჩამორთმევა და ამ მიწის ნაკვეთზე საფოსტო განყოფილების გახსნა და საბაჟო სახლი გაეხსნა. მომდევნო დავაში, რომელსაც ადგილი უკვე 20 წლის შემდგომ ჰქონდა, საქმეში *United States v. Gettysburg Electric Ry., 160 U.S. 668, 679 (1896)*, აღიარებულ იქნა სახელმწიფოს უფლება რომ ჩამოერთვა კერძო საკუთრება პენსილვანიაში. საკუთრების ჩამორთმევა ემსახურებოდა ჭეშმარიტ საზოგადოებრე მიზანს, როდესაც საქმეში *Albert Hanson Lumber Company v. United States, 261 U.S. 581 (1923)*, ლუიზიანას შტატში გაფართოვდა კანალი, ისევე როგორც 1893 წელს, *Shoemaker v. United States, 147 U.S. 282*, როდესაც ვაშინგტონში კაპიტოლიუმის ხედებითა და ბუნებით დასატკბობად, სახელმწიფომ გადაწყვიტა აეგო როქ ქრიქ ეროვნული პარკი, *History of the Federal Use of Eminent Domain, The United States Department of Justice, <https://www.justice.gov/enrd/history-federal-use-eminant-domain>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 10.05 2019;*

მოსაზრებით, ქალაქის ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილება, რომ განსახორციელებელ პროექტს ახასიათებდა საზოგადოებრივი საჭიროების მიზანი, იყო სამართლიანი: „ქალაქის ხელმძღვანელმა ორგანოებმა სკრუპულოზულად ჩამოაყალიბეს, რომ ქალაქის განვითარების გეგმა ნამდვილად შეუქმნიდა საზოგადოებას შესაბამის კომფორტს და სარგებლის მომცემი იქნებოდა, მათ შორის შექმნიდა ახალ სამუშაო ადგილებს და ბიუჯეტის ზრდას შესაბამის გადასახადების ხარჯზე“. მოსამართლე ოკონერი, რომელმაც საწინააღმდეგო პოზიცია დააფიქსირა გადაწყვეტილებაში აღნიშნავდა, რომ დავის ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვევდა მხარეთა არათანაბარ მდგომარეობაში ჩაყენებას და ინტერესთა უსამართლო გადანაწილებას, ვინაიდან წარმოდგენილი სიტუაციით ისარგებლებდნენ მხოლოდ მდიდრები უმწეოთა ხარჯზე. იგი ამტკიცებდა, რომ ამ შემთხვევაში წაიშლებოდა კონსტიტუციით განსაზღვრული მიჯნა კერძო და საზოგადოებრივ მიზანს შორის¹⁰².

სუზეტ კელოს საქმე იმდენად რეზონანსული აღმოჩნდა, რომ იგი შეიძლება ჩაითვალოს აშშ-ში ქონების ჩამორთმევის სამართლებრივი რეგულირების ახალი ხანის ათვლის წერტილად. აღნიშნულ გადაწყვეტილების შემდგომ პერიოდს პოსტ-კელო პერიოდს უწოდებენ, რომლის დროსაც შტატების უმრავლესობამ საკუთრების ჩამორთმევის რეფორმას ჩაუყარა საფუძველი მომდევნო ათი წლის განმავლობაში და 40-ზე მეტმა შტატმა გაამკაცრა ეკონომიკური განვითარების პროექტებისათვის ექსპროპრიაციით საკუთრების ჩამორთმევა. ასე, 2019 წელს, კონექტიკუტის შტატში ძალაში შევიდა კანონი, რომელიც ცალსახად აკრძალავს ეკონომიკური განვითარების საფუძველით არგუმენტირებული კერძო საკუთრების ჩამორთმევას კერძო ხასიათის ეკონომიკური განვითარებისათვის¹⁰³.

აღსანიშნავია, რომ ექსპროპრიაციის მეშვეობით საკუთრების ჩამორთმევა წარმოადგენს უკიდურეს აუცილებლობას. განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების დაწყება, კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მორიგებითი მოლაპარაკების საფუძველზე შესაძენად. ამგვარად, საყურადღებოა საერთაშორისო ინდუსტრიული კომპანიების ამჟამინდელი პრაქტიკა, რომელსაც ისინი საქართველოში - იყენებენ პროექტების განხორციელების დროს კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლებების მოპოვებისას. კერძოდ: სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის მქონე ობიექტების მშენებლობის მიზნით, კერძო მიწის ნაკვეთზე უფლების მოპოვება იძულებითი, ან მორიგების მეშვეობით ხორციელდება. მორიგების წესის შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი შესაბამის მიწის ნაკვეთზე უფლებებს მოიპოვებს მიწის

¹⁰² Kelo v. New London, 545 U.S. 469 (2005), <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/545/469/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.07.2019;

¹⁰³ Phaneuf M.K., Bill to limit eminent domain advances – for now, <https://ctmirror.org/2019/03/29/bill-to-limit-eminent-domain-advances-for-now/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 18.04.2019

ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევის გზით, სსკ-ის 183-ე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველზე. ამ მიზნით, მესაკუთრე პროექტის განმახორციელებელს წარუდგენს თავის საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტებს ქონების ღირებულების თანხის ჩასარიცხად. რაც შეეხება იძულებით წესს, პროექტისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება ხორციელდება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. პროექტის განმახორციელებელი კომპანიისათვის უფლების მოპოვების პროცესი სამ ეტაპს მოიცავს: სათანადო მიწის ნაკვეთის მოძიებას, მისი შეფასებისა და მესაკუთრესთან მოლაპარაკებასა და თვით უფლების მოპოვებას. მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ხარჯებს იღებს პროექტის განმახორციელებელი მხარე. პირველი ეტაპი მოიცავს შემდეგი ნაბიჯების განხორციელებას: პოტენციური მიწის ნაკვეთის გამოვლენასა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, მოსარგებლის დადგენა და მის ინფორმირებას შესაბამისი პროცესის შესახებ; მოლაპარაკებების წარმოებას; მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ქონების დეტალურ აღწერას, ფოტო-ვიდეო გადაღებას, დამოუკიდებელი ექსპერტის ან აუდიტორის მიერ მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ქონების შეფასებას. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ პროცესის უკეთ წარმართვისათვის, უნდა შეუშვას ნაკვეთზე უფლებამოსილი პირები აღწერის წარმოების მიზნით, წინააღმდეგ შემთხვევაში ის ხორციელდება ქონების მიახლოებითი აღწერის საფუძველზე სხვა ობიექტებთან დაკავშირებული გამოცდილების საფუძველზე; მიწის მესაკუთრის ინფორმირებას ქონების შეფასებისა და ანაზღაურების პირობების შესახებ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გადაწყვეტილებას მიწის ნაკვეთის მორიგებით მიყიდვის თაობაზე იღებს ნებაყოფლობით. ასე, მაგალითად, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს ერთ-ერთ უახლეს გადაწყვეტილებაში¹⁰⁴, რომლითაც ექსპროპრიაციის უფლება დაინტერესებულ მხარეს მიენიჭა მას შემდეგ, რაც პროექტის განსახორციელებლად საჭირო ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება შეთანხმებით ვერ მოხერხდა. სასამართლომ განმარტა და ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომლის თანახმადაც საკუთრებითი წესრიგის სფეროში კერძო და საჯარო ინტერესები კონსტიტუციამ იმგვარად დააბალანსა, რომ ინტერესთა კონფლიქტის ცალკეულ შემთხვევაში შესაძლებელია საჯარო ინტერესისთვის უპირატესობის მინიჭება და უკიდურეს შემთხვევაში, მესაკუთრემ ითმინოს საკუთრების უფლებაში ჩარევა. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ექსპროპრიაციის უფლება შეიძლება შეეხოს პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას როგორც მთლიანად, ასევე მის

¹⁰⁴ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №820310019003018399 №3-44/19;

ნაწილს. ამ შემთხვევაში განმსაზღვრელ კრიტერიუმს წარმოადგენს მისი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება¹⁰⁵.

შესაძენი ქონების ღირებულება დგინდება და სათანადო კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრება დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ, თუმცა მესაკუთრეს აგრეთვე შეუძლია საკუთარი ხარჯით მოიწვიოს სხვა შემფასებელი. იმ შემთხვევაში, თუ საკითხი ეხება სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეფასებას, გათვალისწინებულ უნდა იყოს მრავალწლიანი ნარგავებისა და ხე-მცენარეების ღირებულება, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეფასებისას, მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ თანხმდებიან ქონების ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე უფლებამოსილია საკითხის გადასაწყვეტად მიმართოს რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოს, რომელიც ქონების შეფასების მიზნით იწვევს დამოუკიდებელ ექსპერტს, ამასთანავე, პროექტის განმახორციელებელი სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლებამოსილია შევიდეს კერძო მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე და დაიწყოს ინფრასტრუქტურის მშენებლობასთან დაკავშირებული საქმიანობა. იურიდიულ პრაქტიკაში ჩამოყალიბებული მოსაზრების თანახმად, კომპენსაცია წარმოადგენს არა ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების საფუძველს, არამედ მისი განხორციელების პროცესს. შესაბამისად, საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადების გარეშე, კომპანია ვერ განახორციელებს სასამართლოს გადაწყვეტილებით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებას. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან საკომპენსაციო თანხის ოდენობაზე შეთანხმებისას, იდება კერძოსამართლებრივი ხასიათის შეთანხმება კომპენსაციის შესახებ, ხოლო შეუთანხმებლობა კი იწვევს სანივთო-სამართლებრივი დავის წარმოშობას¹⁰⁶.

გაერო-ს სურსათისა და სოფლის მეურნეობის ორგანიზაციის FAO-ს¹⁰⁷ მიერ 2012 წელს შემუშავებული და გამოქვეყნებულია „სახელმძღვანელო პრინციპები“¹⁰⁸, რომლებიც უნდა იყოს გათვალისწინებული ექსპროპრიაციის დროს¹⁰⁹.

¹⁰⁵ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება №820310019003018189 №3-43/19 ;

¹⁰⁶ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №2/35239-17;

¹⁰⁷ Expropriation and Compensation: Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security, available pdf at <http://www.fao.org/docrep/016/i2801e/i2801e.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 1.06.2019;

¹⁰⁸ Adu-Gyamfi A., An Overview of Compulsory Land Acquisition in Ghana: Examining its Applicability and Effects National Research Center for Resettlement, Hohai University, Macrothink Institute, 2012, V.1, №2, 1-17;

¹⁰⁹ Cotula L., Schwartz B., Towards fair and effective legislation on compulsory land acquisition in Cameroon, IIED Briefing, 2018, available pdf at <http://pubs.iied.org/pdfs/17450IIED.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 1.06.2019;

საერთაშორისო¹¹⁰ სტანდარტების¹¹¹ სახელმძღვანელო პრინციპებიდან გამომდინარე, უმნიშვნელოვანესი ექსპროპრიაციის პროცესში არის კომპენსაციის საკითხი. იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ექსპროპრიაცია ხორციელდება ლეგიტიმური მიზნით, კომპენსაციისა და განსახლების¹¹² მიზნით მიღებული ზომები შესაძლოა არ იყოს თანაბარზომიერი იმ საცხოვრებელი მინიმუმისა, რაც მიწის მესაკუთრეს ჰქონდა ექსპროპრიაციამდე. აღნიშნული განსაკუთრებით ეხება ღარიბ და უმწეო ჯგუფებს, რომელთა საარსებო წყაროს წარმოადგენს მიწა:

- მიწის ნაკვეთზე უფლებათა მოპოვება სახელმწიფოს მხრიდან ექსპროპრიაციას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული ექვემდებარება საზოგადოებრივ მიზანს. თუმცა, ნორვეგიის მაგალითის გათვალისწინებით, შესაძლებელია ითქვას, რომ არაპირდაპირი საზოგადოებრივი მიზანი ასევე შესაძლებელია დაედოს სამართლებრივ საფუძვლად ექსპროპრიაციის პროცესს;
- ექსპროპრიაციას ექვემდებარება მხოლოდ მინიმალურად საჭირო რესურსი. აღნიშნული მოთხოვნის გათვალისწინებით, აუცილებელია ზუსტად განისაზღვროს ის ფარგლები, რა ფარგლებშიც უნდა მოხდეს პროექტის განხორციელება;
- სახელმწიფომ პატივი უნდა სცეს ყველა კანონიერ მესაკუთრეს, განსაკუთრებით მარგინალურ და უმწეოთა ჯგუფს და უნდა უზრუნველყოს სამართლიანი კომპენსაცია ადგილობრივი¹¹³ კანონის ნორმების დაცვით. ექსპროპრიაციის განხორციელება მოითხოვს პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში მოხვედრილი ყველა ჯგუფის ინტერესების გათვალისწინებას შესაბამისი სამართლიანი კომპენსაციის ფარგლებში;
- სახელმწიფომ სიფრთხილე უნდა გამოიჩინოს როდესაც ექსპროპრიაცია ეხება კულტურული და რელიგიური მნიშვნელობის ობიექტებს, ისევე

¹¹⁰ Tagliarino N., 6 Ways to Bring Land Expropriation Laws Up to International Standards, World Resources Institute, 2016, <http://www.wri.org/blog/2016/06/6-ways-bring-land-expropriation-laws-international-standards>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 29.03.2019;

¹¹¹ Supporting Rationale for LIWG Recommendations: Defining standards of public use, available pdf at <http://www.laolandissues.org/wp-content/uploads/2014/05/Standard-of-Public-Purpose-%E2%80%93-Rationale-for-Laos-and-International-Examples.-LIWG-2014.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 9.06.2018;

¹¹² ელექტროგადამცემი ქსელის გაძლიერების პროექტი -ახალციხე-ბათუმის 220 კვ-იანი ორჯაჭვიანი ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტი-განსახლების სამოქმედო გეგმა, 2016;

¹¹³ Зеньков А., Экспроприация: международный стандарт и внутреннее право, Журнал международного права и международных отношений, 2015, <http://www.evolutio.info/content/view/2360/235/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 17.03.2019

როგორც გარემოსათვის მნიშვნელოვან სფეროს, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს განსაკუთრებულ მნიშვნელობას მისი მესაკუთრისათვის- სწორედ აღნიშნულ პრინციპთან მიმართებაში ყურადღებას იმსახურებს ავსტრალიის უმაღლესი სასამართლოს მნიშვნელოვანი უახლესი გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც ავსტრალიელ მკვიდრ მოსახლეობას მიენიჭა კომპენსაციის მიღების უფლება კოლონიზაციის პროცესში მათთვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, ხოლო კომპენსაციის არგუმენტად ეკონომიკური დანაკარგის გარდა, პირველად დასახელდა მიწასთან „სულიერი კავშირის მოსპობა“. შესაბამისად, განსაზღვრული კომპენსაციის თანხის ნახევარზე მეტი, სწორედ ამ კავშირის დანაკარგის გამო გაიცემა¹¹⁴. ადამიანის კულტურული და რელიგიური უფლებების დაცვა, როგორც უკვე აღინიშნა, არის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პრინციპი ნებისმიერი პროექტის განხორციელებისას. შესაბამისად, აღნიშნული სიახლე პრინციპულად მნიშვნელოვანია მიწაზე ადამიანის უფლებათა დაცვის მიზნებიდან გამომდინარე;

- *სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს პროცედურების დაგეგმვისა და პროცესის გამჭვირვალობა და მონაწილეთა ჩართვა. ნებისმიერი სუბიექტი, რომელსაც შესაძლოა შეეხოს საექსპროპრიაციო პროცედურა, უნდა იყოს სათანადო წესით ინფორმირებული და მუდმივ რეჟიმში ჩართული საკონსულტაციო სამუშაოებში¹¹⁵. აღნიშნული პრინციპის დაცვა პროექტის განმახორციელებელი კომპანიის მიერ წარმოადგენს მეორე მხარის ინტერესთა დაცვის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან პრინციპს, რათა მათ შეძლონ საკუთარი პოზიციის დაფიქსირება და შესაბამისი პროცესების შედეგებზე გავლენის მოხდენა მოლაპარაკებებში მონაწილეობის მიღების მეშვეობით.*

¹¹⁴Northern Territory v Mr A. Griffiths (deceased) and Lorraine Jones on behalf of the Ngaliwurru and Nungali Peoples [2019] HCA 7, <http://eresources.hcourt.gov.au/showCase/2019/HCA/7>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.07.2019;

¹¹⁵Bakun Dam, წარმოადგენს ჰიდროელექტრო სადგურს, რომლის მშენებლობაც დაგეგმილი იყო მალაიზიის ქალაქ სარავაკში. მშენებლობის დასრულების შედეგად 10 000 მკვიდრი მოსახლეობის ნაწილი უსახლკაროდ დარჩება. 1980 წელს დაგეგმილი პროექტის დაგეგმარების დროს, არც ერთი მიწის მესაკუთრე, რომლის ქონება პროექტის ზემოწმედების ქვეშ ხვდებოდა, არ იყო ინფორმირებული და არც კონსულტაციის გავლის შეთავაზებით მიუმართავთ მათთვის. პოლიტიკურმა პარტიებმა, არასამთავრობო ორგანიზაციებმა, საზოგადოებრივმა გაერთიანებებმა წამოაყენეს სამართლიანი კომპენსაციის, კონსულტაციის, ინფორმაციის მიღების უფლების საკითხები. მასშტაბური პროტესტის შედეგად პროექტის განხორციელება შეჩერდა და განახლდა 1993 წელს. ამჯერად, მთავრობამ ახალი წესები შეიმუშავა და შეუდგა მოსახლეობათა მოლაპარაკების წარმოებას. აღნიშნული შემთხვევა ცხადყოფს მოსახლეობასთან პირდაპირი კომუნიკაციის აუცილებლობასა და გარდაუვალობას. იხ. Land Rights, Understanding Specific ESC Rights, University of Minnesota, <http://hrlibrary.umn.edu/edumat/IHRIP/circle/toc.htm>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 9.6.2019;

- სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს ობიექტის სამართლიანი შეფასება და სწრაფი კომპენსაცია, რომელიც შესაძლოა გამოიხატოს როგორც ქონებრივი, ასევე მონეტარული სახით. გარდა ამისა, დასაშვებია ორივე კომპონენტის კომბინაცია. პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც ექსპროპრიაციის შედეგად, მიწის მესაკუთრის კომპენსაციის ოდენობა არ შეესაბამება იმ დანაკარგს, რასაც იგი განიცდის აღნიშნული პროცესის შედეგად. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია სწორად შეფასდეს როგორც პირდაპირი, ასევე ირიბი ზარალი, რათა მხარეს მიეცეს სათანადო კომპენსაცია.
- იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი აღარ არის საჭირო გამიზნული პროექტის განსახორციელებლად, სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს იმ მესაკუთრისათვის გამოსყიდვის საშუალების მინიჭება, რომლისგანაც მან ეს ქონება შეიძინა. გარდა გამოსყიდვის პროცედურისა, მესაკუთრეებს შესაძლოა მიეცეთ მიწის ნაკვეთის გამოყენების შესაძლებლობა შესაბამისი შეზღუდვების დაწესებით.
- პროცესის ყველა მხარეს აკისრია ვალდებულება, რომ მოახდინოს კორუფციის პრევენცია, განსაკუთრებით ობიექტურად შეფასებული ღირებულებების, გამჭვირვალე და დეცენტრალიზებული პროცესებისა და სერვისების მეშვეობით, ისევე როგორც გასაჩივრების უფლების გზით. შესაბამისად, მხარეებმა უნდა დაიცვან კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები შესაბამისი დარღვევების თავიდან აცილების მიზნით.
- განსახლების ან მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეზღუდვის დაწესებამდე, სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მხარეებთან კონსულტაციები ალტერნატიული ვარიანტის გამოვლენის მიზნით, რათა აცილებული ან შემცირებული იყოს შესაძლო ზარალი. აღნიშნულ პრინციპთან მჭიდრო კავშირშია პროცესის მონაწილეთა ჩართულობის უზრუნველყოფა, სწორი ინფორმაციის მიწოდება და შესაძლებლობის ფარგლებში ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მხარეების პოზიციის გათვალისწინება და გაზიარება.
- სახელმწიფომ შესაძლებლობის ფარგლებში უნდა უზრუნველყოს სათანადო ზომების მიღება შესაბამისი საცხოვრებლის შეთავაზების, განსახლების ან მიწასთან წვდომის სფეროში. ამ მიზნის განსახორციელებლად, აუცილებელია წინასწარ შმუშავებული და სამართლებრივი მოთხოვნების გათვალისწინებით ჩამოყალიბებული გეგმა.

Mountain Valley Pipeline-ს¹¹⁶, რომელიც წარმოადგენს აშშ-ში ერთ-ერთ უმსხვილეს ბუნებრივი აირის შტატებსშორისო პროექტს, შეექმნა პრობლემა მილსადენის გასაყვანად ღონისძიებების ჩატარებაში. დასავლეთ ვირჯინიიდან ვირჯინიის პიტსილვანიის ოლქში. მიმავალ მსხვილ მილსადენს უნდა გაეტარებინა ბუნებრივი აირი 300 მილი. აღნიშნულმა კომპანიამ 2014 წლის ოქტომბერში, გააკეთა გადაცხადი ენერჯეტიკის მარეგულირებელ ფედერალურ ბიუროში¹¹⁷, რათა დატკიცებულიყო პროექტი, რომელიც უნდა ამოქმედებულიყო 2018 წლის ბოლოსთვის. მარშრუტის დასადგენად, კომპანიამ მიმართა შესაბამისი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს აზომვითი სამუშაოების ჩასატარებლად, რაც კომპანიამ წარმატებულად განახორციელა. თუმცა, იმ შემთხვევებში, როდესაც მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები უარს აცხადებდნენ შესვლის უფლების მინიჭებაზე, კომპანია ადგილობრივი კანონის ძალით, მოიპოვებდა შესვლის უფლებას მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ. სწორედ ასეთ მიდგომას აპირებდა კომპანია მაკკორდის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. ამასთან, კანონით დადგენილია, რომ მესაკუთრე უფლებამოსილია ნებისმიერ პირს ანდა კომპანიას განუცხადოს უარი თავის საკუთრებაში შესვლაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ კომპანია წარმოადგენს სათანადო დოკუმენტს ექსპროპრიაციის თაობაზე საზოგადოებრივი საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად¹¹⁸. დასავლეთ ვირჯინიის შტატის კანონმდებლობით აღნიშნული საკითხის სხვა შტატების მსგავსად რეგულირებამ, გამოიწვია სამართლებრივი დავა მესაკუთრეს, მაკკორდისა და კომპანიას შორის¹¹⁹. მაკკორდის საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი მიწის ნაკვეთი აღმოჩნდა მილსადენის მარშრუტის ზეგავლენის ზონაში. გაზსადენს უნდა გადაეკვეთა მისი ნაკვეთის ტერიტორია. 2015 წლის თებერვლის თვეში, შესაბამისმა აგენტმა გაუგზავნა წერილი, რომლითაც კომპანია მესაკუთრეს აცნობებდა მისი განზრახვის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთზე ჩატარებინა აზომვითი სამუშაოები. აგრეთვე, გარემოზე ზემოქმედების შესაფასებლად შესაბამისი ინფორმაციის მოსაპოვებლად, კომპანიას ესაჭიროებოდა ასევე ცხოველთა და მცენარეთა სამყაროს წარმომადგენელთა შესწავლა მაკკორდის მიწის ნაკვეთზე. წერილის გაგზავნიდან ერთი თვის შემდგომ, როდესაც აგენტმა მაკკორდის მოსთხოვა ზეპირი თანხმობის განცხადება ნაკვეთზე შესვლასთან დაკავშირებით, მან ამაზე

¹¹⁶ Mountain Valley Pipeline, <https://www.mountainvalleypipeline.info/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

¹¹⁷ Federal Energy Regulatory Commission, <https://www.ferc.gov/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

¹¹⁸ West Virginia Code, §54-1-1, §54-1-3; <http://www.wvlegislature.gov/wvcode/chapterentire.cfm?chap=54&art=1§ion=3>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

¹¹⁹ Supreme Court of Appeals of West Virginia. MOUNTAIN VALLEY PIPELINE, LLC, Defendant Below, Petitioner v. BRIAN C. MCCURDY AND DORIS W. MCCURDY, Plaintiffs Below, Respondents No. 15-0919 Decided: November 15, 2016, <https://law.justia.com/cases/west-virginia/supreme-court/2016/15-0919.html>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

უარი განაცხადა. შედეგად, კომპანიამ მესაკუთრეს წერილი გაუგზავნა სასამართლო წესით უფლების მოპოვების პროცედურის დაწყების განზრახვის თაობაზე. კომპანიის არგუმენტს წარმოადგენდა დასავლეთ ვირჯინიის კოდექსი, რომლის თანახმად ნებისმიერ კომპანიას, რომელიც აღჭურვილია ექსპროპრიაციის უფლებით, უფლებამოსილია ნაკვეთის შესწავლის მიზნით შევიდეს მასზე“. საპასუხოდ, მაკკორდომ შეიტანა სამართლოში სარჩელი იმ საფუძველით, რომ კომპანია არ იყო უფლებამოსილი შესულიყო მის ნაკვეთზე. ქვემდგომმა ინსტანციამ დავა მესაკუთრის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც კომპანიამ დასავლეთ ვირჯინიის უზენაეს სააპელაციო სასამართლოში გაასაჩივრა. უზენაესმა სასამართლომ საკითხი ასევე მაკკორდის სასარგებლოდ გადაწყვიტა და აღნიშნა, რომ კომპანია უნდა დაელოდოს მარეგულირებელი ორგანოს მიერ გაცემულ სერტიფიკატს, რათა მათ მიენიჭოთ ნაკვეთზე შესვის უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით კომპანია აღჭურვილია ექსპროპრიაციის უფლებით იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი პროექტი შეესაბამება საზოგადოებრივ მიზანს. კომპანიის არგუმენტი, რომ გაზსადენის პროექტით ბუნებრივი აირი დასავლეთ ვირჯინიიდან წამოვიდოდა, არ ჩაითვალა საფუძველიანად, ვინაიდან ამ პროექტის ფარგლებში შტატში აირის დისტრიბუცია არ მოხდებოდა. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული საზოგადოებრივ საჭიროებებს არ ემსახურებოდა და შესაბამისად, ადგილობრივი კანონმდებლობის თანახმად, კომპანია ვერ მიიღებდა ნაკვეთზე შესვლის უფლებას. აღნიშნული გადაწყვეტილება იმდენად რეზონანსული აღმოჩნდა სამომავლო პროექტებისათვის, ვინაიდან ამიერიდან დასავლეთ ვირჯინიის შტატში ბუნებრივი აირის მილსადენის გასაყვანად, რომელიც არ ისახავს მიზნად დისტრიბუციას, აუცილებელი გახდა სერტიფიკატის აღება ნაკვეთზე შესვლის უფლების მოსაპოვებლად. მაკკორდის გადაწყვეტილებამ წერილი დაუსვა აქამდე არსებულ საკანონმდებლო ხარვეზს, რომელიც სამართლებრივ პრობლემებს უქმნიდა ორივე მხარეს, როგორც მესაკუთრეს, ასევე პროექტის განმახორციელებელს. ზოგი შტატი არ უშვებს წინასასერტიფიკატო მოქმედებების ჩატარებას მიწის ნაკვეთზე „გავლით“ მილსადენების შემთხვევაში. ამ შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი იძულებულია მოლაპარაკება აწარმოოს მესაკუთრესთან ან დაელოდოს სერტიფიკატს, ხოლო მის მისაღებად იხელმძღვანელოს მხოლოდ არსებული მასალებით. აღნიშნული საკითხი უარყოფითად აისახება ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე და ხშირ შემთხვევაში იწვევს მათი მარშრუტის შეცვლას.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საყურადღებოა აგრეთვე პენსილვანიის შტატის კანონმდებლობა, რომელიც კრძალავს შესვლის უფლების მინიჭებას კომპანიებისათვის, რომლებიც არ ახორციელებენ საზოგადოებრივი მიზნის მატარებელ პროექტს. საქმეში *Tennessee Gas Pipeline Company v. Garrison* No. 3:10-

*cv-1845; 2010 WL 3632152 (M.D. Pa. Sept. 10, 2010)*¹²⁰, პენსილვანიის ფედერალურმა სასამართლომ უარი განუცხადა ტენესის გაზის მილსადენის კომპანიას შესვლის უფლების მინიჭებაზე შტატებსშორისო პროექტის განსახორციელებლად, ვინაიდან კანონი მას არ ანიჭებს შესვლის წინარე უფლებას. ოჰაიოს კოდექსის თანახმად, კომპანია უფლებამოსილია შევიდეს ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე მასე სამუშაოების ჩატარების მიზნით, რაც ემსახურება კომპანიის საქმიანობის მიზანს¹²¹. ასევე ყურადღებას იმსახურებს *Texas Eastern Transmission, LP v. Barack, S.D. Ohio Apr. 11, 2014*¹²², სადაც ფედერალურმა საოლქო სასამართლომ გადაწყვიტა, რომ ბუნებრივი აირის ტრანსპორტირებას მოყვებოდა საზოგადოებრივი სარგებელი, ვინაიდან პროექტი დაეხმარებოდა მომხმარებელთათვის ენერჯის მიწოდებას შეერთებული შტატების აღმოსავლეთ ნაწილში და კანონმდებლობის საფუძველზე¹²³ კომპანიას მიანიჭა შესაბამის მოქმედებათა ჩატარების უფლება¹²⁴.

მეცნიერთა ერთი ნაწილის მოსაზრებით, გარიგება, რომლის ერთ-ერთ მხარესაც საჯარო უწყება წარმოადგენს, ხასიათდება სოციალური ბუნებით, რაც შეუძლებელს ხდის საბაზრო გარიგებებისადმი მათი მიკუთვნების საკითხს. მათი განმარტებით, გარიგება, რომელიც წარმოადგენს კერძოსამართლებრივ ინსტიტუტს, ემყარება გარიგების მხარეთა ინტერესებს. ამ საკითხთან დაკავშირებით მეცნიერები აგრეთვე განიხილავენ ნების ავტონომიის შეზღუდვას. შესაბამისად, საკუთრების გადაცემა საჯარო მიზნებისათვის წარმოადგენს კვაზი-გარიგებას, ვინაიდან იგი არ შეიძლება განიხილებოდეს კერძოსამართლებრივი გაგებით გარიგების სამართლებრივ საფუძველად. მეცნიერთა მეორე ნაწილის თანახმად, ექსპროპრიაცია წარმოადგენს საჯაროსამართლებრივ მოვლენას, სადაც უგულებელყოფილია გარიგების მეორე მხარის ნების გამოვლენა. აღნიშნული პროცესი ერთ-ერთი საკვანძოა იმის გასააზრებლად თუ რამდენად წარმოადგენს საკუთრების ჩამორთმევა კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის სფეროს. ამრიგად, პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა

¹²⁰ *Tennessee Gas Pipeline Company v. Garrison* No. 3:10-cv-1845; 2010 WL 3632152 (M.D. Pa. Sept. 10, 2010), https://pennstatelaw.psu.edu/_file/aglaw/Marcellus_Shale/Garrison_case_summary.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

¹²¹ Murali K., Vikram A. M., A Critical Review on Land Acquisition and Valuation Process across the World, *Journal of Mechanical and Civil Engineering* 2278-1684, 2015, https://www.researchgate.net/publication/283570911_A_Critical_Review_on_Land_Acquisition_and_Valuation_Process_across_the_World, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 7.06.2018;

¹²² *Texas Eastern Transmission, LP v. Barack, S.D. Ohio Apr. 11, 2014*, https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCOURTS-ohsd-2_14-cv-00336/pdf/USCOURTS-ohsd-2_14-cv-00336-0.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

¹²³ Ohio Revised Code, Art. 163.03, <http://codes.ohio.gov/orc/163.03v1>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

¹²⁴ Doyle T., *Obtaining Right of Entry*, *Right of Way Magazine*, 2017, V.62, № 2, pp. 16-19

ხორციელდება პროექტის განმახორციელებლის საკუთრებაში, მას კი სადისერტაციო ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე წარმოადგენს კერძო სამართლის იურიდიული პირი. აქედან გამომდინარე, აღწერილი პროცესის შედეგად, მიწის ნაკვეთის ახალი მესაკუთრის ადგილს იკავებს კომპანია. შესაბამისად, ეს შეიძლება ჩაითვალოს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების მარეგულირებელი ნორმების გავრცელების ერთ-ერთ ძირითად განმსაზღვრელ ელემენტად¹²⁵. ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული პროექტების განხორციელებისას ექსპროპრიაციის უფლების კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის მინიჭების შემთხვევაში, სახელმწიფოსა და სასამართლოს მონაწილეობა ექსპროპრიაციის საკითხის გადაწყვეტისას ატარებს ფორმალურ მხარეს, იმ თვალსაზრისით, რომ ექსპროპრიაციის შემთხვევაში ადგილი აქვს კონსტიტუციით დაცულ სფეროში, საკუთრების უფლებაში შეჭრას. შესაბამისად, აუცილებელი მაღალი ლეგიტიმაციის მქონე სუბიექტის მონაწილეობა გამოდის საკუთრების უფლების დაცვის გარანტორად. შესაბამისად, ამ პროცესს საჯაროსამართლებრივი გამოხატულება გააჩნია¹²⁶, (ისევე როგორც ამას ადგილი აქვს რეგისტრაციის სისტემის სამართალში ადგილის განსაზღვრის შემთხვევაში), თუმცა შინაარსობრივად კერძოსამართლებრივი ბუნების მატარებელია.

ზემოაღწერილი სამართლებრივი ანალიზისა და მსჯელობიდან გამომდინარე, დასკვნის სახით შესაძლებელია გამოიკვეთოს შემდეგი მნიშვნელოვანი საკითხები. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული პროექტების განსახორციელებლად საჭირო მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა მოპოვებისას, ექსპროპრიაციის პროცესში მონაწილე სუბიექტი, რომელსაც წარმოადგენს კერძო სამართლის იურიდიული პირი, არის ამ პროცესის კერძოსამართლებრივი ბუნების განმსაზღვრელი ერთ-ერთი ნიშანი. გარდა ამისა, ნორვეგიის კანონმდებლობა, რომლის საფუძველზე კერძო საკუთრების ჩამორთმევა პირდაპირი საზოგადოებრივი მიზნის გარდა, შესაძლოა ასევე განხორციელდეს კომპანიის სასარგებლოდ განსაზღვრული მიზნების მისაღწევად, წარმოადგენს ერთ-ერთ პრინციპულ გარემოებას, რომელიც განსხვავდება როგორც საერთო სამართალში, ასევე კონტინენტური სამართლის ზოგადი პრინციპებისგან. ამ შემთხვევაში, სახელმწიფოს როლი ფორმალურად განისაზღვრება. იგი ახორციელებს კანონით განსაზღვრულ მოთხოვნათა დაცვას კერძო საკუთრების კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში გადაცემისას. აგრეთვე, მნიშვნელოვანია განისაზღვროს, რომ ექსპროპრიატორსა და მიწის მესაკუთრეს

¹²⁵ Чаркин С.А. , О некоторых проблемах Правового регулирования прекращения права частной собственности на земельные участки, Судебная Практика, 2012, 5 (128), 80-83; Дамбиева Т. В., ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, Адвокат, 2006, N 10, <http://center-bereg.ru/i1608.html>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.07.2019;

¹²⁶ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016, 38-39;

შორის კომპენსაციის ოდენობაზე შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, მხარეთა შორის სანივთო-სამართლებრივი დავა წარმოიშობა; კომპენსაციაზე შეთანხმება კი წარმოადგენს ექსპროპრიაციის განხორციელების პირობას. ამასთან, ქართული კანონმდებლობისათვის ფუნდამენტური მნიშვნელობისაა საზღვრագარეთის გამოცდილების გაზიარება სანივთო უფლებათა ექსპროპრიაციის პრაქტიკაში დასაწერად.

2.2. აღნაგობის უფლების მნიშვნელობა ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისას

აღნაგობა, ისევე როგორც სერვიტუტი და უზუფრუქტი, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე შეზღუდულ სანივთო უფლებას. აღნაგობის უფლება წარმოიშვა და დასრულებული სახე მიიღო რომის სამართალში, სადაც ჩამოყალიბდა *“superficies solo cedit”* პრინციპი. ქართულ კანონმდებლობაში, სსკ-ის 233-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი შესაძლოა გადაეცეს პროექტის განმახორციელებელ კომპანიას მასზე ან მის ქვეშ ნაგებობის აღმართვის მიზნით. ე. ლაფაჩის განმარტებით, აღნაგობის უფლების ეკონომიკური ღირებულება აგრეთვე იზრდება იმით, რომ შესაძლებელია მისი გასხვისება, მემკვიდრეობით გადაცემა, თხოვება და გაქირავება. ამავე დროს, იგი აღნიშნავს რომ მეორე მხარის თანხმობა საჭიროა ასეთი ვალდებულების აღნაგობის უფლების ხელშეკრულებაში გათვალისწინებისას¹²⁷. აღნაგობის უფლების დადგენის მიმართ ვრცელდება უძრავი ნივთების შეძნის მომწესრიგებელი ნორმები (სსკ-ის 183-ე მუხლი). ამასთან, აღნაგობის დადგენა გაუქმების პირობით, დაუშვებელია, რაც განსხვავდება უზუფრუქტის მარეგულირებელი ნორმისგან (სსკ-ის 97-ე მუხლი). აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების გაფორმებისა და აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, ვინაიდან სავალდებულო წესით ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ისევე როგორც სხვა სანივთო უფლებები. ამასთანავე, ზ. ჭეჭელაშვილი აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 233-ე მუხლით რეგულირდება უძრავი ნივთის არა უბრალოდ ვადიან სარგებლობაში გადაცემა, არამედ მიწის ნაკვეთის უფლებრივად დატვირთვა, ისე რომ მეაღნაგე უფლებამოსილია მიწის ზედაპირზე ან მის ქვეშ იქონიოს მიწის ნაკვეთი. მისი განმარტებით, აღნაგობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების უძლიერეს და მაქსიმალურ უფლებრივ დატვირთვას. გარდა ამისა, გერმანული სამართლის მიხედვით, აღნაგობის უფლება შეიძლება დაიტვირთოს თვით აღნაგობის უფლებით. ზ. ჭეჭელაშვილი აღნიშნავს, რომ თავისი სამართლებრივი ბუნებით გასხვისებისა და განკარგვის შეზღუდვის შეთანხმება აღნაგობის სანივთო უფლების შინაარსს განეკუთვნება და მას სანივთოსამართლებრივი

¹²⁷ ლაფაჩი ე. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი 2016, 102, www.tsu.ge, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.07.2019

შედეგი გააჩნია¹²⁸. სსკ-ის თანახმად, დასაშვებია აღნაგობის უფლების დამდგენ შეთანხმებაში მხარეებმა გაითვალისწინონ ცალკეული პირობები, რაც გადაიქცევა აღნაგობის უფლების სახელშეკრულებო შინაარსად, მისი ძალაში შესვლის მომენტიდან. თუმცა თვით შეთანხმების სახეობა არ არის განსაზღვრული სსკ-ით და დამოკიდებულია კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა ექსკლუზიურ ნებაზე, რაც არ არის მიზანშეწონილი იურიდიული ტექნიკის თვალსაზრისით, აღნიშნავს ზ. ჭეჭელაშვილი¹²⁹. შესაბამისი პრაქტიკის შესქავლის შედეგად, გავლინდა იმ დოკუმენტების საჭიროება, რაც აუცილებელია პროექტის განმახორციელებელი კომპანიის მიერ ენერგეტიკული /ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელებისას, აღნაგობის უფლების წარმოშობისათვის. **აღნაგობის უფლების მოსაპოვებლად საჭირო დოკუმენტები:** ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის შესახებ, ნოტარიულად დამოწმებული კომპანიის მინდობილობა, ნოტარიულად დამოწმებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მინდობილობა, შესაბამისი შეთავაზება, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ნაბეჭდი და ციფრული ვერსიები), ფართობზე აღნაგობის საზღვრების გავრცელების მითითებით.

აღსანიშნავია, რომ აღნაგობის ნაგებობაზე მოქმედებს საკუთრების სპეციალური რეჟიმი¹³⁰. განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს აღნიშნული რეგულაცია *ხაზობრივი ობიექტების მშენებლობის ფარგლებში*. სსკ-ით განსაზღვრულია შემდეგი გარემოება. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის სამართლებრივ ბედთან დაკავშირებით, კანონმდებელმა განსაზღვრა, რომ ინფრასტრუქტურული ან ენერგეტიკული პროექტის ფარგლებში აღმართული ობიექტი, *superficies solo cedit* პრიციპისგან განსხვავებით, აღნაგობის სანივთო უფლების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, წარმოადგენს აღნაგობის უფლების შემადგენელ ნაწილს, რაც გულისხმობს იმას, რომ ნაგებობა რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის, მეაღნაგის საკუთრებად სსკ-ის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, რაც სსკ-ში 2010 წლის 27 აპრილს განხორციელებული ცვლილებებისა და დამატებების შედეგად¹³¹ გახდა შესაძლებელი. აღნიშნული რეგულაციით აღმოფხვრილ იქნა აღნაგობის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული არაერთგვაროვანი პრაქტიკა. აქედან გამომდინარე, მიუხედავად სამოქალაქო სამართლით განმტკიცებული პრინციპისა, რომლის თანახმად მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა წარმოადგენს მის არსებით ნაწილს, აღნაგობის

¹²⁸ ჭეჭელაშვილი ზ., შეზღუდული სანივთო უფლებები, ბონა კაუზა, 9, 13, 19;

¹²⁹ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, 2016, 352;

¹³⁰ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეცნიერება, 2003, 220-221;

¹³¹ საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2978 - სსმ I, №24, 10.05.2010წ., მუხ.144 , www.matsne.gov.ge, უაკანსკენლად იქნა გადამოწმებული 17.07.2019;

უფლების ობიექტი გვევლინება აღნაგობის უფლების არსებით ნაწილად. სწორედ ამაში ვლინდება აღნაგობის უფლების *ორმაგი სამართლებრივი ბუნება*, რაც გულისხმობს იმას, რომ აღნაგობის უფლება თავად უთანაბრდება უძრავ ნივთს, რომელსაც შესაძლოა გააჩნდეს თავისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი და დაიტვირთოს სხვა სანივთო უფლებით¹³².

აღსანიშნავია, რომ აღწერილი პრინციპი არის აღიარებული ესტონეთის, თურქმენეთის, გერმანიის, კანონმდებლობაში. გარდა ამისა, თვით აღნაგობის უფლება არის განმტკიცებული არაერთ სხვა ქვეყნის კანონმდებლობით, მათ შორის, გარდა ჩამოთვლილი ქვეყნებისა, ტაივანის¹³³, კუბის, ავსტრიის, კვებეკის, მოლდოვის კანონმდებლობით¹³⁴.

აღსანიშნავია, რომ აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ყველაზე გავრელებულ საფუძველს წარმოადგენს აღნაგობის უფლების ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლა. ამ შემთხვევაში, 234-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, აღნაგობის ობიექტი გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში, ვინაიდან ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი, გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა, რაც გამომდინარეობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით განსაზღვრული დებულებიდან. როგორც უკვე აღინიშნა ამ ნაშრომის პირველ თავში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 1¹ პუნქტის თანახმად, რომ **ხაზობრივ ნაგებობაზე** საკუთრების უფლება **დამოუკიდებელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან**. აქედან გამომდინარე, სსკ-ში უნდა შევიდეს შესაბამისი ცვლილება და 234-ე მუხლის მე-მე-4 ნაწილი შემდეგნაირად ჩამოყალიბდეს: „აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, **გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა**“. აქედან გამომდინარე, სსკ-ის 234-ე მუხლის დებულებები შესაბამისობაში უნდა მოვიდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლით განსაძრვულ დებულებებთან.

ზემოაღნიშნულის გარდა, შესაძლოა დღის წესრიგში დადგეს ისეთი შემთხვევა, როდესაც შენობა-ნაგებობა უკვე აშენებულია. ამ დროს, მას საჯარო რეესტრში შესაძლოა მოეთხოვოს აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის, შესაბამისი პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების ან ლეგალიზების ბრძანების წარდგენა. აღნაგობის უფლებით მიწის ნაკვეთის გადაცემა შესაძლოა განხორციელდეს დროებითი სამშენებლო ბანაკის მოწყობის, მილსადენისა და

¹³² რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gccc.ge, 24.12.2017, მუხ. 234, ველი 1-2.;

¹³³ Yi-Jiun Su, Lee and Li, An insight into the real estate market in Taiwan, Real Estate Finance & Investment Review, 2014/15, 2;

¹³⁴ Е.А. Манько, ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СУПЕРФИЦИЯ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ, Пробелы в российском законодательстве, 2008, 2, 254:

მასთან დაკავშირებული სხვა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციის მიზნით. სსკ-ის 233-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, აღნაგობის უფლებით მიწის ნაკვეთი შესაძლოა დაიტვირთოს ვადით არაუმეტეს 99 წლისა. ყურადსაღებია ის გარემოება, რომლის თანახმადაც ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურულ პროექტებთან დაკავშირებულ საერთაშორისო პრაქტიკაში მილსადენების ექსპლუატაციის საშუალო ვადად განსაზღვრულია 30-60 წელი, რა ვადითაც იდება შესაბამისი ხელშეკრულებები. თუმცა, ექსპლუატაციის ვადა 99 წლით ან უფრო მეტი ვადითაც რომ ყოფილიყო განსაზღვრული, აღნიშნული არ შეამცირებდა ინვესტორის უფლებებსა და პრივილეგიებს მის მიერ აშენებულ ხაზობრივ ნაგებობაზე, რადგან, როგორც უკვე აღინიშნა, საერთაშორისო ხელშეკრულებებს (რითაც განისაზღვრება აღნიშნული პროექტების სიცოცხლისუნარიანობა), „საერთაშორისო ხელშეკრულებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის ძალით, უპირატესი იურიდიული ძალა გააჩნია ეროვნულ კანონმდებლობასთან შედარებით, კონსტიტუციის გარდა.

ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ პრაქტიკის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ერთ მიწის ნაკვეთზე შესაძლოა არსებობდეს მხოლოდ ერთი აღნაგობის უფლება. ამ მიზნით, ენერგეტიკული/ინფრასტრუქტურული პროექტის განმახორციელებელი კომპანია, ერთი მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლებით სხვადასხვა ობიექტის აშენებისას, ის პირველ რიგში მიმართავს ქონების ეროვნულ სააგენტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შუამდგომლობის გაწევის მიზნით მიწის ნაკვეთების გასაყოფად, შემდგომში მათზე აღნაგობის უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნისათვის.

2.3. უზუფრუქტის მნიშვნელობა ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობისათვის

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 242-244 მუხლებით მოწესრიგებულია **უზუფრუქტის** უფლების სამართლებრივი რეჟიმი. უზუფრუქტი განისაზღვრება უძრავი ნივთით სარგებლობას და მისგან ნაყოფის მიღების უფლებას. საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული უზუფრუქტის სანივთო უფლება განსხვავდება სხვა ქვეყნების კანონმდებლობისგან, როგორცაა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, ასევე რომანულ-გერმანული სამართლის სისტემას მიკუთვნებული სხვა ქვეყნების კანონმდებლობა, იმით, რომ უზუფრუქტი დგინდება მხოლოდ უძრავი ნივთების სასარგებლოდ. ასე, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, უზუფრუქტი ვრცელდება როგორც მოძრავ ნივთებზე, ისე უძრავზე. ფრანგული დოქტრინის თანახმად, უზუფრუქტი განიხილება უძრავ ქონებად, ისე როგორც ქართულ კანონმდებლობაში ამას ადგილი აქვს აღნაგობის უფლების შემთხვევაში. შესაბამისად, ფრანგი კანონმდებელი ითვალისწინებს უზუფრუქტის უზუფრუქტით დატვირთვას, ხოლო გერმანიის კოდექსი ითვალისწინებს

სერვიტუტის ობიექტად მხოლოდ მოთხოვნის უფლებას. ფრანგული კოდექსისგან განსხვავებით, გერმანული კანონდებლობით გამორიცხულია უზუფრუქტის ორმაგი სამართლებრივი ბუნება¹³⁵. ზ. ჭეჭელაშვილი აღნიშნავს, რომ თანამედროვე ცხოვრებაში უზუფრუქტის მნიშვნელობა არის შემცირებული¹³⁶. ამასთან, ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობის პროცესში, აქტიურად გამოიყენება უზუფრუქტი, რომელსაც მნიშვნელობა ენიჭება პროექტთან დაკავშირებული მოქმედებების განხორციელებაში. უზუფრუქტის დადგენაზე ვრცელდება უძრავი ნივთების შეძენის მარეგულირებელი ნორმები. უზუფრუქტის წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით გაფორმებული სანივთო ხელშეკრულება და უზუფრუქტის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული შეთანხმებით შესაძლებელია მხარეთა უფლება-მოვალეობების მოწესრიგება. თ. შოთაძე უთითებს უზუფრუქტის ხელშეკრულების შემდეგ პირობებს, როგორცაა უზუფრუქტის ობიექტის აღწერა, უზუფრუქტის ობიექტის მიზნობრიობის შენარჩუნება, უზუფრუქტის ობიექტიდან ნაყოფის მიღების საკითხი, უზუფრუქტის ობიექტის მოვლის ვალდებულება, უზუფრუქტის ობიექტის დაზღვევა, უზუფრუქტის ობიექტთან დაკავშირებული მოძრავი ნივთების განკარგვა¹³⁷.

მიწის ნაკვეთი, პროექტის განმახორციელებელს შეიძლება გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ მან ის გამოიყენოს როგორც მესაკუთრემ, ხოლო გაქირავების ან იჯარით გაცემის შემთხვევაში, მიმართოს მესაკუთრეს თანხმობის მისაღებად. უზუფრუქტის უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. უზუფრუქტუარი ნივთს იყენებს ისე, რომ არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა. კანონით განისაზღვრება, რომ უზუფრუქტი შეიძლება იყოს როგორც სასყიდლიანი, ასევე უსასყიდლო. იმ შემთხვევაში, თუ ნივთს მიადგა ზიანი მისი ისეთი სამეურნეო გამოყენების შედეგად, რაც არ მიიჩნევა ჩვეულებრივ სამეურნეო გამოყენებად, მაშინ მესაკუთრეს აღნიშნული ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს, ხოლო უზუფრუქტუარმა მიიღოს ასეთი გამოყენების შედეგად ნაყოფი და სარგებელი. იმის გათვალისწინებით, რომ უზუფრუქტი პირადი ხასიათის¹³⁸ უფლებას წარმოადგენს, ის არ ექვემდებარება გასხვისებას, დაგირავებას ან მემკვიდრეობით გადაცემას. პროექტის განმახორციელებელმა შესაძლოა მიმართოს უზუფრუქტის უფლებას ინფრასტრუქტურული ან ენერგეტიკული პროექტის ობიექტის მისასვლელი გზის მშენებლობისათვის, საოფისე ინვენტარის, მასალების დასაწყობების, სახელოსნოების, აგრეგატების და სხვა ობიექტების

¹³⁵ Мацакян Г.С., ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ КОНСТРУКЦИИ УЗУФРУКТА В РОССИЙСКОМ, ГЕРМАНСКОМ И ФРАНЦУЗСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ, Юридическая наука, 2016, № 2, 59;

¹³⁶ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, 2016, 378-379;

¹³⁷ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, 2014, მერიდიანი, 245-247;

¹³⁸ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეცნიერება, 2003, 241;

განსათავსებლად, რაც ემსახურება პროექტის განხორციელებას. უზუფრუქტის უფლების სამართლებრივი ბუნების განხილვისას, ყურადსაღებია უკვე განხილული პრინციპი, რომელიც ეხება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14-ე მუხლს და ხაზობრივ ნაგებობაზე განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმს. აქედან გამომდინარე, უზუფრუქტის უფლების საფუძველზე ხაზობრივი ნაგებობის აშენების შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია ზემოაღწერილი სამართლებრივი რეგულაცია. პრაქტიკის ანალიზის შედეგად დადგინდა იმ აუცილებელბელები დოკუმენტების ჩამონათვალი, რაც საჭიროა უზუფრუქტის უფლების მოსაპოვებლად, ესენია: ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის უზუფრუქტის შესახებ, ნოტარიულად დამოწმებული კომპანიის მინდობილობა, ნოტარიულად დამოწმებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მინდობილობა, შესაბამისი შეთავაზება, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ნაბეჭდი და ციფრული ვერსიები), ფართობზე უზუფრუქტის საზღვრების გავრცელების მითითებით.

უზუფრუქტის სამართლებრივი ანალიზისთვის, სასურველია შემდეგი მაგალითის განხილვა: საქართველოს ტერიტორიაზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე კომპანიას გააჩნია უზუფრუქტის უფლება, ანუ გაფორმებული აქვს უზუფრუქტის ხელშეკრულება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან. შესაბამისად, ამ ნაკვეთზე ააშენა საკომპრესო სადგურამდე მისასვლელი გზა, რომელიც წარმოადგენს ხაზობრივ ნაგებობას. კომპანიამ უკვე შეიტანა განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ამ უკვე აშენებულ და ექსპლუატაციაში მიღებულ გზაზე - ხაზობრივ ნაგებობაზე კომპანიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღსანიშნავია, რომ ამ გზაზე კომპანიის საკუთრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის არ არის საჭირო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, რადგან კომპანიას ისედაც აქვს მასთან გაფორმებული უზუფრუქტის ხელშეკრულება.

აღნიშნული პროცესის შედეგად, საკუთრების უფლების სხვადასხვა ობიექტზე, იარსებებს 2-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან: მიწის ნაკვეთზე - სახელმწიფო საკუთრება, ხოლო გზაზე-ხაზობრივ ნაგებობაზე - კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრება. შესაბამისად, მართალია გზა-ხაზობრივი ნაგებობა განიხილება უძრავ ნივთად, რათა უძრავად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, რომელზეც იგი აშენდა, თუმცა სამართლებრივად ეს გზა-ხაზობრივი ნაგებობა წარმოდგენს უფლების ცალკე ობიექტს, იგი არ იზიარებს მიწის ნაკვეთის ბედს, მიწის ნაკვეთზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს საკუთრების უფლება არ ვრცელდება ასევე გზაზე, რადგან გზა, ამ

შემთხვევაში წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებას და არა სახელმწიფოს საკუთრების ობიექტს.

2.4. სერვიტუტის წარმოშობა, ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობის მიზნებისათვის

სსკ-ის 247-ე მუხლით განსაზღვრულია შეზღუდული სანივთო უფლების ერთ-ერთი ფორმა სერვიტუტების სახით¹³⁹. ზ. ჭეჭელაშვილი განმარტავს, რომ სერვიტუტი, როგორც სსკ-ით განსაზღვრული ერთ-ერთი სანივთო უფლება, მსგავსად აღნაგობისა და უზუფრუქტისა, წარმოადგენს სარგებლობის სანივთო უფლებას და უფლებრივად ტვირთავს მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ნორმა ეფუძნება გერმანული სამართლის დოქტრინას. მიწის სერვიტუტების დროს ერთმანეთთან დაკავშირებულია ორი მიწის ნაკვეთი - მომსახურე მიწის ნაკვეთი, რომელიც უფლებრივად დატვირთულია და გაბატონებული მიწის ნაკვეთი, რომლის სასარგებლოდაც არის დადგენილი სერვიტუტი. აღსანიშნავია, რომ სერვიტუტი წარმოადგენს ძირითადი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების შემადგენელ ნაწილს, ვინაიდან მასთან არის დაკავშირებული. იგი აღნიშნავს, რომ სერვიტუტებმა უზუფრუსტის მსგავსად დაკარგეს აქტუალობა, ვინაიდან კერძოსამართლებრივი ნორმებით მოწესრიგებული ურთიერთობების საჯაროსამართლებრივი ნორმებით მოწესრიგება ჩაანაცვლა¹⁴⁰. წარმოდგენილ მოსაზრებასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ პრაქტიკის კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ სსკ-ის 247-ე მუხლით გათვალისწინებული სერვიტუტის მექანიზმი წარმოადგენს სამართალურთიერთობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ ფორმას ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობისა თუ ექსპლუატაციის დროს, როგორც საქართველოში, ასევე საზღვარგარეთის ქვეყნებში.

¹³⁹ სამოქალაქო კოდექსის გარდა, სერვიტუტი დგინდება შემდეგი სამართლებრივი აქტების საფუძველზე: სახელმწიფო ორგანოსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის აქტი - 1) საქართველოს კანონი "აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" (მუხლები 2, 3); 2) საქართველოს კანონი "ნავთობისა და გაზის შესახებ" (მუხლი 20, პუნქტები 4, 5); 3) საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ"; 4) საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილება „ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობის დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“; 5) საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება N57 "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" (მუხლი 11); 6) საქართველოს კანონი "ელექტრონული კომუნიკაციების შესახებ" (მუხლი 55); 7) საქართველოს კანონი "საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და კომპანიებისათვის კონცესიების გაცემის წესის შესახებ" (მუხლი 13); 9) საქართველოს კანონი "წყლის შესახებ" (მუხლები 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 40); 10) საქართველოს ტყის კოდექსი (მუხლი 88); 11) საქართველოს საჰაერო კოდექსი; 12) საქართველოს კანონი "ატმოსფერული ჰაერის დაცვის შესახებ";

¹⁴⁰ ჭეჭელაშვილი ზ., შეზღუდული სანივთო უფლებები, ბონა კაუზა, 2019, 43-45;

ქართული კანონმდებლობისათვის რომაული სამართლის სერვიტუტის პრინციპები XVIII ს-ს დასაწყისში უკვე იყო ცნობილი, კერძოდ, ვახტანგ VI-სამართლის წიგნის 170-ე მუხლში მითითებულია : “სადაც არ უნდა სურდეს ხელმწიფეს გაიყვანოს წყალი და არხი, იგი ამას აკეთებს ქვეყნის მოსახლეობის საკეთილდღეოდ და პურის მოსავლისათვის...შესაბამისად არავის არ აქვს უფლება შეეწინააღმდეგოს ხელმწიფის გადაწყვეტილებას არხის გაყვანაში, სადაც მას მოესურვება, მიუხედავად იმისა თუ რა შეხვედბა გზად, ვენახი თუ მინდორი, გათხრის და გაიყვანს....ამის შემდეგ კი არავის არ ექნება უფლება ხელი შეუშალოს მოხსენიებული სამუშაოების წარმოებაში”. აგრეთვე აღსანიშნავია, ვახტანგ VI-ს სამართლის წიგნის 244-ე მუხლი , სადაც აღნიშნულია, რომ : “რუს გამდებისა, რომ შუაში სხვის მამულს ედვას, იმ შუას მამულის პატრონს არა გაუკეთდება რა, - ფასი უნდა მიეცეს. თუ იმასაც გაუკეთდება რამე, - კარგად შერიგდნენ”¹⁴¹.

აღსანიშნავია, რომ ტერმინი “სერვიტუტი” (*servitus*) გამოიყენებოდა, როგორც ერთ-ერთი შეზღუდული სანივთო უფლების აღმნიშვნელი ტერმინი, რაც განპირობებული იყო შემდეგი მიზეზებით: ამ დროს არსებობდა უზუფრუქტისა და აღნაგობის უფლებები, რომელთა განსხვავება სერვიტუტებისგან მდგომარეობდა უფლებამოსილებათა უფრო ვიწრო წრეში და ამ უფლების გასხვისების დაუშვებლობაში. ეს პერიოდი ძალზედ მნიშვნელოვანია სერვიტუტების ისტორიული განვითარების შესწავლისას, ვინაიდან სწორედ ამ დროს ხდება სამართლებრივი აზროვნების გარდატეხა და “სერვიტუტის” ცნებაში უკვე იგულისხმება არა უფლება სხვის ნივთის ნაწილზე, არამედ პირის უფლება გამოიყენოს სხვისი ნივთი განსაზღვრულ ფარგლებში. სერვიტუტი წარმოიშვა საკუთრების უფლების ინსტიტუტის წარმოშობის შემდგომ, ვინაიდან უპატრონო ნივთის, *res nullius*-ს კატეგორია ცივილურ სამართალში ჩნდება საკუთრების, *occupatio*-ს ობიექტის მიზნით, რაც არის საკუთრების უფლების აღმოცენების ერთ-ერთი საფუძველი ანუ უპატრონო ნივთი გულისხმობს უკვე მითვისებული ნივთის ანტიპოდს. შესაბამისად, მანამ არ არსებობდა საკუთრების უფლების ინსტიტუტი, არ არსებობდა *res nullius* როგორც მისი დადგენის ობიექტი. შესაბამისად, შესაძლებელია იმის მტკიცება, რომ სერვიტუტი არის უძველესი უფლება სხვის ნივთზე, *iura in re aliena*, და არა უძველესი სანივთო უფლება. ნებისმიერი შეზღუდული სანივთო უფლება, მათ შორის სერვიტუტი, წარმოადგენს სხვა პირის, მესაკუთრის, მიერ დაკავებულ ნივთზე შესაბამის უფლებას¹⁴².

თანამედროვე ქართული კანონმდებლობის, სსკ-ის 247-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთი ან უძრავი ქონება შეიძლება დაიტვირთოს სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ

¹⁴¹ Пурцеладзе Д. Л., Законы Вахтанга VI ,Мецниереба 1980, 146,304;

¹⁴² Копылов А.В., Вещные права на землю., Статут, 2000, 16-19;

(განმსაზღვრელი არის ის მომენტი, რომ სერვიტუტი უნდა არსებობდეს იმ მიზნით, რომ შეღავათს უქმნიდეს სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების მესაკუთრეს ამ უკანასკნელის გამოყენების მიზნებისათვის), ისე რომ მას შეეძლოს 1. ნაკვეთით სარგებლობა ან 2. აიკრძალოს გარკვეული მოქმედებების განხორციელება ამ ნაკვეთზე ან 3. გამოირიცხოს ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ. თუმცა აღნიშნული მიდგომა, იურიდიულ მეცნიერებაში სადავოა, რაზეც საუბარი ქვემოთ, სერვიტუტის სახეების განხილვისას იქნება. იმავე მუხლის მეორე ნაწილში შემოთავაზებულია სერვიტუტისათვის გადასახადის გადახდის წესი, ამასთანავე, სასურველია განისაზღვროს უსასყიდლო სერვიტუტის დადგენის შესაძლებლობა.

საყურადღებოა ის მომენტი, რომ ამავე კოდექსის 248 და 249 მუხლებში, საუბარია უფლებამოსილ პირზე, “სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი მესაკუთრის ინტერესებს”; “.....უფლებამოსილ პირს ეკისრება.....მოვლის ვალდებულება”, თუმცა არ არის ნათლად გამოკვეთილი ის, თუ ვინ მოიაზრება ამ პირის ქვეშ. შესაბამისად, მიზანშეწონილია განიმარტოს უფლებამოსილი პირის დეფინიცია და მიეთითოს, რომ ამ პირს გარდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისა, შეიძლება წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე პირი. სადისერტაციო ნაშრომის ავტორი იზიარებს ზოგად წესს, რომლის თანახმად სსკ-ის 247-ე მუხლის თანახმად, უფლებამოსილ პირში განისაზღვრება როგორც მთავარი, ასევე დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. ამავედროულად, სსკ-ის 248-ე მუხლი თავისი შინაარსითა და კონცეპტუალური დატვირთვიდან გამომდინარე, აფართოებს სერვიტუტის უფლების უფლებამოსილ პირთა წრეს. კერძოდ, აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, სერვიტუტის უფლების მომთხოვნ პირად შესაძლებელია მოიაზრებოდეს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, არამედ მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე პირი. ავტორის მოსაზრებით, ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობის განმახორციელებელ სუბიექტს სსკ-ის 248-ე და 252-ე მუხლების თანახმად, გააჩნია ნაგებობის დერეფანში მოყოლებულ რიგ მიწის ნაკვეთებზე სერვიტუტის დადგენის მოთხოვნის უფლება. გარდა ამისა, სერვიტუტის უფლების მოთხოვნა ეფუძნება პროექტის განმახორციელებელი სუბიექტის მიერ მთავარ ნაკვეთზე როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებითსამართლებრივი უფლების მოპოვებას. ამრიგად, დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით, საჯარო რეესტრი ერთ-ერთი მხარის მიერ წარდგენილი სერვიტუტის ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებს სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციას. ნაშრომის ავტორის ზემოაღწერილი მიდგომა ეფუძნება პროექტის განმახორციელებელი პირის წინასამშენებლო ეტაპზე უფლებათა მოპოვების თავისებურებას. ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო მშენებლობის ნებართვას გასცემს ნებისმიერი უფლების მოპოვების პირობით, რაც შესაძლებლობას აძლევს პროექტის განმახორციელებელს მოიპოვოს

კანონმდებლობით დაშვებული სანივთოსამართლებრივი თუ ვალდებულებითსამართლებრივი უფლება მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, ასეთი მიწის ნაკვეთის მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს სერვიტუტის უფლების დადგენა.

აღსანიშნავია “მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება N57, რომლის თანახმად შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების დატვირთვა სერვიტუტის უფლებით განაშენიანების პროცესში. ამ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სარგებლობისა და მფლობელობის უფლებები 100% შეზღუდულია სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების გამო (მაგ., ნავთობსადენის, გაზსადენისა თუ წყალსადენის მშენებლობის შემთხვევაში), მშენებლობის დამთავრების შემდეგ, პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენილი მიწის ნაკვეთი უბრუნდება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და მისი უფლებები მიწის ნაკვეთით შემდგომი სარგებლობასა და ფლობასთან დაკავშირებით, აღნიშნული ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო ექსპლუატაციისათვის დაწესებული შეზღუდვების პირობებში, საგრძნობლად იზრდება. შესაბამისად, საკუთრების უფლების შინაარსი არ გადადის მეორე რიგში, არამედ მცირდერა/ფართოვდება მათი მოცულობა, მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული საქმიანობიდან გამომდინარე. აქვე აღსანიშნავია, რომ მიზანშეწონილი იქნებოდა სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლში დამატების შეტანა, რომლის თანახმად სამშენებლო სერვიტუტის არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი მშენებელს დროებით სარგებლობაში და მფლობელობაში არ გადაეცემა, როგორც ამას ადგილი აქვს იჯარის ხელშეკრულების დროს. ამას პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნია, რადგან ამ შემთხვევაში არ მოხდება მიწის ნაკვეთის დაყოფა და მისი ცალკე მიწის ნაკვეთად რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სერვიტუტის წარმოშობა ხდება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნის წესების მიხედვით. აქედან გამომდინარე, მხარეთა შორის იდება სანივთო შეთანხმება წერილობითი ფორმით, სერვიტუტის უფლების წარმოშობა კი ხდება მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. სერვიტუტის უფლების შეთანხმების საფუძველზე მხარეთა შორის არსებობს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა. სანივთო უფლებების განხორციელება ვალდებულებით-სამართლებრივი კონსტრუქციების გარეშე შეუძლებელია¹⁴³. მიწის საზღაური სერვიტუტისათვის, განისაზღვრება პერიოდული გადასახადით, თუმცა როგორც აღინიშნა, მიზანშეწონილია სსკ-ის 247-ე მუხლის მე-2 ნაწილში განისაზღვროს ასევე უსასყიდლო სერვიტუტი. ზოგადი წესის თანახმად, სერვიტუტის დადგენა საკუთარი მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ დაუშვებელია, თუმცა, ზ. ჭეჭელაშვილი აღნიშნავს, რომ გერმანულმა პრაქტიკამ

¹⁴³ ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელმეკრულებო სამართალი, მერიდიანი, 2014; 32;

დასაშვებად მიიჩნია ასეთი შემთხვევა ეკონომიკური ან იდეალური საჭიროების შემთხვევაში, რაც აგრეთვე გასათვალისწინებელია ქართული კანონმდებლობისათვის¹⁴⁴. სადისერტაციო კვლევის ავტორი იზიარებს აღნიშნული სახის სერვიტუტის დადგენის პრინციპებს, ვინაიდან ის გამართლებულია სწორედ ეკონომიკური თვალსაზრისით და ემსახურება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საუკეთესო ინტერესების დაცვას. საკუთარი მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ სერვიტუტის დადგენა თავისი არსით ქმნის სამომავლო გარანტიას იმისა, რომ მიწის ნაკვეთის/ნაწილის გასხვისების შედეგად, პოტენციურად მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ექნება წვდომა გარკვეულ ობიექტებთან პოტენციურად დატვირთული მიწის ნაკვეთის მეშვეობით. აქვე აღსანიშნავია, რომ ამ სახის სერვიტუტი მოქმედებს მხოლოდ მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში. შესაბამისად, სადისერტაციო ავტორის მოსაზრებით საკუთარი მიწის ნაკვეთის მიმართ სერვიტუტის დადგენა მიზანშეწონილი და გამართლებულია. სერვიტუტის უფლების წარმოშობისათვის, სანივთო გარიგების გარდა, აუცილებელია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამ დოკუმენტების წარდგენის შედეგად, შესრულდება სარეგისტრაციო მოქმედება. ამასთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ პრაქტიკაში დასაწერგია განსხვავებული მიდგომა. ნებისმიერი იურისდიქციის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლების დადგენის მოთხოვნის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ უნდა მოითხოვოს მთლიან მიწის ნაკვეთზე უფლების დადგენისას; ამასთან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა აუცილებელ პირობას უნდა წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სერვიტუტის ხელშეკრულების დადების დროს, რათა განისაზღვროს სერვიტუტის უფლების გავრცელების საზღვრები.

როგორც თ. შოთაძე განმარტავს, სარეგისტრაციო მონაცემებში არ მიეთითება სერვიტუტის სახე, მისი განსაზღვრა ხდება, სარეგისტრაციო მონაცემებში აღინიშნება უფლებადამდგენი დოკუმენტის შესახებ¹⁴⁵. სერვიტუტის გაუქმებას რაც შეეხება, მას საფუძვლად როგორც შეთანხმება, ასევე ცალმხრივი ნების გამოვლენა შეიძლება დაედოს, რაც აგრეთვე ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. ამავე დროს, პრაქტიკის ანალიზის შედეგად გამოვლინდა სამართლებრივი საჭიროება, რომ ხელშეკრულებამ, როგორც სერვიტუტების წარმოქმნის ერთ-ერთმა მთავარმა საფუძველმა, მიიღოს უფრო დეტალური რეგულირება სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით. დეტალურად უნდა იყოს განსაზღვრული სერვიტუტის ხელშეკრულების ძირითადი პირობები, ეს შეიძლება იყოს ხელშეკრულების საგანი, ტიპი, მიზანი, მშენებლობის დასრულების შემდეგ მიწის ნაკვეთის აღდგენის აუცილებლობა და ფასი.

¹⁴⁴ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონზა კაუზა, 2016, 375; ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016, 4;

¹⁴⁵ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, მერიდიანი, 2014, 258;

აგრეთვე, მნიშვნელოვანია სამოქალაქო კოდექსში ცალკე მუხლით განისაზღვროს იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც აუცილებელია სერვიტუტის ხელშეკრულების დასადებად. შესაბამისი პრაქტიკის შესწავლის შედეგად, გამოიკვეთა იმ დოკუმენტების საჭიროება, რაც აუცილებელია სერვიტუტის უფლების მოსაპოვებლად. ამგვარად, **სერვიტუტის უფლების მოპოვებისათვის საჭიროა შემდეგი დოკუმენტები**: ხელშეკრულება სერვიტუტის შესახებ, ნოტარიულად დამოწმებული კომპანიის მინდობილობა, ნოტარიულად დამოწმებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მინდობილობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა, შესაბამისი შეთავაზება, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ნახეჭდი და ციფრული ვერსიები), ფართობზე სერვიტუტის საზღვრების გავრცელების მითითებით, შეზღუდვების ჩამონათვალი.

როგორც უკვე აღინიშნა, სსკ-ის 247-ე მუხლის სერვიტუტის დეფინიციიდან გამომდინარე, ფართოდ გავრცელებული მეცნიერული მოსაზრების თანახმად, იგი იყოფა დადებით და უარყოფით სერვიტუტებად. თ. შოთაძე აღნიშნავს, რომ სერვიტუტის დაყოფა ეფუძნება დადებით და უარყოფით სერვიტუტებად შრომის სამართალში არსებულ კლასიფიკაციას. პირველი შემთხვევა გამოხატავს უფლებამოსილი პირის უფლებას განახორციელოს სსკ-ით მინიჭებული სანივთო უფლება და ისარგებლოს დატვირთული მიწის ნაკვეთით, ხოლო უარყოფითი შინაარსი გამოიხატება დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეზღუდვაში, ან ქმედების საერთოდ აკრძალვაში¹⁴⁶. სერვიტუტებთან მიმართებაში. ესპანეთში სერვიტუტების კლასიფიკაცია დადებით და უარყოფით სერვიტუტებად ატარებს ლეგალურ ხასიათს. ესპანეთის სამოქალაქო კოდექსის 533-ე მუხლის თანახმად¹⁴⁷, დადებითი სერვიტუტი (*servidumbres positivas*) გულისხმობს მიწის მესაკუთრის მხრიდან რაიმე მოქმედების შესრულებას ან სხვისი მხრიდან მოქმედების შესასრულებლად ნების დართვას. ხოლო უარყოფითი სერვიტუტები (*servidumbres negativas*) გულისხმობს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ისეთი მოქმედების შესრულების აკრძალვას, რომელიც იქნებოდა კანონიერი სერვიტუტის არარსებობის შემთხვევაში. ესპანეთის სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული მუხლი, პირდაპირ განსაზღვრავს უარყოფით სერვიტუტს და განმარტავს მის შინაარსს. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებები იზღუდება იმდენად, რამდენადაც მას უწევს უარის თქმა გარკვეული მოქმედებების განხორციელებაზე მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ. იურიდიულ მეცნიერებაში უარყოფითი სერვიტუტის არსისა და მიზნის კვლევისას, ყურადღება გამახვილებულია უარყოფითი სერვიტუტის

¹⁴⁶ *Id.* at 257-258;

¹⁴⁷ Spanish Civil Code, Art. 533, <http://derechocivil-ugr.es/attachments/article/45/spanish-civil-code.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 01.07.2019; Código Civil, Artículo 533, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/2T7.htm>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 01.07.2019;

მიზნობრიობაზე. ამ შემთხვევაში, უნდა განისაზღვროს თუ რას ემსახურება სერვიტუტის დადგენა, ობიექტურ აუცილებლობას თუ მეტი სარგებლის მიღება მიწის ნაკვეთით სარგებლობისას. მეცნიერთა მოსაზრებით, მოქმედების აკრძალვა გამოიხატება მეტი შეღავათის მიღებაში¹⁴⁸. იურიდიულ მეცნიერებაში ერთ-ერთი გავრცელებული მოსაზრების თანახმად, ჭეშმარიტ სერვიტუტებს განეკუთვნება მხოლოდ დადებითი სერვიტუტები, ვინაიდან ისინი არა მხოლოდ ზღუდავენ საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე, არამედ წარმოადგენენ სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლებას, მაშინ როდესაც დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ სახლის აშენების აკრძალვის უფლება, რომელიც ზღუდავს სინათლეს, არ მოიცავს თავის თავში სხვისი საკუთრებით შეზღუდულ სარგებლობას. ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, აღნიშნული წარმოადგენს არა უარყოფით სარგებლობას, არამედ საკუთრების უფლების რეალიზაციის საზღვრის დაწესებას. ამავე დროს, ყურადღებას იმსახურებს ა.რიაზოვის მოსაზრება ამ საკითხთან დაკავშირებით. მისი აზრით, სერვიტუტის ცნებაში მოიაზრება როგორც სხვისი ნივთით უშუალო სარგებლობა, აგრეთვე მისგან სასარგებლო თვისებების გამოღება საკუთარი უძრავი ქონების ექსპლუატაციისათვის უკეთესი პირობების შექმნის გზით. სარგებლის მიღება ხდება დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ დამატებითი შეზღუდვების დაწესებით გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების სასარგებლოდ საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგად წესებთან შედარებით. მისი მოსაზრებით, პოზიტიური სერვიტუტები გულისხმობს მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებას განახორციელოს გარკვეული მოქმედებები (საკომუნიკაციო ხაზების რემონტი და ექსპლუატაცია) და არა დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მოქმედების შეზღუდვას¹⁴⁹. მეტი სარგებლის მიღებასთან დაკავშირებით, საინტერესოა იტალიის კანონმდებლობა. იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1028¹⁵⁰-ე მუხლით განსაზღვრულია სერვიტუტით სარგებლობისას თვით „სარგებლის“ ცნება. კოდექსის თანახმად, სარგებელში შესაძლებელია იყოს განხილული მთავარი მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ მეტად ხელსაყრელი პირობების შექმნა, ისევე როგორც მიწის ნაკვეთის სამრეწველო საფუძვლით გამოყენების დროს. სასურველია სსკ-ში 247-ე მუხლის ცნებაში ასევე სარგებლის ცნების შემოღება. აღსანიშნავია, რომ ინგლისური სასამართლოები ემხრობიან შემზღუდავი ხელშეკრულებების განვითარების ტენდენციას, ვიდრე ახალი ნეგატიური სერვიტუტების შექმნას. *Phipps v Pears, 1964, 2 All ER 35 (HC)*

¹⁴⁸ Краснова Т.С., <https://cyberleninka.ru/article/n/otritsatelnyy-servitut-v-rossiyskom-prave>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 1.07.2019;

¹⁴⁹ Рябов А. А., Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве, Журнал российского права, 2007, №5, 69-72;

¹⁵⁰ Codice Civile, <http://www.softwareparadiso.it/studio/art-servitu.htm#Art.1028>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 15.07.2019;

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთზე აღმართული ჰქონდა ორი სახლი, რომელთაგან ერთი დაანგრია და ააშენა მეორე, რომლის კედელიც ეყრდნობოდა უფრო ძველ სახლს. მას შემდეგ, რაც მესაკუთრემ სახლები სხვადასხვა პირებს მიჰყიდა, ერთ-ერთმა დაანგრია შენობა, რითაც მეორე შენობის კედელი დაუცველი დარჩა ამინდის პირობებისაგან. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა *ახალი ნეგატიური სერვიტუტის* სახის დადგენის მოთხოვნა და განაცხადა, რომ ამგვარი ურთიერთობა შესაძლებელია მოგვარდეს შემზღუდავი ხელშეკრულების ფარგლებში¹⁵¹. აგრეთვე აღსანიშნავია, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1018-ე მუხლი აგრეთვე განსაზღვრავს უარყოფით სერვიტუტს¹⁵².

სერვიტუტის მეცნიერული კვლევისას გამოიკვეთა შემდეგი პრაქტიკული მნიშვნელობის საკითხი. აუცილებლად უნდა გამახვილდეს ყურადღება ქართულ კანონმდებლობაში მოქმედ ისეთი პრინციპზე, როგორც არის *სერვიტუტის განუყოფლობის პრინციპი*. გ. გარიდოსა¹⁵³ და ჩ. სანფილიპოს განმარტებით, ამ პრინციპის სამართლებრივი არსი მდგომარეობს იმაში, რომ სერვიტუტი არ შეიძლება არსებობდეს მთავარი მიწის ნაკვეთის ნაწილის სასარგებლოდ. თუნდაც მაშინ, როდესაც სერვიტუტით დატვირთულია დატვირთული მიწის ნაკვეთის ნაწილი ან შეღავათს უქმნის მთავარი მიწის ნაკვეთის ნაწილს (ხედის სერვიტუტი), იგი ყოველთვის მოიაზრება, როგორც მთელ მიწის ნაკვეთზე გავრცელებული. აღნიშნული წესი მოქმედებს იმის მიუხედავად, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ სერვიტუტით დატვირთულია მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ნაწილი (*parsfundi*). სერვიტუტის ობიექტს წარმოადგენს სხვისი უძრავი ქონება, ხოლო სერვიტუტის მოქმედების სფეროს შესაძლებელია წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის ნაწილი. თანასაკუთრების შემთხვევაში, არ შეიძლება სერვიტუტი დადგენილ იქნეს ყოველი თანამესაკუთრის სასარგებლოდ ნაწილ-ნაწილ, (*per partes*), არამედ ყველა თანამესაკუთრე ერთდროულად უნდა მონაწილეობდეს სერვიტუტის დადგენის შესახებ აქტში. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ თანამესაკუთრეებს შეუძლიათ თანხმობა განაცხადონ ცალ-ცალკე, სერვიტუტი ფაქტობრივად დადგენილად ჩაითვლება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სერვიტუტის დადგენაზე თანხმობას განაცხადებს ბოლო თანამესაკუთრე. სერვიტუტი განუყოფელია ისევე, როგორც მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი-სარგებლობა. აქედან გამომდინარეობს ის, რომ ნაკვეთების გაყოფის შედეგად სერვიტუტი აგრძელებს მოქმედებას. სერვიტუტი არ შეიძლება იყოს შეძენილი ან შეწყვეტილი

¹⁵¹ Duddington J., Easements and Profits, Land Law, Pearson, 2017, 154;

¹⁵² German Civil Code, https://archive.org/stream/germancivilcode01germgoog/germancivilcode01germgoog_djvu.txt,
უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 17.07.2019;

¹⁵³ Гарридо Г., Римское частное право: Казусы, иски, институты, Статут, 2005, 377;

ნაწილობრივ¹⁵⁴. ზემოაღწერილი მსჯელობის მაგალითია მილსადენის გაყვანისა და ექსპლუატაციის მიზნით სერვიტუტის დაწესება, როდესაც ხაზობრივი ნაგებობის გავლის ზონა აღინიშნება საკადასტრო გეგმაზე, როგორც დატვირთული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, ანუ მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზეც ვრცელდება სერვიტუტი. ამავე დროს, ეს ნაწილი არის სერვიტუტის ობიექტი. ამასთან აღსანიშნავია, რომ ინვესტორ კომპანია HGA-ს თანახმად, უფლებამოსილია ნებისმიერ კომპანიასთან გააფორმოს ხელშეკრულება სერვიტუტის უფლების დაყოფის შესახებ. აღნიშნული მოქმედება მოითხოვს საჯარო რეეტრში რეგისტრაციას. თუმცა, სსკ-ის თანახმად, სერვიტუტის უფლების დაყოფა არ არის გათვალისწინებული, რადგან სსკ ეფუძნება სერვიტუტის განუყოფლობის პრინციპს. პროექტის განმახორციელებელი კომპანია უფლებამოსილია დადოს სერვიტუტის უფლების დაყოფის შესახებ ხელშეკრულება. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია სსკ-ით მოწესრიგდეს აღნიშნული სამართალურთიერთობა და სსკ-ის 247-ე მუხლს დაემატოს მესამე ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს საპირისპირო პრინციპს.

ქართული კანონმდებლობის განვითარების მიზნით, ერთ-ერთ აქტუალურ საკითხს წარმოადგენს საზღვარგარეთის კანონმდებლობაში აღიარებული და დამკვიდრებული კომუნალური და სამრეწველო სერვიტუტების გაზიარება სსკ-ში მათი ასახვის მეშვეობით, კერძოდ პოლონეთისა და შვედეთის კანონმდებლობაში აღიარებული პრინციპების გაზიარება. საყურადღებოა, რომ საერთაშორისო პრაქტიკაში ჩამოყალიბებული *კომუნალური/სამრეწველო* სერვიტუტი წარმოადგენს სერვიტუტის ისეთ ნაირსახეობას, სადაც არ არსებობს მთავარი მიწის ნაკვეთი. იგი საერთო სამართალში ცნობილია, როგორც *easement in gross*¹⁵⁵.

ამ შემთხვევაში, კომუნალური ღონისძიებების განმახორციელებელ კომპანიასა (ელექტროგადამცემი ხაზის, კავშირგაბმულობის ხაზის, და ა.შ.) და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შორის გაფორმებულია სასერვიტუტო შეთანხმებით, რომლის თანახმადაც კომპანია უფლებამოსილია გამოიყენოს მიწის ნაკვეთი შესაბამისი ღონისძიებების განსახორციელებლად. აღნიშნული შეთანხმება მოიცავს მიწის ნაკვეთისა და შესაბამისი დატვირთული ნაწილის აღწერასა და დახასიათებას. საკომუნიკაციო კომპანია უფლებამოსილია მოიპოვოს გადამცემი ხაზების ინსტალაციის უფლება დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე და სხვა მოქმედებების ჩატასატარებლად. ამ დროს, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შესაძლოა კანონის საფუძველზე დაუწესდეს გარკვეული შეზღუდვები მისი

¹⁵⁴ Санфилиппо Ч, Курс римского частного права, под ред. доктора юридических наук Д.В.Дождева, БЕК,2000, 192;

¹⁵⁵ Judson O.S., Easement Basics: A Primer on Easements in Oil and Gas Exploration and Production, 1997, 64-66, 16 E. Min. L. Inst. ch. 3, http://www.emlf.org/clientuploads/directory/whitepaper/Scheaf_97.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 12.06.2018;

მიწის ნაკვეთის სრულყოფილ გამოყენებასთან დაკავშირებით, როგორც მოკლევადიან, ასევე გრძელვადიან პესპექტივაში. აღნიშნული საკითხი დეტალურად ქვემოთ იქნება განხილული. მაგალითად, შვედეთში, სადაც ელექტროგადამცემი ხაზები სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული კომპანიის საკუთრებაში არის, მიწაზე უფლებებები შესაბამისი საკადასტრო პროცედურების საფუძველზე მოიპოვება. შესაბამისი სამართლებრივი აქტი, რომელიც სპეციალური დანიშნულებისაა და ეხება კომუნალური სერვიტუტის საკითხებს, კომპანიას ანიჭებს უფლებას ექსპროპრიაციის შედეგად მოიპოვოს სერვიტუტის მსგავსი უფლება. აღსანიშნავია, რომ შვედეთის კანონმდებლობაში სერვიტუტის დადგენა ხაზობრივი ნაგებობის სერვიტუტის დადგენისათვის შემუშავებულია ცალკე აქტი, რომელიც არეგულირებს სერვიტუტის იძულებით წესის მეშვეობით მოპოვებას. თუმცა, მეცნიერები აღნიშნავენ ამის საჭიროება ნორვეგიაში არ არსებობს, ვინაიდან შეთანხმების მიღწევას ადგილი აქვს მოლაპარაკების სტადიაზე¹⁵⁶.

გარკვეული პერიოდულობით, კომუნალური ინფრასტრუქტურის ექსპლუატაცია მოითხოვს იმ მიწის ნაკვეთზე წვდომის სამართლებრივ საფუძველს, რომელზეც განლაგებულია აღნიშნული ობიექტი. ამ მიზნით, მნიშვნელოვანია იმ საზღვრების დადგენა, რომელთა ფარგლებშიც უნდა განხორციელდეს წვდომა კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელი პირის მიერ. ამ მიზნით, 2008 წლის 3 აგვისტოს ძალაში შევიდა ცვლილება პოლონეთის სამოქალაქო კოდექსში, რომლის თანახმად პოლონეთის კანონმდებლობაში შემოღებულ იქნა ახალი შეზღუდული სანივთო უფლება, სამრეწველო სერვიტუტი (მ.305 (1) 305(4)-ს და მ.49 (2)). აღნიშნული უფლება შეიძლება დაწესდეს კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელი კომპანიების ინტერესთა სასარგებლოდ. პოლონეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, როგორც წესი, თუ რამე იგება მიწის ნაკვეთზე, ის ავტომატურად მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებად იქცევა, ისევე, როგორც ეს განსაზღვრულია ქართული კანონმდებლობით. ამ წესიდან გამონაკლისის სახით, სამოქალაქო კოდექსში არსებული ნორმის შესაბამისად, აღნიშნული წესი არ ვრცელდებოდა კომპანიის მიერ აგებულ სამრეწველო ნაგებობებზე, თუ იგი კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელი კომპანიის ქსელს წარმოადგენდა. თუმცა ამის მიუხედავად, კანონი არ იძლეოდა ზუსტ განმარტებას იმისა თუ ვინ იქნებოდა სამართლებრივი ტიტულის მატარებელი აღნიშნულ ინფრასტრუქტურაზე. პოლონეთის უზენაესი სასამართლოს უახლესი გადაწყვეტილებების თანახმად,

¹⁵⁶ Norell L. Land Acquisition for Infrastructure in the Nordic Countries, available pdf at https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2008/papers/ts04b/ts04b_04_norell_2694.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 8.06.2019; ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016, 107;

¹⁵⁶ ჭიქელაშვილი ზ., შეზღუდული სანივთო უფლებები, ბონა კაუზა, 2019, 43-45;

აღნიშნული სახის ინფრასტრუქტურა უნდა განიხილებოდეს, როგორც მოძრავი ნივთი და სამოქალაქო სამართლის ხელშეკრულებების საფუძველზე საკუთრების უფლება მიეკუთვნოს კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელ კომპანიას. არსებული წესებისაგან განსხვავებით, სამრეწველო სერვიტუტებთან დაკავშირებული ახალი წესები უზრუნველყოფენ მიწის ნაკვეთის გამოყენებას სამრეწველო ქსელის სწორი ფუნქციონირებისათვის. სერვიტუტი შეიძლება დაწესდეს კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელი კომპანიის სასარგებლოდ, რომელიც ფლობას ან აპირებს ააშენოს/დაამონტაჟოს ამდაგვარი ინფრასტრუქტურა. თუნდაც სერვიტუტი არ არის რეგისტრირებული მიწისა და იპოთეკის რეესტრში, მას მაინც ექნება შემოჭველი ძალა ქონების შემდგომი მესაკუთრეთა მიმართ. სამრეწველო სერვიტუტი, როგორც წესი, წესდება მესაკუთრესა და კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელ კომპანიას შორის შეთანხმების საფუძველზე. თუმცა, ახალი წესების თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უარის შემთხვევაში, კომპანია უფლებამოსილია მოითხოვოს სამრეწველო სერვიტუტის დადგენა სასამართლოს წესით. სასამართლო დააგენს შესაბამის გადასახადს, რომელიც უნდა იქნეს გადახდილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ¹⁵⁷.

აღსანიშნავია, რომ ქართული კანონმდებლობით, კერძოდ, სსკ-ის 253-ე მუხლით განისაზღვრება პირადი სერვიტუტის დადგენა, როგორც უფლებამოსილი პირისათვის ან მისი ოჯახის წევრისათვის ქონების გამოყენება ბინად. მიზანშეწონილია აღნიშნული ცნების გაფართოება, რათა რეგულაცია პასუხობდეს თანამედროვე საინვესტიციო ნავთობისა და გაზის სფეროში მოღვაწე კომპანიების მოთხოვნებსა და სამართლებრივ პრაქტიკას. სერვიტუტი უნდა დადგინდეს პირის სასარგებლოდ შემდეგი სახის სამუშაოების განსახორციელებლად: მშენებლობა, რემონტი, რეკონსტრუქცია, ხაზობრივი ნაგებობის ექსპლუატაცია და დაცვა, როგორცაა, მილსადენი, წყალსადენი, ელექტროგადამცემი ხაზები და სხვა. პოლონეთისა და შვედეთის გამოცდილების გაზიარება ქართული კანონმდებლობისათვის მნიშვნელოვანია პროექტის განხორციელებაში მონაწილე მხარეთა ინტერესთა ბალანსის დასაცავად და აღნიშნული საკითხის სამართლებრივი რეგულირების მიზნით. აქედან გამომდინარე, მიზანშეწონილია, სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლში შეტანილ იქნეს შესაბამისი დამატება, რომლის მიხედვითაც ამ მუხლში შეთავაზებული იქნება სამრეწველო სერვიტუტის დეფინიცია, რომლის თანახმად კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელ და სხვა ინფრასტრუქტურის კომპანიებს მიწის ნაკვეთებზე/უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის გარეშე მიეცემათ უფლება მიწის ნაკვეთების

¹⁵⁷ Dabrowski J., Kulawski A., Utilities Easement: A New Limited Property Right, International Law Office, 2008, <https://www.internationallawoffice.com/Newsletters/Real-Estate/Poland/Linklaters-LLP/Utilities-Easements-A-New-Limited-Property-Right>, უკანასკნელად გადამოწმებულია 12.06.2018;

მესაკუთრეებთან დადონ პირადი სერვიტუტის ხელშეკრულებები და მოითხოვონ ამგვარი სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

პოლონელ მეცნიერთა შესაბამისი კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ სამრეწველო სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის ღირებულება ნაკლებია დატვირთვისგან თავისუფალ მიწის ნაკვეთთან შედარებით, რაც გამოწვეულია თვით იმ ზიანით, რაც მიწის ნაკვეთს ადგება შესაბამისი ინფრასტრუქტურით. ყველაზე მეტი ზიანი კი მიწის ნაკვეთს ადგება ინფრასტრუქტურული ობიექტისა და მასთან დაკავშირებული დანადგარების განთავსების პროცესში. ამასთანავე, ისინი აღნიშნავენ, რომ პოლონეთში პრობლემური საკითხი მდგომარეობს იმაში, რომ კანონით ზუსტად არ განისაზღვრება სამრეწველო სერვიტუტის დაწესებისას მისი მოქმედების ზოლი. აქედან გამომდინარე, შეუძლებელია სერვიტუტის ღირებულების განსაზღვრა, ვინაიდან ამ უფლების ღირებულება პირდაპირპროპორციულ კავშირშია მისი გავრცელების ფარგლებთან, რაც ნეგატიურად აისახება სამრეწველო სერვიტუტის შეფასებაზე. ამავედ დროს, იურიდიული პრაქტიკიდან გამომდინარე, კომპანიები ეყრდნობიან ქონების შემფასებელთა დასკვნას, რომლებიც აფასებენ სერვიტუტის ღირებულებას. გარდა ამისა, ადმინისტრაციული გადაწყვეტილებების საფუძველზე, პოლონეთის კანონმდებლობით გათალისწინებულია ამ უფლების მოპოვება იმ შემთხვევაშიც, თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე წინააღმდეგია. პოლონეთის პრაქტიკა ცხადყოფს სამრეწველო სერვიტუტის უფლებით დარეგულირებული სამართალურთიერთობების მნიშვნელობას, რომელიც აერთიანებს განსხვავებული ინტერესების მქონე მხარეებს. მათ წარმოადგენენ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები და უზუფრუქტუარები, რომელთა ინტერესებშიც შედის მაღალი კომპენსაციის მიღება, ინფრასტრუქტურის მესაკუთრეები, რომელთა ინტერესებშიც შედის სერვიტუტის ფარგლების ზუსტი განსაზღვრა, ქონების შემფასებელთა ინტერესები¹⁵⁸.

ზემოაღწერილ საკითხთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, თუ რაოდენ მნიშვნელოვანია საქართველოს პრაქტიკაში წინ გადადგმული ნაბიჯი. ქართული კანონმდებლობის კვლევის შედეგად გამოიკვეთა მიწის რეგისტრაციის ახალი პროექტის, კერძოდ 2016 წლის 8 აგვისტოს დადგენილების მნიშვნელობა. „*მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესისა და საკადასტრო აგეგმვითი /აზომვითი სამუშაოს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით შესრულებისათვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების წესის დამტკიცების შესახებ*“ დადგენილებით ამზომველსა და მოქალაქეს შორის

¹⁵⁸ Konieczny, Dariusz & Kowalczyk, Cezary. (2014). Utility easement issues and transmission infrastructure in Poland. 10.3846/enviro.2014.219, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 18.07.2019;

პასუხისმგებლობა გაიმიჯნა. შესაბამისად, უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობასა და საზღვრის იდენტიფიცირებაზე ახლა უკვე პასუხისმგებელია მესაკუთრე, ხოლო აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებასა და ნახაზის სისწორეზე ამზომველი.

აღნიშნული ცვლილებების საფუძველზე, მიწის მესაკუთრეთა და ამზომველთა უფლებები უფრო დაცული გახდა, ვიდრე ეს მანამდე არსებული მექანიზმის ჩარჩოში იყო. აღნიშნული დადგენილების თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის დადგენილებით განსაზღვრული წესის შესაბამისად 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, ხოლო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი არის ამ წესის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. დადგენილების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არის ვალდებულია დაეყრდნოს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზს იმ შემთხვევაში, თუ იგი აკმაყოფილებს აღნიშნული წესის დებულებებს და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზისთვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს. როგორც უკვე აღინიშნა, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შედგენის მიზნით, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ მონაცემები შეაგროვოს ობიექტის ადგილზე აგეგმვის/აზომვის საფუძველზე. აღნიშნული სამუშაოები კი, შესრულებული უნდა იყოს დადგენილების განსაზღვრული ფორმების და წესების შესაბამისად. საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე, ამ წესის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილი უნდა იქნეს შემდეგი ობიექტები: მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა, ცალკე უფლების ობიექტი, უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის საზღვრები, წერტილოვანი ობიექტი და სხვა ტოპოგრაფიული ელემენტები.

პრინციპული მნიშვნელობის სამართლებრივ საკითხს განეკუთვნება ის გარემოება, რომ სსკ არ ითვალისწინებს იძულებითი წესით, სასამართლოს გადაწყვეტილების¹⁵⁹ საფუძველზე სერვიტუტის მოპოვება ევროპის ქვეყანებში სერვიტუტის წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველად სწორედ რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება განიხილება, რაც ჯერ კიდევ რომის სამართალში იღებს სათავეს.¹⁶⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის

¹⁵⁹ ზოიძე ბ., „ქართული სანივთო სამართალი“, „მეცნიერება“, 2003, 266;

¹⁶⁰ ამ შემთხვევაში, საუბარია უნიკალურ ე.წ. საფლავის სერვიტუტზე (*servitus itineris ad sepulchrum*), რომელიც გულისხმობდა საფლავთან მისვლას მეზობელი მიწის ნაკვეთის გავლით.

მიერ ჩამოყალიბებული პრაქტიკის თანახმად¹⁶¹ ქართული კანონმდებლობა გამორიცხავს სერვიტუტის სასამართლოს წესით დადგენის შესაძლებლობას, ვინაიდან სერვიტუტის წარმოშობისათვის კანონის თანახმად საჭიროა მესაკუთრის ნების გამოვლენა, რაც გამორიცხავს მისი იძულებითი წესის მეშვეობით დადგენას. ამავე დროს, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სერვიტუტის მოპოვების აუცილებლობა მწვავედ დგას საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში. აღნიშნული საკანონმდებლო ვაკუუმი უქმნის ბარიერს ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებას. გარდა ამისა, ღრმა მეცნიერული კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ სასამართლო პრაქტიკაში ადგილი აქვს სერვიტუტისა და აუცილებელი გზის ინსტიტუტების მარეგულირებელი ნორმების აღრევასა და ბუნდოვანებას, რაც თავის მხრივ, გამოწვეულია იმით, რომ პროექტის განმახორციელებელი ვერ მოიპოვებს სერვიტუტის უფლებას იძულებითი წესის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, შესაბამისი პროექტის განსახორციელებლად, კომპანიას უნდა გააჩნდეს სამართლებრივი შესაძლებლობა მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის გარდა, იძულებითი წესით და სამართლებრივი შებოჭვის ფარგლებში, მოითხოვოს საკუთრების უფლების შეზღუდვა კომპანიის სასარგებლოდ სერვიტუტის უფლების მინიჭების მეშვეობით. განხილული იურიდიული მექანიზმი უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე მილსადენის მშენებლობას, ხოლო მშენებლობის დასრულების შემდგომ მილსადენის უსაფრთხო ექსპლუატაციას დაცვითი ზონების მეშვეობით საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ დადგენილების შესაბამისად.

განსაკუთრებული მნიშვნელობის საკითხს განეკუთვნება ის, რომ საქართველოს კანონი „*აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ*“, გულისხმობს მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. აღნიშნულ მექანიზმს უცხოურ მეცნიერებაში საკუთრების სრული ჩამორთმევა¹⁶² ეწოდება ნაწილობრივ, დროებით ან უფლებრივ ჩამორთმევასთან შედარებით. საერთაშორისო პრაქტიკაში, ექსპროპრიაციის მექანიზმი გულისხმობს როგორც საკუთრების

დაინტერესებული პირი თავად ირჩევდა იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მისი აზრით უფრო მოსახერხებელი იყო საფლავთან გასასვლელად. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება იყო საფუძველი აღნიშნული სახის სერვიტუტის დადგენისა, Копылов А.В., Вещные права на землю., Статут, 2000, 30;

¹⁶¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის განჩინება №ას-1549-2018;

¹⁶² Ambaye D. W., Land Rights and Expropriation in Ethiopia, Doctoral Thesis ISBN 978-91-85783-36-6 , Stockholm, 2013, 120;

უფლების ჩამორთმევას, ასევე სხვა დანარჩენი უფლებების ჩამორთმევას მიწის ნაკვეთზე ძირითადი უფლების შეზღუდვით. ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების ცნებაში განილება ყველა სახის უფლება მიწაზე, როგორცაა სერვიტუტი, აღნაგობა, უზუფრუქტი, იჯარა, რომელთა მოპოვება ხდება ექსპროპრიაციის საფუძველზე ანუ სამართლებრივი საფუძვლის არსებობისას იძულებითი წესით¹⁶³. შესაბამისად, საერთაშორისო კანონმდებლობა გულისხმობს საკუთრების უფლების შეზღუდვას ისე, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არ იცვლება, თუმცა მას ეზღუდება საკუთარი ქონების თავისუფალი გამოყენების არეალი¹⁶⁴ და უწესდება გარკვეული სახის შეზღუდვები პროექტის მიზნებიდან გამომდინარე. რა თქმა უნდა, ამ შემთხვევაში არ უნდა დაირღვეს ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართლით აღიარებული და დაცული საკუთრების უფლების არსი. საინვესტიციო პროექტები, რომლებიც შესაბამისი საერთაშორისო შეთანხმების საფუძველზე საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების მიერ ფინანსდება, ქმნის ადგილობრივი კანონმდებლობისგან განსხვავებული სტანდარტების ბადას და აწესებს სხვა რეგულიაციებს. აღნიშნული საერთაშორისო შეთანხმების არსი მდგომარეობს იმაში, რომ ადგილობრივ კანონმდებლობაში არსებულ ხარვეზებს ავსებს, აწესებს მკაცრ რეგულაციებს ექსპროპრიაციის სამართლებრივი მექანიზმის უკიდურეს საშუალებად გამოყენების კუთხით. აქედან გამომდინარე, ექსპროპრიაციაში მოიაზრება არა მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევა, არამედ მისი შეზღუდვა კანონმდებლობაში მოქმედი მექანიზმების მეშვეობით. სწორედ აღნიშნული პრინციპია ასევე ჩადებული ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის მილსადენის პროექტის ფარგლებში მასპინძელ სახელმწიფოსთან გაფორმებულ შეთანხმებაში, *BTC HGA*¹⁶⁵, სადაც აღნიშნულია, რომ ექსპროპრიაცია გულისხმობს საკუთრების ჩამორთმევის განსხვავებულ სამართლებრივ სტანდარტს, რომლის მე-4 მუხლი შემდეგი შინაარსისაა: 4.1 პროექტის მიზნებისათვის და წინამდებარე ან რომელიმე სხვა პროექტის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე (განცხადების წარდგენასთან დაკავშირებული შესაბამისი მოთხოვნების ჩათვლით) სახელმწიფო ხელისუფლება ამით ანიჭებს: ა.პროექტის მონაწილეებს აბსოლუტურ და შეუზღუდავ უფლებას და პრივილეგიას განახორციელონ და აღასრულონ პროექტი, წარმართონ პროექტთან დაკავშირებული ყოველგვარი საქმიანობა და ისარგებლონ ყველა სხვა უფლებითა და პრივილეგიით,

¹⁶³ Baku-Tbilisi-Ceyhan (BTC) Host Government Agreement-Georgia, Art.4, App. 1, Rights to Land, https://www.bp.com/en_az/caspian/aboutus/legalagreements.html, უკანსკნელად იქნა გადამოწმებულია 1.07.2019;

¹⁶⁴ Ghimire S., Tuladhar A., Sharma R. S., Governance in Land Acquisition and Compensation for Infrastructure Development, American Journal of Civil Engineering, 2017, V.5 №3, 169-178;

¹⁶⁵ Baku-Tbilisi-Ceyhan (BTC) Host Government Agreement-Georgia, https://www.bp.com/en_az/caspian/aboutus/legalagreements.html, უკანსკნელად იქნა გადამოწმებულია 1.07.2019;

რომელსაც პროექტის ხელშეკრულებების საფუძველზე სახელმწიფო ხელისუფლება ანიჭებს მათ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად; აა. ძირითადი საექსპორტო მილსადენის პროექტის მონაწილეებსა და პროექტის რომელიმე სხვა მონაწილეებს, რომლებსაც ძირითადი საექსპორტო მილსადენის პროექტის მონაწილეები განსაზღვრავენ, პროექტთან დაკავშირებული საქმიანობის განსახორციელებლად, ექსკლუზიურ და შეუზღუდავ უფლებას მიწაზე იმ სახელმწიფო მიწასთან მიმართებაში, რომელიც მე-2 დანართშია განსაზღვრული; ააა.ძირითადი საექსპორტო მილსადენის პროექტის თითოეულ მონაწილეს ისეთ სტატუსსა და საკუთრებაში მიღების უფლებას, სავალდებულო გასხვისების უფლებას, სახელმწიფოს სუვერენულ უფლებას ჩამოართვას კერძო საკუთრება ფულადი კომპენსაციის სანაცვლოდ (eminent domain), ექსპროპრიაციის უფლებას, აგრეთვე, სახელმწიფოს სხვა ამგვარ დელეგირებულ უფლებებს, რომლებიც პროექტის ხანგრძლივობის განმავლობაში, შესაძლებლობას მისცემს ძირითადი საექსპორტო მილსადენის პროექტის თითოეულ მონაწილეს, უზრუნველყოს, აწარმოოს და გადაუხადოს შესაბამის პირებს სათანადო ანაზღაურება არასახელმწიფო მიწის მიმართ ყველა იმ მიწაზე უფლებების სანაცვლოდ, რომლებიც მე-2 დანართშია ჩამოთვლილი“. ყურადღება უნდა გამახვილდეს სწორედ იმაზე, რომ აღნიშნულ მუხლშია განსაზღვრული მითითება არასახელმწიფო მიწასთან დაკავშირებით მიწაზე ყველა უფლების მოპოვებაზე. ხოლო ამავე ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პ.8.4 თანახმად სახელმწიფოს აკისრია კომპანიის უზრუნველყოფა მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებებით.

მაგალითისთვის, აღნიშნული პრობლემური საკითხის ანალიზისთვის, საინტერესოა კანადელი იურისტის მოსაზრება კანადის კანონმდებლობის მიერ აღნიშნული საკითხის სამართლებრივ მოწესრიგებასთან დაკავშირებით. იგი აღნიშნავს, რომ ნაციონალური ენერგეტიკული საბჭოს აქტი, *NEBA*¹⁶⁶, „მიწას“ და „მესაკუთრეს“ ტერმინებს შემდეგნაირად განმარტავს. საბჭოს განმარტების თანახმად, „მიწები“ მოიცავს უძრავ ქონებას და უძრავ ქონებაში ნებისმიერ წილს, უფლებას ან ინტერესებს და უფლებებს, რომელიც შესაძლოა უკავშირდებოდეს ამ მიწებს; ხოლო „მესაკუთრე“ განმარტებულია, როგორც ნებისმიერი პირი, რომელსაც უფლება აქვს მიიღოს კომპენსაცია ყველა დაინტერესებული პირის მიმართ, იმ ყველა ზარალისთვის, რომელიც მათ მიადგათ ამ უფლებების გამოყენების შედეგად“. აქედან გამომდინარე, „მიწა“ გულისხმობს არაერთ დამოუკიდებელ სანივთო უფლებას. ნაციონალური ენერგეტიკული საბჭო განსაზღვრავს მიწის ექსპროპრიაციის უფლებას მილსადენებთან დაკავშირებით, რომლის თანახმადაც კომპანია უფლებამოსილია დაეუფლოს ნებისმიერი ფიზიკური პირის ნებისმიერ მიწას ან

¹⁶⁶ National Energy Board Act, <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/N-7/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

სხვა ქონებას, რომელიც აუცილებელია მილსადენის მშენებლობისთვის, ტექნომსახურების ან ოპერირებისთვის, და გაყიდოს ან სხვაგვარად განკარგოს ნებისმერი მიწა ან ქონება, რომელიც რაიმე მიზეზით აღარ არის საჭირო მილსადენთან დაკავშირებით. რ. პინეო განსაზღვრავს, რომ ზოგადი სერვიტუტებია: რომელიმე პირის საკუთრებაზე სხვა პირის გავლის უფლება მეორის საკუთრებაში შესვლის მიზნით; კონკრეტული მიზნით სხვისი უძრავი ქონების გამოყენების უფლება; (მაგალითად ხის მასალის დამზადება;) საკუთრების სხვის საკუთრებაზე განთავსების უფლება, როგორცაა მილსადენი ან ელექტროგადამცემი ხაზის ბოძები ან საკანალიზაციო მილები; და სხვა. სერვიტუტის ექსპროპრიაციის სამართლებრივი ბუნების მნიშვნელოვან მახასიათებლად კი განსაზღვრავს იმას, რომ (საკუთრების შეუზღუდავი უფლების ექსპროპრიაციისგან განსხვავებით) მიწის მესაკუთრე არ კარგავს მისი მიწის ნაკვეთის საკუთრებისა და გამოყენების უფლებას იმგვარად, რომ ამან გამოიწვიოს ექსპროპრიატორის მიერ სერვიტუტის გამოყენებასთან დაკავშირებით კონფლიქტი. შესაბამისად, რ. პინეო აღნიშნავს, რომ მილსადენისთვის მიწის ექსპროპრიაციის გავრცელებული პრაქტიკაა მხოლოდ სერვიტუტის დადგენა. ეს გამომდინარეობს ასევე NEBA-ში მითითებული მოთხოვნებიდან, რომელიც ავალდებულებს მიწის ექსპროპრიატორ კომპანიას მინიმუმამდე შეამციროს მიწის მფლობელის ზარალი. აღნიშნული წესის თანახმად, კომპანიამ, კანონმდებლობის საფუძველზე მინიჭებული უფლებების გამოყენების დროს რაც შეიძლება მცირე ზარალი უნდა გამოიწვიოს, და შესაბამისი წესით უნდა გადაუხადოს ყველა დაინტერესებულ პირს სრული კომპენსაცია მათ მიერ ამ უფლებების გამოყენების შედეგად გამოწვეულ ყველა ზარალთან დაკავშირებით¹⁶⁷. ყურადღებას იმსახურებს აშშ-ს შტატის, ოჰაიოს კანონმდებლობა. ოჰაიოს შტატის კანონის თანახმად (2006 Ohio Revised Code, 1723.01)¹⁶⁸, ისეთი ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის, როგორცაა ელექტროგადამცემი ხაზები, მილსადენები და სხვა, კომპანიას ენიჭება შესვლისა და როგორც მიწის ნაკვეთის, ასევე უფლებათა ექსპროპრიაციის უფლების განხორციელება. ასე, პროექტის განმახორციელებელი კომპანია უფლებამოსილია შევიდეს ნებისმიერ კერძო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის შესწავლის მიზნით. გარდა ამისა, კომპანიას უფლებამოსილია იძულებითი წესის მეშვეობით ჩამოართვას მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთის ის ფართობის, რომელსაც საჭიროებს პროექტის ფარგლებში ობიექტის მშენებლობა. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ აღნიშნული მუხლი, ექსპროპრიაციის გარდა

¹⁶⁷ Pineo H. R., Compensation for the Expropriation of Easements – an Overview, International Right of Way Association’s Seminar, 2013, Patterson Law Expropriation Blog, <http://www.pattersonlaw.ca/PattersonLawBlogs/ExpropriationBlog/tabid/958/EntryId/163/Compensation-for-the-Expropriation-of-Easements-an-Overview.aspx> , უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019

¹⁶⁸ 2006 Ohio Revised Code, 1723.01, <https://law.justia.com>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 25.07.2019;

ითვალისწინებს მიწაზე ნებისმიერი უფლებისა და ინტერესის ჩამორთმევას. ყურადღებას იმსახურებს ის გარემოება, რომ კანონით პირდაპირ არის გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ფართობის მთლიანი ან ნაწილობრივი ჩამორთმევა, რაც ქართულ კანონმდებლობაში არ არის ცალსახად გამოკვეთილი. აღნიშნულ გარემოებაზე დამოკიდებული აგრეთვე შემდგომი კომპენსაციის ოდენობა. ამისათვის, აშშ-ში გამოიყენება ტესტი „before and after“, რომელიც გულისხმობს ექსპროპრიაციის პროცესამდე და მის შემდგომ არსებული მდგომარეობის შეფასებას, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში კომპენსაციას ექვემდებარება, როგორც ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთის ფართობი, ასევე ის ზიანი რაც ადგება დარჩენილ მიწის ნაკვეთს. აღსანიშნავია აგრეთვე, რომ კანადაში ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებულ მიწის მესაკუთრეებთან დაკავშირებული კომპენსაციის მოთხოვნები არ შემოიფარგლება მიწის ფაქტობრივი ღირებულებით, რასაც შესაძლოა „ზარალის მომტანი ზიანი“ წარმოადგენდეს, რაც გამოიხატება დარჩენილი მიწისთვის მიყენებულ ზიანში, თუ მთლიანი მიწის ნაკვეთის წართმევა არ ხდება¹⁶⁹. აღსანიშნავია, რომ გარდა პირდაპირი ზარალისა, მხედველობაშია აგრეთვე მისაღები ირიბი ზარალი, რომელიც ყოველი ცალკეული მიწის მესაკუთრისთვის ინდივიდუალურია. შესაბამისად, მიწის მესაკუთრესა და მის სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობას და ჩამორთმეულ ქონებას შორის კავშირი გადამწყვეტია. მაგალითად, თუ მიწის მესაკუთრე კარგავს მისი ზეთისხილის ხეების მნიშვნელოვან ოდენობას, ზარალი მოიცავს არა მხოლოდ ფაქტობრივ ხეებს, არამედ ასევე ბიზნეს-საქმიანობის შემცირებულ მოცულობას. ტრანსადრიატიკის მილსადენის პროექტის ფარგლებში ჩატარებული კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ ბევრი მიწის მესაკუთრისათვის კომპენსაცია არ იყო საკმარისი მიწის საყიდლად და სამეწარმეო საქმიანობის თავიდან დასაწყებად მანამდე არსებულ დონეზე, რაც განაპირობებს ბიზნეს-საქმიანობების არსებითად შემცირებას¹⁷⁰. შესაბამისად, მიზანშეწონილია „აუცილებელი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონში განისაზღვროს საკუთრების ნაწილობრივი ჩამორთმევის პრინციპი¹⁷¹ და ექსპროპრიაციის შედეგად კომპენსაციას უნდა დაექვემდებაროს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი

¹⁶⁹ Pineo H. R., Compensation for the Expropriation of Easements – an Overview, International Right of Way Association’s Seminar, 2013, Patterson Law Expropriation Blog, <http://pattersonlaw.ca/PattersonBlogs/ExpropriationBlog/tabid/958/EntryId/163/Compensation-for-the-Expropriation-of-Easements-an-Overview.aspx>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 14.07.2019;

¹⁷⁰ Adlers A., Viesturs J., Geipele I., Adequate Compensation in Compulsory Acquisition of Land in the Albanian Trans Adriatic Pipeline Project, Proceedings of the 2017 International Conference “Economic Science for Rural Development”, №44, LLU ESAF;

¹⁷¹ Keliannie Chamberlain, Unjust Compensation: Allowing a Revenue-Based Approach to Pipeline Takings, 14 Wyo. L. Rev. 2014, 86 : <http://repository.uwyo.edu/wlr/vol14/iss1/8>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 23.07.2019;

საბაზრო ღირებულება¹⁷², არამედ როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზიანი. შესაბამისად, აღნიშნული პრინციპების პრაქტიკაში დანერგვით მეტად იქნება დაცული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ქონებრივი ინტერესები.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე, სამწუხაროდ საქართველოს კანონმდებლობა არ ასახავს საერთაშორისო პრაქტიკაში განმტკიცებულ სტანდარტებს და უცხოურ კანონმდებლობაში დანერგილ პრინციპებს, მაგალითად ნორვეგიის, შვედეთის, იტალიის, კანადის, რუსეთის, ეთიოპიის (სამოქალაქო კოდექსი) კოდექსებში¹⁷³. საკუთრების უფლების ჩამორთმევის გარდა, ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის გათვალისწინებულია სხვა სანივთო უფლებების მოპოვება ექსპროპრიაციის მეშვეობით.

ზემოაღწერილი საკითხის მოწესრიგება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით და სსკ-ში შეტანილი შესაბამისი სამართლებრივი და კონცეპტუალური ცვლილებებით ბუნებრივია აღმოიფხვრება ის ბუნდოვანება, რასაც იწვევს აღნიშნული სამართლებრივი ვაკუუმი; ყოველივე ეს კი აუცილებელი გზისადმი მიძღვნილ თავში სამეცნიერო კვლევის საგანს წარმოადგენს.

საერთაშორისო პრაქტიკაში, როდესაც დღის წესრიგში დგება სასამართლოს გზით¹⁷⁴ სერვიტუტის მოპოვება, პროექტის განმახორციელებელმა შესაძლოა ორ შემთხვევაში მიმართოს სასამართლოს: როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე სერვიტუტის დადგენის წინააღმდეგია, და როდესაც დავა მიმდინარეობს თვით სერვიტუტის შინაასთან დაკავშირებით. სასამართლოს წესით სერვიტუტის

¹⁷² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 იანვრის განჩინება № ას-388-361-2017;

¹⁷³ What may be expropriated? <https://www.westlawnextcanada.com/blog/insider/category/legal-research/ced-an-overview-of-the-law-what-may-be-expropriated-1046/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.07.2019; Jensen U., Sweden, Lund University, <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Sweden.PDF>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.07.2018; ; Steiinholt, H., Some Aspects of Norwegian Expropriation - Input to Comparative Study of Chosen Expropriation Issues: Germany, Norway and Poland Håvard, 2010, 3-6, http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_steiinholt_4307.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.07.2019;

Subash Ghimire, Arbind Tuladhar, Sagar Raj Sharma. Governance in Land Acquisition and Compensation for Infrastructure Development. American Journal of Civil Engineering. Vol. 5, No. 3, 2017, 174, . doi: 10.11648/j.ajce.20170503.17; Ambaye D. W., Land Rights and Expropriation in Ethiopia, Doctoral Thesis ISBN 978-91-85783-36-6, Stockholm, 2013, 120; Гражданский Кодекс Российской Федерации, ст. 274:

¹⁷⁴ Остапенко А. Г., Правовое регулирование отношений между соседями имеющими общие границы посредством сервитутов, 2012, <http://kubsau.ru/upload/iblock/5b9/5b9a5c0c868cb343ed196e51d7ed52ad.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 30.05.2018;

დაწესებისას გამოკვეთილი უნდა იყოს შემდეგი კრიტერიუმები: *კანონიერება, გონივრულობა, სამართლიანობა და მიზანშეწონილობა*¹⁷⁵.

- *კანონიერება* გულისხმობს სასამართლოსადმი მიმართვის კანონიერებას. სათანადო მიწის მესაკუთრემ უნდა განსაზღვროს სათანადო მოპასუხე, რომელიც მიწის ნაკვეთზეც სურს, რომ თავის მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ დაწესდეს სერვიტუტი. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აკისრია ვალდებულება, რომ სიფრთხილით მოეკიდოს სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლების მოპოვებას.
- *გონივრულობა* განსაზღვრავს დაინტერესებული მხარის სასამართლოსათვის მიმართვამდე მოლაპარაკების წარმოების პასუხისმგებლობას, და მხოლოდ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, მიმართოს სასამართლოს. სწორედ მეორე მხარის უარი სერვიტუტის დაწესებაზე შემდგომში წარმოადგენს სასამართლოსთვის იმის მტკიცებულებას, თუ რატომ გადაწყვიტა დაინტერესებულმა მხარემ მიემართა სასამართლოსათვის და მოეთხოვა სერვიტუტის იძულებით დაწესება. შესაბამისად, აღნიშნული პრინციპი გამომდინარეობს ზემოაღწერილი საქართველოს კანონიდან „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ .
- *სამართლიანობის* პრინციპი გულისხმობს დაინტერესებული მხარის ვალდებულებას დაამტკიცოს სერვიტუტის დაწესების ობიექტური აუცილებლობა, რის გარეშეც მიწის ნაკვეთის გამოყენება სრულყოფილად ვერ ხერხდება, ვინაიდან სასამართლო გარდაუვალ შემთხვევებში იღებს გადაწყვეტილებას სერვიტუტის იძულებითი წესით დასადგენად. აქედან გამომდინარე, განმცხადებელმა მხარემ უნდა ამტკიცოს სერვიტუტის დაწესების აუცილებელი და ობიექტური საჭიროება ისევე, როგორც ეს გათვალისწინებულია აუცილებელი გზის უფლების მოპოვებისათვის.
- *მიზანშეწონილობა* წარმოადგენს ერთ-ერთ ფუნდამენტურ კრიტერიუმს, რაც გულისხმობს ბალანსის დაცვას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის და დაინტერესებული მხარის ინტერესებს შორის. გასათვალისწინებელია აგრეთვე ის გარემოება, რომ სერვიტუტი ზედმეტად არ უნდა ტვირთავდეს უფლებრივად დატვირთულ მომსახურე მიწის ნაკვეთს. შესაბამისად, აღნიშნული პრინციპი ემსახურება როგორც დატვირთული მიწის ნაკვეთის, ასევე მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებების

¹⁷⁵ Афанасьев И. В., Условия установления сервитута в судебном порядке, Имущественные отношения в РФ, 2015, 11,(170), 66-72;

დაცვას და ერთგვარი შემზღუდავი კრიტერიუმია, რათა არ მოხდეს რომელიმე მხარის ინტერესების შელახვა.

ენერგეტიკული ან ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლება განსხვავდება იმის მიხედვით თუ რა სახის მოქმედება არის განსახორციელებელი მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე. შესაბამისად, საერთაშორისო პრაქტიკაში განასხვავებენ სამი სახის სერვიტუტს¹⁷⁶: მიწისქვეშა სერვიტუტს, მიწის ნაკვეთის ზედაპირის ფარგლებში გავრცელებულ სერვიტუტს და მიწის ნაკვეთის საჰაერო ზონაში მოქმედ სერვიტუტს. აღნიშნული სახის სერვიტუტები გამოიყენება ისეთი ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების განთავსების მიზნებისათვის, როგორცაა წყლის საკომუნიკაციო არხის, მილსადენის, ტუნელების, ავტობანის, სადრენაჟო სისტემები, ავტობანი, ელექტროგადამცემი ხაზები, საავიაციო სერვიტუტები და სხვა. გარდა ზემოაღნიშნული სერვიტუტების სახეებისა, აგრეთვე პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც შესაძლოა ორი ან სამი სერვიტუტის სახის პრაქტიკული მნიშვნელობის კომბინირებული სერვიტუტის სახე შეგვხვდეს. იგი მოიცავს ზემოაღწერილი სერვიტუტის სამივე სახის ძირითად ელემენტს. ასეთ სერვიტუტს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთის საჰაერო ზონაში გაყვანილი ელექტროგადამცემი ხაზი, რომელიც მოითხოვს ნაკვეთის ზედაპირს შესაბამისი ბოძის ან სათანადო ინფრასტრუქტურის დასაყენებლად.

როგორც არაერთხელ აღინიშნა, სერვიტუტის უფლება წარმოადგენს ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებზე მოსაპოვებელ უფლებათა შორის ყველაზე გარცელებულ სახეს. ამასთან, საზღვარგარეთის ქვეყნების გამოცდილების გათვალისწინებით ქართულ კანონმდებლობის განვითარება არის პრინციპული მნიშვნელობის მქონე, ვინაიდან ამის შედეგად ხელი შეეწყობა ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული პროექტების განხორციელებას.

სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძვლების საერთაშორისო პრაქტიკისა და უცხოური გამოცდილების ანალიზის შედეგად, გამოიკვეთა შემდეგი საფუძვლები, რამაც ასახვა უნდა ჰპოვოს სსკ-ის ცალკე მუხლში, რომელიც სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძვლებს დაეთმობა. ამგვარად, სერვიტუტი შეიძლება შეწყდეს შემდეგი საფუძვლებით: 1. სერვიტუტი ძირითადი და მომსახურე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა შეთანხმებით; 2. ძირითადი, ან დამხმარე უძრავი ნივთის მესაკუთრის მოთხოვნით იმ შემთხვევაში, თუ გაუქმდება ის გარემოებები, რომლებმაც გამოიწვიეს სერვიტუტის დადგენის აუცილებლობა; 3. ძირითადი და დამხმარე უძრავი ნივთის შერწყმის შემთხვევაში, თუ აღნიშნული არ არის დამოკიდებული რაიმე პირობებთან და ვადებთან; 4. სერვიტუტი წყდება

¹⁷⁶ Sherwood D., The Valuation of Easements, Right of Way, 2014, November/December, 36-39;

სერვიტუტის მფლობელის მიერ სერვიტუტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მაგალითად, საზღაურის გადაუხდელობის შემთხვევაში სერვიტუტი შეიძლება იქნეს შეწყვეტილი მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომელსაც საფუძვლად დაედება საზღაურის გადაუხდელობა; 5. სერვიტუტი წყდება ვადის ამოწურვის შემთხვევაში; 6. სერვიტუტი წყდება ძირითადი უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიერ სერვიტუტზე უარის თქმის შემთხვევაში; 7. უძრავი ნივთის მოსპობის ან სამოქალაქო ბრუნვიდან ამოღების შემთხვევაში. ამასთანავე, მომსახურე უძრავი ნივთის მოსპობა უნდა იყოს სრული, რომელიც გამორიცხავს მის აღდგენას. უძრავი ქონების აღდგენა განაახლებს სერვიტუტის მოქმედებას; 8. თუ სერვიტუტის განხორციელებისთვის აუცილებელი გახდა მომსახურე უძრავი ნივთის ცვლილება, ძირითადი უძრავი ნივთის მესაკუთრე ვალდებულია სერვიტუტის შეწყვეტამდე თავისი ხარჯით მოიყვანოს მომსახურე უძრავი პირვანდელ მდგომარეობაში, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული უძრავი ნივთების მესაკუთრეთა შეთანხმებით; 9. სერვიტუტი წყდება უძრავი ნივთის კონფისკაციის, ან ექსპროპრიაციის შემთხვევაში. აღსანიშნავია, რომ კონფისკაცია აუქმებს სერვიტუტს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა კონფისკირებული დატვირთული უძრავი ნივთი ექვემდებარება განადგურებას. ექსპროპრიაციის შემთხვევაში კი, სერვიტუტი შენარჩუნდება, თუ სერვიტუტის გარემოებებიდან და მისი შინაარსიდან გამომდინარე შესაძლებელი გახდება მისი გამოყენება ახალ პირობებში. თუ დატვირთული უძრავი ნივთის ექსპროპრიაცია ითვალისწინებს სერვიტუტის გაუქმებას, მაშინ სახელმწიფომ, ან იმ პირმა ვისაც მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლებამოსილება, სერვიტუტის მფლობელს უნდა გადაუხადოს გამოსასყიდი ქონების საზღაური; 10. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან 1 წლის განმავლობაში სერვიტუტის გამოუყენლობა იწვევს სერვიტუტის შეწყვეტას. 1 წლის ხანგრძლივობა მიუთითებს მასზე, რომ სერვიტუტის მფლობელ უფლებამოსილ პირს არ გააჩნია არავითარი სამეურნეო ინტერესი.

ზემოთ ჩამოთვლილი საფუძვლებიდან გამომდინარე ცხადია, თუ რამდენად მრავალფეროვანია სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძვლები, შესაბამისად, მიზანშეწონილია, რომ სერვიტუტის შეწყვეტის საერთო ჩამონათვალმა ჰპოვოს თავისი ადგილი ცალკე მუხლის სახით სამოქალაქო კოდექსში შემდეგი სახელწოდებით: სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძვლები.

2.4.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ნეგატიური სერვიტუტის თავისებურება

ნებისმიერი ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობის დასრულებისას, მისი ექსპულატაციის პერიოდის განმავლობაში, გამართული ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, და გარშემო სუბიექტთა და ობიექტთა უსაფრთხოების მიზნით, დღის წესრიგში დგება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის

მიერ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის უსაფრთხოდ გამოყენება, რაც მიიღწევა სსკ-ის 247-ე მუხლით განსაზღვრული კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების ფარგლებში. აღნიშნული რეგულაცია წარმოადგენს ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობასთან დაკავშირებულ ერთ-ერთ მნიშვნელოვან სამართლებრივ თავისებურებას. აღწერილი მიზნის უზრუნველსაყოფად, მიწის მესაკუთრესა და პროექტის განმახორციელებელ კომპანიას შორის სსკ-ის 247-ს თანახმად ფორმდება სერვიტუტის ხელშეკრულება, რომლის შინაარსის განსაზღვრისას (შეზღუდვები და აკრძალვები) გამოიყენება საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ დადგენილება და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილება „ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობის დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“. მათ საფუძველზე სერვიტუტის ხელშეკრულებაში განისაზღვრება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები (შეზღუდვები და აკრძალვები). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ შეზღუდვები და აკრძალვები ვრცელდება სამოქალაქო სამართლით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც სათანადო წესით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და გააჩნია შესაბამისი საზღვრები. გარდა ამისა, აღნიშნული ხელშეკრულების მხარეებს კერძო სამართლის პირობები წარმოადგენენ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისა და პროექტის განმახორციელებლის სახით. ნ.ნ. მელნიკოვი აღნიშნავს სამეცნიერო ლიტერატურაში გავრცელებულ მოსაზრებას ზემოაღნიშნული სერვიტუტის ხელშეკრულების მიზნებისათვის ტერიტორიული ფარგლების განსაზღვრის მნიშვნელობას¹⁷⁷. აღსანიშნავია, რომ ქვემოთ განხილული იქნება ამ სერვიტუტის ხელშეკრულების განხორციელების მიზნებისათვის მისი შინაარსის ამსახველი თავისებურებანი და გამოყენების წესი და პროცედურები. აღნიშნული სერვიტუტის ხელშეკრულება არის ის კერძოსამართლებრივი ინსტრუმენტი, რომელიც უზრუნველყოფს პროექტის სრულყოფილად და უსაფრთხოდ განხორციელებას.

აღსანიშნავია, რომ უარყოფითი სერვიტუტის სამართლებრივი ბუნება სწორედ ამ შინაარსის სერვიტუტის ხელშეკრულებაში ვლინდება, აწესებს რა იგი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მოქმედებათა აკრძალვებსა და შეზღუდვებს. როგორც სსკ-ის 247-ე მუხლშია განსაზღვრული დადებითი სახის სერვიტუტი ვლინდება მიწის ნაკვეთის დატვირთვაში სხვა მიწის ნაკვეთის უკეთ გამოყენების მიზნით, ხოლო უარყოფითი

¹⁷⁷МЕЛЬНИКОВ Н.Н., ТЕРРИТОРИЯ КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ: ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 2(158), 31-32;

სერვიტუტისათვის დამახასიათებელ ელემენტს წარმოადგენს ზოგიერთი მოქმედებისაგან თავის შეკავება ენერგეტიკული/ინფრასტრუქტურული ობიექტზე ნეგატიური ზეგავლენისგან თავის აცილების მიზნით. წინამდებარე სადისერტაციო ნაშრომის ავტორი არ იზიარებს სამეცნიერო ლიტერატურაში გამოთქმულ მოსაზრებას¹⁷⁸ ზემოაღწერილ შემთხვევებში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლების ადმინისტრაციული წესით შეზღუდვასთან დაკავშირებით, არამედ იგი ეყრდნობა საერთაშორისო კომპანიების მიერ დამკვიდრებულ და ჩამოყალიბებულ იურიდიულ პრაქტიკას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლების კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების მეშვეობით შესაბამისი აკრძალვებისა და შეზღუდვების სერვიტუტის ხელშეკრულებაში ასახვის მეშვეობით, კერძოდ კი, როგორც უკვე აღინიშნა, ნეგატიური სერვიტუტის მეშვეობით. აქედან გამომდინარე, ამგვარი სამოქალაქო-სამართლებრივი მექანიზმის საფუძველზე ხდება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლების კერძოსამართლებრივი შეზღუდვა.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სადისერტაციო კვლევის სიახლე მდგომარეობს იმაში, რომ შესაბამისი სამეცნიერო კვლევისა და იურიდიული პრაქტიკის ღრმა ანალიზისა და შესწავლის შედეგად, შეთავაზებულია უაყოფიტი სერვიტუტის ახლებური ხედვა, რასაც აქამდე ადგილი არ ჰქონია ქართულ სამეცნიერო ლიტერატურასა და პრაქტიკაში არ მოიძებნება შესაბამისი კვლევები, სადაც ნეგატიური სერვიტუტის სამართლებრივი ბუნება შესწავლილია ამ კუთხით. გარდა ამისა, გაანალიზებულია ამ საკითხთან დაკავშირებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის პრაქტიკა. შესაბამისად, წარმოდგენილი სადოქტორო ნაშრომის შედეგად შეთავაზებული სამეცნიერო შედეგებით გამდიდრდება ის მწირი ინფორმაცია, რაც დღეის მდგომარეობით არის ხელმისაწვდომი. საქართველო სამოქალაქო კანონმდებლობის გამდიდრების კუთხით, მიზანშეწონილია, სსკ-ის 247-ე მუხლით ფართოდ განისაზღვროს უაყოფიტი სერვიტუტის ცნება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლების შეზღუდვის ქრილში ზემოაღწერილი დადგენილებების საფუძველზე; გარდა ამისა, ამ საკანონმდებლო რეგულაციამ ფართო განვითარება ჰპოვოს ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკის მეშვეობით.

ა) მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები

საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილებით რეგულირდება მაგისტრალური მილსადენების და მაგისტრალურ

¹⁷⁸ О.А. Золотова, Правовой режим земель охранных зон, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ, № 3 (114) 2011, 1-11;

მილსადენებთან დაკავშირებული ობიექტების შეუფერხებელი ფუნქციონირების ხელშეწყობა, ექსპლუატაციის უსაფრთხო პირობების შექმნა, სანიტარიული ნორმების დაცვა და უბედური შემთხვევების თავიდან აცილება. ამ მიზნით დადგენილება ადგენს შესაბამის დაცვის, უსაფრთხოების და საკონსულტაციო ზონებს. აღნიშნული დადგენილებით გათვალისწინებული წესი, გამოიყენება მაგისტრალური მილსადენების და მაგისტრალურ მილსადენებთან დაკავშირებული ობიექტების (მილსადენთან უშუალოდ დაკავშირებული მიწისქვეშა ან მიწისზედა შენობა-ნაგებობა, დანადგარი, რომელიც დაკავშირებულია მაგისტრალური მილსადენის ექსპლუატაციასთან, რაც მოიცავს: ონკანებს, სატუმბ, საკომპრესორო, გაზსაზომ და მანაწილებელ სადგურებს, კათოდური და ელექტროქიმიური დაცვის სისტემებს და ა.შ), დაპროექტების, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების, მშენებლობის და ექსპლუატაციის დროს, ასევე მათ მიმდებარე ტერიტორიაზე შესასრულებელ სამუშაოთა წარმოებისას.

მაგისტრალურ მილსადენებს ორი დაცვის ზონა აქვთ, I ზონა და II ზონა, ასევე უსაფრთხოების III ზონა და საკონსულტაციო IV ზონა. დადგენილებით მკაფიოდ განსაზღვრულია, რომ მაგისტრალური მილსადენების დაცვის I და II ზონების საზღვრების შეცვლა დაუშვებელია. მაგისტრალური მილსადენების კლასიფიკაცია ხდება აღნიშნული დადგენილებით განსაზღვრული მახასიათებლების მიხედვით. მაგისტრალური მილსადენების დაცვის ზონები და განაკაფები განისაზღვრება ამავე დადგენილებაში წარმოდგენილი მახასიათებლების საფუძველზე.

საქართველოს ეკონომიკისა და ქვეყნის პოტენციალის ამაღლებისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პროექტის დაცვის ზონები განსაზღვრულია ამავე დადგენილებით. კერძოდ, ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ძირითადი საექსპორტო მილსადენისა და სამხრეთკავკასიური მილსადენისათვის II ზონა ვრცელდება I ზონის გარეთა საზღვრიდან 11 მეტრზე ყველა მხარეს, ხოლო დასავლეთის მიმართულების საექსპორტო მილსადენისათვის (ბაქო-სუფსის ნავთობსადენი) - 21 მეტრზე ყველა მხარეს. ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ძირითად საექსპორტო მილსადენთან, სამხრეთ-კავკასიურ მილსადენსა და დასავლეთის მიმართულების საექსპორტო მილსადენთან დაკავშირებული ობიექტებისათვის II ზონა ვრცელდება I ზონის გარეთა საზღვრიდან 21 მეტრზე ყველა მხარეს. აგრეთვე, ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ძირითადი საექსპორტო მილსადენის, სამხრეთ-კავკასიური მილსადენის და მასთან დაკავშირებული ობიექტებისათვის უსაფრთხოების III ზონა ვრცელდება II ზონის გარეთა საზღვრიდან 370 მეტრზე ყველა მხარეს, ხოლო დასავლეთის მიმართულების საექსპორტო მილსადენისა და მასთან დაკავშირებული ობიექტებისთვის - II ზონის გარეთა საზღვრიდან 125 მეტრზე.

ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ დადგენილება ავალდებულებს მხარეს, რომ მაგისტრალური მილსადენების გასწვრივ მოაწყოს მანიშნებელი ბოძები, ხოლო მაღალი საფრთხის შემცველ მონაკვეთებზე ფირნიშიანი ბოძები, რომლებზეც დაიტანება დაცვის ზონის პარამეტრები, მაგისტრალური მილსადენების ოპერატორის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია. მესაკუთრე არის უფლებამოსილი საკუთარი ხარჯით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურში ხაზობრივი ნაგებობის სახით მოახდინოს მაგისტრალური მილსადენის რეგისტრაცია მაგისტრალური მილსადენის ღერძის და მაგისტრალურ მილსადენთან დაკავშირებული ობიექტების პარამეტრების და ამ დადგენილებით გათვალისწინებული დაცვის ზონების მითითებით. შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის ან/და მესაკუთრის მიერ სათანადო უფლებამოსილების მინიჭების შემთხვევაში, მითითებული მოქმედებები შესაძლოა განახორციელოს ოპერატორმაც.

მაგისტრალური მილსადენის დაცვის ზონებში მოქმედი შეზღუდვები და რეგულირების პირობები შემდეგია: აღნიშნულ ზონებში იკრძალება შენობებისა და ნაგებობების მშენებლობა. ამავე დროს, დასაშვებია სხვა ხაზობრივი ნაგებობებით მაგისტრალური გაზსადენის გადაკვეთა, ამ შემთხვევაში, სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები უნდა შესრულდეს ოპერატორის მიერ დამტკიცებული ინსტრუქციის მიხედვით და აუცილებლად მისი წარმომადგენლის მეთვალყურეობის პირობებში.

დაცვის I და II ზონაში იკრძალება ისეთი საქმიანობა, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მაგისტრალური მილსადენის ნორმალური ფუნქციონირების დარღვევა. აღნიშნული საქმიანობების ნუსხა მკაფიოდ განსაზღვრულია დადგენილებით, მათ შორისაა შემდეგი სახის აკრძალვები: ხეების დარგვა, ნებისმიერი სახის საქმიანობა, რომელმაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მაგისტრალური მილსადენის პატრულირებას და სხვა საექსპლუატაციო საქმიანობას, ნაგავსაყრელის მოწყობა, ნებისმიერი დანიშნულების ჭაბურღილის მოწყობა; ნებისმიერი სახის შენობის და/ან ნაგებობის მშენებლობა, ასაფეთქებელი ნივთიერებების გამოყენება, ნებისმიერი სახის შედუღება, ადვილად აალებადი, კოროზიული ან ტოქსიკური სითხეების შენახვა ან დაღვრა, მაგისტრალური მილსადენის დამცავი ნაგებობების შეცვლა ან დაზიანება; ნებისმიერი სახის საქმიანობა, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს ზონის დატბორვა; იმ სახეობის ნარგავების დარგვა, რომლებიც არ არის ნებადართული ამ წესის დანართში მოცემული ნარგავების განთავსების სქემით. გარდა ამისა, დაცვის ორივე ზონაში არის გარკვეული საქმიანობები, რომელთა განხორციელებაც ოპერატორის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე იკრძალება. ოპერატორის თანხმობა შესაძლოა გამოიწვიოს შემდეგი მოქმედებების შესრულებამ: ავტომაგისტრალის პანდუსის მშენებლობა, წიაღის მოპოვებაზე შესაძლო ლიცენზიის მიღების თაობაზე, წყალსადენის

რეაბილიტაციისა და წყალგამტარი არხის მშენებლობა, ხაზობრივი ნაგებობის ელექტროგადამცემი ხაზის მეშვეობით გადაკვეთის თაობაზე, შესაბამისი მიწისქვეშა ან მიწისზედა კაბელების გაყვანა. ასე მაგალითად, სასამართლოს მიერ განხილულ ერთ-ერთ საქმეში, პროექტის განმახორციელებლისაგან მოთხოვნილია ზიანის ანაზღაურება დადგენილი დაცვის ზონების გამო შესაბამისი შპს-ს საქმიანობის შეზღუდვის საფუძველით. მოპასუხის განცხადებით, მას მიწის ნაკვეთზე დადგენილი დაცვის ზონების გამო შეეზღუდა საქმიანობა, რის შეგარდაც მან განიცადა მატერიალური სახის ზიანი. თუმცა, საქმის მასალების შესწავლის შედეგად სასამართლოს მიერ დადგინდა, რომ საქმეში საქმიანობის პირდაპირი აკრძალვის ამსახველი ან საქმიანობის შემდგომი გაგრძელების თაობაზე ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა. ამავე დროს, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს პროექტის განმახორციელებლის განცხადებაზე, რომლის თანახმადაც, არსებობს უამრავი მაგალითი, როდესაც მაგისტრალური მილსადენების მახლობლად მაღალი რისკის მქონე, საშიში საწარმოო ობიექტები ფუნქციონირებს. მაგალითად, მაგისტრალური ნავთობსადენიდან 25 მეტრის დაშორებით არსებული ავტომანქანების მაღალი წნევის გაზგასამართი სადგური, რომელიც აშენდა და ფუნქციონირებს საინჟინრო-ტექნიკური ნორმებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და შესაბამისად, მილსადენის კომპანიას არავითარი შეზღუდვა, თუ აკრძალვა სადგურისათვის არ დაუწესებია და არც მისი ფუნქციონირება შეუფერხებია. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე დაწესებული დაცვის ზონების არსებობა ცალსახად არ გამორიცხავს სათანადო ობიექტის არსებობასა და ფუნქციონირებას.

როგორც უკვე აღინიშნა, ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ძირითადი საექსპორტო მილსადენის და სამხრეთ-კავკასიური მილსადენის დაცვის ზონებთან დაკავშირებული საკითხები, რეგულირდება წარმოდგენილი დადგენილებით. ამგვარად, დაცვის I ზონაში დასაშვებია: სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის განხორციელება 30 სმ-მდე სიღრმეზე, 10.6 ტონამდე წონის და გრუნტზე 1.01 კგ/სმ²-მდე დატვირთვის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მანქანების გამოყენებით, რომელთა თითოეულ ღერძზე მოსული დატვირთვა არ აღემატება 7.6 ტონას; მიწის დამუშავება 4 ტონამდე წონის ტრაქტორით, 30 სმ-მდე სიღრმეზე.

რაც შეეხება საკონსულტაციო ზონას, მაღალი წნევის მაგისტრალური მილსადენის საკონსულტაციო IV ზონაში მსხვილმასშტაბიანი სამუშაოების შესრულება უნდა მოხდეს ოპერატორთან კონსულტაციის ან/და მის მიერ გაცემული ტექნიკური პირობების საფუძველზე; სხვა ტიპის მშენებლობებზე მაგისტრალური მილსადენის საკონსულტაციო IV ზონაში შეზღუდვები არ არის. დადგენილებით განისაზღვრება, რომ მილსადენის უსაფრთხოების III და

საკონსულტაციო IV ზონებში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს ოპერატორი, რომელიც უფლებამოსილია ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინოს რეკომენდაცია და/ან ტექნიკური პირობები, მაგისტრალური მილსადენის დაპროექტებისა და მშენებლობის შესაბამისი ნორმების და ამ წესის მოთხოვნების გათვალისწინებით.

თავად ოპერატორს, მაგისტრალური მილსადენის დაცვის , უსაფრთხოების III და საკონსულტაციო IV ზონებში მილსადენის უსაფრთხო ექსპლუატაციის უზრუნველყოფის მიზნით, გააჩნია დადგენილებით განსაზღვრული უფლებები, როგორცაა მაგისტრალური მილსადენების ტექნიკური მომსახურების მიზნით, მოაწყოს მისასვლელი გზები, ხიდეები და სხვა ნაგებობები, ნებისმიერ დროს შეუფერხებლად შევიდეს, გადაადგილდეს და აწარმოოს სამუშაოები ამ წესით დადგენილი შეზღუდვებისა და რეგულირების პირობების გათვალისწინებით შესაბამისი ღონისძიებების გატარების, აგრეთვე მაგისტრალური მილსადენების ტექნიკური მომსახურების მიზნით და სხვა.

დადგენილება განსაზღვრავს, რომ 2016 წლის პირველი მარტის შემდეგ აშენებული ნავთობის, ნავთობპროდუქტების და ნავთობის თანმდევი პროდუქტების სატრანსპორტო მაგისტრალური მილსადენების (გარდა საერთაშორისო ხელშეკრულებების საფუძველზე აშენებული მილსადენებისა, თუ ხელშეკრულებით სხვა პირობები არ არის გათვალისწინებული) დაცვის წესი და მათი ღერძიდან შენობა-ნაგებობებამდე დაშორების მანძილები უნდა დადგინდეს ამ სფეროში მოქმედი სსიპ საქართველოს სტანდარტების და მეტროლოგიის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული საქართველოს სტანდარტების მოთხოვნების შესაბამისად.

ბ) ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები

როგორც უკვე აღინიშნა, გარდა მაგისტრალური მილსადენების დაცვის ზონებისა, საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილებით განისაზღვრება ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონები. მაგისტრალური მილსადენების დაცვის ზონების მარეგულირებელი წესის მსგავსად, დადგენილების მიზანია ელექტრული ქსელების შეუფერხებელი ფუნქციონირების ხელშეწყობა, მათი უსაფრთხო ექსპლუატაციის უზრუნველყოფა, სანიტარიული ნორმების დაცვა და უბედური შემთხვევების თავიდან აცილება. აღნიშნული წესი ადგენს ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესს, მათი დაცვის ზონების, ტყის მასივებსა და ნარგავებში განაკაფების, დაცვის ზონამდე მისასვლელი გზების

პარამეტრებს, დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობათა განთავსების და სამუშაოთა წარმოების პირობებს. წინამდებარე დადგენილებით განსაზღვრული რეგულაციები გამოიყენება ელექტრული ქსელების პროექტირების, მშენებლობისა და ექსპლუატაციის დროს, ასევე ელექტროგადამცემი ხაზების მახლობლად სამუშაოთა წარმოებისას.

იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც არის მოქცეული ზეგავლენის ზონაში, აკრძალულია ისეთი ქმედება, რომელსაც შეუძლია გამოიწვიოს ელექტრული ქსელის ხაზობრივი ნაგებობის ნორმალური ფუნქციონირების მოშლა. ასეთ საქმიანობებს განეკუთვნება ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონაში შენობა-ნაგებობის, ხიდების, კოლექტორების, გვირაბების, საავტომობილო გზებისა და რკინიგზის რეკონსტრუქცია და სხვა.

ისევე როგორც მაგისტრალური მილსადენების დაცვის ზონების შემთხვევაში, დადგენილებით განისაზღვრება ისეთი საქმიანობის წარმოება, რომლისთვისაც აუცილებელია ელექტროგადამცემი ხაზის მფლობელი პირის წერილობითი თანხმობა: ნებისმიერი სახის სამშენებლო, სამონტაჟო, სარეკონსტრუქციო და ასაფეთქებელ სამუშაოთა წარმოება; გეოლოგიურ-დაზვერვით და საძიებო-გეოლოგიურ სამუშაოთა წარმოება; მცენარეების, ხეების დარგვა, ღობეების, ცხოველების სადგომების, საკვებისა და სასუქების საწყობების მოწყობა და სხვ.; ავტოტრანსპორტის და სხვა მანქანა-მექანიზმების სადგომების და გადასასვლელი გზების მოწყობა, საჭაერო ელექტროგადამცემი ხაზის ქვეშ არაგაბარიტული ტვირთების გატარება; მცურავი საშუალებების ნავსადგომების მოწყობა, ფსკერის დაღრმავებისა და მიწის ამოდების, მცურავი საშუალებების დატვირთვისა და გადმოტვირთვის სამუშაოთა წარმოება, ღუზის ჩაშვება, ჩაშვებული ღუზით მოძრაობა, თევზისა და წყლის მცენარეების რეწვა და მიწის სამუშაოთა წარმოება მიწისქვეშა საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზების დაცვის ზონაში 0.3 მეტრზე მეტ სიღრმეზე, ხოლო სახნავში - 0.45 მეტრზე მეტ სიღრმეზე, ასევე მანქანა-მექანიზმების მეშვეობით გრუნტის მოშანდაკება. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საინტერესოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა. ასე, მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 აპრილის განჩინებაში განხილულია მიუღებელი შემოსავლის საქმე, რომელიც დაკავშირებულია უფლებამოსილი პირის წერილობითი თანხმობის გარეშე სამუშაოების ჩატარებასთან. აღნიშნულ საქმეში, კასატორს მიაჩნდა, რომ ელექტროსადენების განთავსების შედეგად, მისი მიწის ნაკვეთის შეზღუდულად გამოიყენებოდა, რის შედეგადაც 2007 – 2016 წლებში მოსარჩელემ დაკარგა თხილის რეალიზაციის შედეგად მისაღები თანხა, ხოლო მომდევნო წლებში, ამავე საფუძვლით, მოპასუხემ მოსარჩელეს, კომპენსაციის სახით, ყოველწლიურად უნდა თანხის გადახდა მოსთხოვა. მოთხოვნის საფუძვლიანობის შესწავლის მიზნით საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების

დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366-ე დადგენილების მე-4 მუხლის მეორე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, სადაც, როგორც ზემოთ აღნიშნა განსაზღვრულია წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე განსაზღვრული საქმიანობის წარმოების აკრძალვა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მეორე პუნქტში მითითებული სამუშაოების ჩატარების მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ განცხადებით მიმართვიდან ერთი კვირის ვადაში, ელექტრული ქსელის მფლობელი პირი ვალდებულია, განმცხადებელს წერილობით აცნობოს თანხმობა ან მოტივირებული უარი. აღნიშნული საქმის მასალებით კი დადგინდა, რომ მოსარჩელეს მოპასუხისთვის მის ნაკვეთზე გამავალი ელექტრული ქსელის ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონასა და განაკაფებში თხილის ნერგების დარგვის მოთხოვნაზე თანხმობის მისაღებად არ მიუმართავს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნულმა ფაქტმა ეჭვქვეშ დააყენა მოსარჩელის რეალური განზრახვა, რომ მას სურვილი ჰქონდა, გაეშენებინა თხილის ნარგავები და მიეღო დამატებითი შემოსავალი. გარდა ამისა, ყურადღება გამახვილდა იმ გარემოებაზე, რომ არც მოსარჩელეს და არც უწინდელ მესაკუთრეს, არასოდეს ჰქონია თხილის ბაღი გაშენებული. შესაბამისად, მოპასუხე ორგანიზაციის მიერ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე ელექტროსადენების განთავსება ვერ გახდებოდა იმ შემოსავლის მიუღებლობის მიზეზი, რომელსაც კასატორი ვერ მიიღებდა ამ ელექტროსადენების განთავსების გარეშეც. გარდა ამისა, სასამართლომ მიუთითა, რომ მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის, როგორც არაპირდაპირი ზიანის დაკმაყოფილებისთვის საჭირო წინაპირობები განმტკიცებულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკითაც და განმარტა, რომ საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ „ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს“ (მდრ: სუსგ-ები №ას-459-438-2015წ; №ას-54-54-2018წ). ამდენად, უზენაესმა სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა¹⁷⁹.

¹⁷⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება №ას-80-80-2018;

წარმოდგენილი დადგენილებით რეგულირდება ელექტროგადამცემი ხაზების, საავტომობილო გზების, რკინიგზის, კავშირგაბმულობის ხაზების, მილსადენების, სანავიგაციო საშუალებების, აეროპორტებისა და ნავსადგურების გადაკვეთის ადგილებში ელექტროგადამცემი ხაზების ექსპლუატაციის წესები, რომლებიც თანხმდება ელექტროგადამცემი ხაზების მფლობელ და შესაბამის პირებს შორის. ელექტრული ქსელის მფლობელ პირი, ელექტროგადამცემი ხაზების დაცვის ზონაში ელექტროგადამცემი ხაზების მომსახურების და უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მიზნით, არის უფლებამოსილი, რომ მოაწიოს მათთან მისასვლელი გზები, ხიდები და სხვა ნაგებობები, აგრეთვე აწარმოოს მიწის სამუშაოები - ჩამოთვლილ სამუშაოთა წარმოება საავტომობილო გზების, რკინიგზის და სხვა საკომუნიკაციო ნაგებობების დაცვის ზონაში დასაშვებია საავტომობილო გზების, რკინიგზის და სხვა საკომუნიკაციო ნაგებობების მფლობელ პირებთან შეთანხმებით.

ზემოაღწერილი დეტალური რეგულაციები მიუთითებს იმაზე, რომ სახელმწიფოს მიერ ამ საკითხის სათანადო მოწესრიგება არის მიზანმიმართული ინფრასტრუქტურული/ენერგეტიკული ობიექტების ნორმალური და გამართული ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, რაც პირველ რიგში, ემსახურება მოსახლეობის უსაფრთხოებას, რათა გარკვეულ საქმიანობას შედეგად არ მოყვეს ადამიანის უფლებათა ხელყოფა. ზონირების სწორი და გამართული სისტემა¹⁸⁰ არის მიწის განვითარების ფუნდამენტური ნაწილი. აღნიშნული შეზღუდვები ექვემდებარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. რეგისტრაცია ემსახურება მიწის ნაკვეთის მფლობელთა ინფორმირებას არსებული შეზღუდვის თაობაზე, რათა მათი შემდგომი მოქმედებები იყოს შესაბამისობაში დადგენილ წესებთან, რათა დაცული იყოს როგორც საზოგადოების უსაფრთხოება, ასევე ობიექტის ფუნქციონირება. მცდარ ან არასრულ ინფორმირებას შესაბამისი დაცვის ზონების არსებობის შესახებ, შესაძლოა მოყვეს მხარეთა ინტერესების დარღვევა. პასუხისმგებლობა და შემდგომში შესაბამისი კომპენსაციის გაცემის საკითხი დამოკიდებულია სწორედ ინფორმირებაზე. იმ შემთხვევაში, მიწის მფლობელმა ააგო ობიექტი, ისე რომ იგი შესაბამისი ოპერატორის მიერ არ იყო სათანადოდ ინფორმირებული და მას კეთილსინდისიერად სწამდა, რომ მისი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს შეზღუდვის ზონაში - კომპენსაციაზე პასუხისმგებელია ოპერატორი, ხოლო როდესაც ობიექტი აშენებულ იქნა შეზღუდვის ზონაში მიწის მფლობელის მიერ ნაგებობის აშენებამდე, მაშინ როდესაც იგი სრულად იყო ინფორმირებული, პასუხისმგებლობა აკისრია შესაბამისი ნებართვის გამცემ ორგანოს. ზემოთქმულიდან გამომდინარეობს, რომ ოპერატორის მხრიდან სამართლებრივი დაცვის საშუალებას წარმოადგენს შესაბამისი შეზღუდვის

¹⁸⁰ იხ. Land Use Planning for Pipelines, Canadian Standards Association, 2004, August, 6-8, <https://www.cepa.com/wp-content/uploads/2016/11/CSA-Plus-663-Land-Use-Planning-For-Pipelines.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 16.06.2018;

ზონაში არსებული ობიექტის მოცილება/საქმიანობის შეწყვეტა, აგრეთვე ზიანის მიყენების შემთხვევაში, შესაძლოა დადგეს მიწის ანაზღაურების საკითხი, ხოლო მიწის ნაკვეთის მფლობელი უფლებამოსილია მოითხოვოს შესაბამისი კომპენსაცია. პროექტის განმახორციელებელს ასევე აკისრია პასუხისმგებლობა, რომ მან დროულად და შესაბამის ვადებში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება ობიექტზე, რათა თავიდან იყოს აცილებული შემდგომი სამართლებრივი კოლიზია, ვინაიდან, დღის წესრიგში შესაძლოა დადგეს ისეთი შემთხვევა, როდესაც მიწის მესაკუთრეზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთზე არსებობდა გარკვეული ობიექტი და დაცვის ზონები.

ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მსჯელობისას აღნიშნა, რომ ნაგებობის მშენებლობის, მშენებლობის ნებართვის ვადის ამოწურვის შემდგომ დასრულების და მისი ექსპლუატაციაში მიღება/არმიღების ფაქტი ვერ გახდებოდა სადავო შენობების დემონტაჟის საფუძველი. სასამართლოს განმარტებით, ისეთ პირობებში, როცა სადავო ნაგებობის ექსპლუატაცია არ უქმნის საფრთხეს მაგისტრალურ გაზსადენის ნორმალურ ფუნქციონირებას, სანებართვო მოწმობის ვადის გასვლის შემდეგ მისი მშენებლობის დასრულება მისი ექსპლუატაციის აკრძალვის საფუძველი ვერ გახდება სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ნორმიდან გამომდინარე. სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის თანახმად, ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვის საფუძველს ნაგებობისგან მომდინარე საფრთხეა, ხოლო სამშენებლო სამართალდარღვევა არ განეკუთვნება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველ საკითხთა წრეს. გარდა ამისა, სასამართლოს განმარტებით, ის, რომ გაზსადენი მომეტებული საფრთხის შემცველი ობიექტია, შესაბამისი ნორმატიული აქტითაა დადგენილი მისი დაცვის წესები და დაცვის ზონების რეგულირების პირობები, რომელთა მიზანია გაზსადენიდან მომდინარე, ასევე მის წინააღმდეგ მიმართული საფრთხეების თავიდან აცილება. შესაბამისად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ გაზსადენი მომეტებული საფრთხის ობიექტია, მის მიმდებარედ მშენებლობის ან შენობის ექსპლუატაციის აკრძალვის საკმარისი საფუძველი არ არის. დაცვის მესამე ზონაში, სადაც სადავო შენობებია აშენებული, მშენებლობა დასაშვებია გარკვეული ტექნიკური პირობების დაცვით¹⁸¹.

გამომდინარე იქედან, რომ შესაბამისი შეზღუდვები და აკრძალვები წესდება:

1. პროექტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. ამ შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი, ობიექტის ექსპლუატაციის ეტაპზე, ახორციელებს გამოსყიდული მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემას შესაბამისი უსასყიდლო სარგებლობის ხელშეკრულების გაფორმების გზით წინა

¹⁸¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 29 ოქტომბრის №ას-526-500-2013 განჩინება;

მესაკუთრეებისათვის შეზღუდვებისა და აკრძალვების დაცვის პირობით, ამ დროს, მიწათმოსარგებლები მიიღებენ მიწას სარგებლობაში შესაბამისი კომპენსაციის გარეშე¹⁸², ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთები უკვე პროექტის საკუთრებაშია.

2. კერძო პირთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე დაწესებული შეზღუდვისათვის გაცემული კომპენსაცია ატარებს ერთჯერად ხასიათს და არ ექვემდებარება ხელახალ გადახდას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ცვლილებისას. აღნიშნული პრინციპის გათვალისწინება მნიშვნელოვანია, რათა თავიდან იყოს აცილებული ახალი მესაკუთრეების მიერ მოთხოვნილი კომპენსაცია, რომელთა მიზანსაც შესაძლოა წარმოადგენდეს ფინანსური სარგებლის მიღება. ამ შემთხვევაში, საყურადღებოა, რომ კერძო პირის მიერ მიწის ნაკვეთის შესყიდვის დროს მომავალი მესაკუთრისათვის წინასწარ ცნობილია შესასყიდ მიწის ნაკვეთზე უკვე აშენებული და ოპერირებადი ნავთობ/გაზსადენის არსებობის შესახებ, რომელიც გამოსახულია საკადასტრო გეგმაზე შესაბამისი shp.file კოორდინატების მიხედვით. შესაბამისად, საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ დადგენილებით განსაზღვრული შეზღუდვები და პირობები შესასრულებლად აუცილებელია აგრეთვე ახალი მესაკუთრისათვის ახალი საკომპენსაციო თანხების გადახდის მოთხოვნის გარეშე. ამრიგად, მიწის ნაკვეთის ახალი მესაკუთრის მხრიდან ნებისმიერი მცდელობა მიიღოს ფულადი სარგებელი, განიხილება როგორც არაკეთილსინდისიერი მოქმედება, რაც არღვევს სამოქალაქო სამართლის მიერ განმტკიცებულ სამართლიანობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს.

ყურადღებას აგრეთვე იმსახურებს ის გარემოება, რომლის თანახმადაც, საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია მხოლოდ სერვიტუტის ხელშეკრულება. შესაბამისად, მიზანშეწონილია ჩამოყალიბდეს განსხვავებული იურიდიული პრაქტიკა და საჯარო რეესტრის ამონაწერში სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციის აღნიშვნის გარდა, აგრეთვე მიეთითოს საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებები: საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილება „ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობის დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“, რითაც უზრუნველყოფილი

¹⁸² SCPX მილსადენის დაცვის ზონების სახელმძღვანელო: ხელახალი მიწათმოსარგებლობა და შეზღუდვები, South Caucasus Pipeline;

იქნება მესამე პირთა ინფორმირებულობა მიწის ნაკვეთზე არსებულ სამართლებრივ დატვირთვებთან დაკავშირებით.

2.5. აუცილებელი გზის უფლების თავისებურება

*“Few things are as certain as death, taxes and legal entanglement that follows a sale of landlocked real estate”*¹⁸³

სსკ-ის 180-ე მუხლით გათვალისწინებულია *საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის* სამართლებრივი მექანიზმი¹⁸⁴ აუცილებელი გზის უფლების სახით, რომელიც ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან არის ცნობილი¹⁸⁵, წარმოადგენს სსკ-ით გათვალისწინებულ იმ ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და პრაქტიკაში გავრცელებულ უფლებას ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული პროექტების განსახორციელებლად საჭირო მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა მოპოვების პროცესში. სამეცნიერო და პრაქტიკული კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ მას არსებულ სამართლებრივ სივრცეში გარკვეული თავისებურებები გააჩნია. სსკ-ის სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელი ნორმები (სსკ-ის მუხლი 174-182) რეცეფცირებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან¹⁸⁶. უფლებამოსილი პირის მიერ აღნიშნული უფლებით სარგებლობა წარმოადგენს სამეზობლო თემის ერთ-ერთ ვალდებულებას¹⁸⁷. როგორც საქართველოს უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ საქმეზე განმარტავს, საკუთრების უფლების შეზღუდვა დასაშვებია სამეზობლო ნორმების მხოლოდ დანაწესით¹⁸⁸. აუცილებელი გზის დადგენა ხორციელდება დაინტერესებული მხარის სასარგებლოდ მეორე მხარის ნების გამოხატვის მიუხედავად, რაც გულისხმობს იმას, რომ მას იმპერატიული ხასიათი გააჩნია¹⁸⁹: „აუცილებელი გზა ცალსახად გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვის იმპერატიულ მოთხოვნას“¹⁹⁰. იზოლირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესთა დომინირება მეზობელი მიწის ნაკვეთის

¹⁸³ „რამდენიმე რამ არის გარდაუვალი. როგორცაა სიკვდილი, გადასახადები და სამართლებრივი პრობლემები, რაც მოყვება იზოლირებული მიწის ნაკვეთის გაყიდვას“, Chang Y., Access to Landlocked Land: A Case for a Hybrid of Property and Liability Rules, Tulane Law Review, 2016, 91 (2), 1; <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1986739>, უკანასკნელად გადამოწმებულია 20.06.2019 ;

¹⁸⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 8 თებერვლის სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება №ას-1513-2018;

¹⁸⁵ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, თბ. 2016, 124;

¹⁸⁶ ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, 2005, 268;

¹⁸⁷ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეცნიერება, 2003, 125;

¹⁸⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 16 ნოემბრის განჩინება №ას-1523-2018 ;

¹⁸⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა საკასაციო პალატის 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება №ას-1416-1548-04;

¹⁹⁰ ხუბაშვილი თ., საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი, 2016, №2, 160;

მესაკუთრესთან შედარებით განმტკიცებულია კონტინენტური ევროპის რიგ ქვეყნებში, მათ შორის გერმანიის, ავსტრიის, შვეიცარიის, საფრანგეთის, ტაჯიკეთის, ლატვიის კანონმდებლობაში¹⁹¹.

განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს აუცილებელი გზის უფლებით სარგებლობის საჭიროების განსაზღვრა. სსკ-ის 180-ე 1-ლი ნაწილის თანახმად, აუცილებელი გზის უფლებით სარგებლობის საჭიროება დგება მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთი მთლიანად არის იზოლირებული საჯარო გზისაგან, ანდა მისი დიდი ნაწილია ამგვარ მდგომარეობაში. საცალფეხო გზის გარდა, გზაში ასევე იგულისხმება სამანქანე გზა. საჯარო გზასთან კავშირის არარსებობის გარდა, სხვისი მიწით სარგებლობის საჭიროება დგება ელექტრო, ნავთობის, გაზის და წყალმომარაგების ქსელთან დასაკავშირებლად: „თუ არსებობს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელმა უნდა ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები“¹⁹². პრინციპული მნიშვნელობისაა ის გარემოება, რომ აუცილებელი გზა უნდა იყოს ცალსახად და უალტერნატივოდ საჭირო, რაც გულისხმობს მიწის ნაკვეთის სრულ იზოლირებას საჯარო გზისგან და საკომუნიკაციო ობიექტებისგან, როდესაც ამგვარი კავშირის არარსებობის გამო შეუძლებელია ნაკვეთის *ჯეროვანი გამოყენება*. ჯეროვანი გამოყენება კი გამოიხატება ძირითადად სამეურნეო საჭიროებაში¹⁹³, ფერმერული მეურნეობის მოწყობაში, მისი მოსავლიანობის ხელშეწყობაში. ზ.ჭეჭელაშვილის განმარტების თანახმად, ჯეროვანი გამოყენების განსაზღვრისათვის კრიტერიუმების დადგენისას მხედველობაში მიიღება ნაკვეთის მდებარეობა, მისი ფართობი და დანიშნულება. ამასთან, იგი აღნიშნავს, რომ ჯეროვნად არ მიიჩნევა მიწის ნაკვეთის წმინდა პირადი საჭიროებისათვის გამოყენება, ანდა დროებითი საჭიროება, რომელიც მიწის ნაკვეთის ჩვეულებრივ სარგებლობას სცილდება¹⁹⁴. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება უნდა შეესაბამებოდეს ნაკვეთის მიზნობრივ გამოყენებასა და ბუნებრივ გარემოებებს.¹⁹⁵ გასაზიარებელია ამ საკითხთან დაკავშირებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ ჩამოყალიბებული პრაქტიკა. ასე, მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ¹⁹⁶ 2011 წლის 8 დეკემბრის განჩინებაში სსკ-ის 180-ე მუხლს ფართოდ

¹⁹¹ Емелькина И.А. Право "необходимой дороги" через соседний участок: ограничение права собственности в интересах соседа или сервитут?, Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал, 2017,7, 75;

¹⁹² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 8 თებერვლის განჩინება №ას-1513-2018 ;

¹⁹³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 დეკემბრის განჩინება №ას-975-1009-2011; ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეცნიერება, 2003, 126;

¹⁹⁴ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, 2017, 149;

¹⁹⁵ თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gccc.ge, 24.12.2017, მუხ. 180, ველი 4;

¹⁹⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 დეკემბრის განჩინება №ას-975-1009-2011;

განმარტვას და განსაზღვრავს, რომ მიწის ნაკვეთი შესაძლოა სრულიად არ იყოს იზოლირებულ მდგომარეობაში, თუმცა აღნიშნული კავშირი არ იყოს საკმარისი მისი ჯეროვანი გამოყენებისათვის. იგივე მიდგომა არის ჩამოყალიბებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 მარტის განჩინებაში¹⁹⁷, სადაც ხაზგასმულია, რომ აუცილებელი გზა შესაძლოა არსებობდეს მაშინაც, როდესაც საჯარო გზასთან კი არსებობს გარკვეული სახის კავშირი, თუმცა ის არ იძლევა მიწის ნაკვეთის გამოყენების *ჯეროვან* საშუალებას და მასთან ჯეროვან მისასვლელს, რაც გამოიხატება მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში, ასევე გადაუდებელი დახმარების სამსახურების მიღწევას მიწის ნაკვეთამდე. საქართველოს უზენაესი სასამართლო თავის ერთ-ერთ უახლეს განჩინებაში აღნიშნავს, რომ აუცილებელი გზით სარგებლობა უნდა იყოს გამოწვეული ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში *პრაქტიკულად* შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება, მეზობელი მიწის ნაკვეთზე გავლის გარეშე. აღნიშნული მიდგომა ფართოდ განვითარებულია საზღვარგარეთის ქვეყნების დოქტრინაში, რომელიც ცნობილია, როგორც „მოქნილი მიდგომა“. ამ შემთხვევაში, არსებული კავშირი არის არასაკმარისი მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისა და მისი ეკონომიკური განვითარებისათვის. აღნიშნული დოქტრინა განსხვავდება ე.წ. „მკაცრი მიდგომისგან“, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთი სრულიად უნდა იყოს იზოლირებული საჯარო გზისა და საკომუნიკაციო ობიექტებისგან¹⁹⁸. აქედან გამომდინარე, სასამართლოები ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში აფასებენ აუცილებელი კავშირის შესაბამისობის საგანს. მაგალითისთვის, ჰოლანდიელი კანონმდებელი ჰოლანდიის სამოქალაქო კოდექსის 5:57 მუხლში მიუთითებს „არასაკმარის“, „შეუსაბამო“ კავშირზე საკომუნიკაციო ობიექტებთან¹⁹⁹. აგრეთვე, საყურადღებოა ესპანეთის სამოქალაქო კოდექსის 545 მუხლი, რომლის თანახმადაც იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს გააჩნია გასასვლელი საჯარო გზასთან ან სერვიტუტის საფუძველზე დადგენილია მის სასარგებლოდ, თუმცა გარკვეულ გარემოებათა გამო, აღნიშნული გზა დაინტერესებული მხარისათვის არის არახელსაყრელი, იგი თავისი ხარჯით უფლებამოსილია შეცვალოს არსებული უფლების ფარგლები, ისე რომ იგი იქნება მისთვის უფრო ხელსაყრელი და ამავე დროს არ მიაყენებს ზიანს მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. აღნიშნული გულისხმობს იმას, რომ პირს რომელიც სარგებლობს უნდა გააჩნდეს მისი ნორმალური გამოყენების

¹⁹⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 მარტის განჩინება №ას 6-6-2012 ;

¹⁹⁸ Walt A., Raphulu T.N., The right of way of necessity: A constitutional analysis, Journal of Contemporary Roman-Dutch Law, 77, 2014, 469, <http://ssrn.com/abstract=2545281>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 27.06.2019;

¹⁹⁹ Dutch Civil Code, Art. 5:57, <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 28.06.2019;

შესაძლებლობა და არ უქმნიდეს დამატებით სირთულეებს.²⁰⁰ გარდა ამისა, ა.ჯ. ბრადბროუკი ყურადღებას ამახვილებს საფრანგეთსა და ლუიზიანაში ჩამოყალიბებულ მიდგომაზე. ასე, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის²⁰¹ 682-ე და ლუიზიანას სამოქალაქო კოდექსის²⁰² 689-ე მუხლების თანახმად მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელიც გარშემორტყმულია ყველა მხრიდან და არ გააჩნია გასასვლელი საჯარო გზასთან, ან გააჩნია გასასვლელი, რომელიც საკმარისი არ არის მიწის ნაკვეთის სამეურნეო, სამრეწველო, ან კომერციული ექსპლუატაციისათვის, ან მშენებლობის რეალიზაციისათვის, ან მიწის ნაკვეთის გაყოფისთვის, გააჩნია მეზობლების მიწის ნაკვეთებზე გავლის უფლება, რომელიც საკმარისი იქნება მისი მიწის ნაკვეთის სრულყოფილი მომსახურებისათვის, შესაბამისი კომპენსაციის სანაცვლოდ. აქედან გამომდინარე, განსხვავებით ქართველი კანონმდებლისა, ფრანგი და ლუიზიანას კანონმდებელი აუცილებელი გზის მოთხოვნის საფუძველად გარდა სამეურნეო საჭიროებისა, აწესებს აგრეთვე სხვა საფუძველებს. შესაბამისად, შესაძლებელია ითქვას, რომ განხილული მიდგომა აგრეთვე ემხრობა საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზანს ვიწრო ინდივიდუალური საჭიროებების დაკმაყოფილებასთან შედარებით²⁰³, რისი გათვალისწინებაც მიზანშეწონილი იქნება ქართული კანონმდებლობის განვითარებისათვის.

უცხოურ ლიტერატურაში გაბატონებულია ორი სახის მიდგომა აუცილებელი გზის შინაარსობრივ მიზანთან დაკავშირებით. პირველი მიდგომა გულისხმობს აუცილებელი გზის მოწყობას ინდივიდუალური მიზნით, რაც უნდა განხორციელდეს მკაცრად არგუმენტირებული საფუძველების არსებობისას, ვინაიდან აუცილებელი გზის დადგენა *ex lege* მოითხოვს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და ხელყოფს საკუთრების უფლების არსს. აღნიშნული დოქტრინა მჭიდრო კავშირშია „მკაცრ მიდგომასთან“. შესაბამისად, სახეზე უნდა იყოს სრულიად იზოლირებული მიწის ნაკვეთი, რომელსაც აუცილებლად ესაჭიროება აუცილებელის გზის მოწყობა. მეორე მიდგომის თანახმად, აუცილებელი გზის უფლება, რომელიც ემსახურება საზოგადოებრივი საჭიროების დაკმაყოფილებას, გულისხმობს მიწის ნაკვეთის საჭიროებების დაკმაყოფილებას საზოგადოებრივი კეთილდღეობისათვის. წარმოდგენილი მოსაზრების თანახმად, მესაკუთრის სოციალური ვალდებულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის გამოყენება უნდა

²⁰⁰ Spanish Civil Code, Art. 545, <http://derechocivil-ugr.es/attachments/article/45/spanish-civil-code.pdf>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 01.07.2019; Código Civil, Artículo 545, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/2T7.htm>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 01.07.2019;

²⁰¹Code Civil, Art. 682, [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20080225#/,](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20080225#/) უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 10.07.2019;

²⁰² Louisiana Civil Code, <https://lcco.law.lsu.edu/>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 10.07.2019;

²⁰³Bradbrook A.J., Access to Landlocked Land: A Comparative Study of Legal Solutions, *The Sydney Law Review*, 10 (1),1983, 54-56, <http://classic.austlii.edu.au/au/journals/SydLawRw/1983/4.html>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 09.07.2019 ;

განხორციელდეს საზოგადოების სასარგელოდ. შესაბამისად, აღნიშნული მიდგომის შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს იზოლირებული მიწის ნაკვეთი, რომელსაც აუცილებელი გზის მოწყობა ესაჭიროება საზოგადოებრივი საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად. მეცნიერთა მოსაზრებით, ინდივიდუალური მიდგომა ეყრდნობა რომის სამართალში განმტკიცებულ საკუთრების უფლების აბსოლუტურობის პრინციპს მაშინ, როდესაც საზოგადოებრივი მიზნის მიდგომა ეფუძნება გერმანული სამართლის პრინციპს საზოგადოებრივი კეთილდღეობისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვას. როგორც უცხოელი მეცნიერები აღნიშნავენ, ჰოლანდიისა და სამხრეთ აფრიკის სასამართლო პრაქტიკა ნერგავს „მოქნილი მიდგომის“ გამოყენებას მიწის ნაკვეთის სამეურნეო საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად შესაბამისი აუცილებელი გზის მოწყობის თვალსაზრისით. ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ სასამართლოები საქმეებს ორივე მიდგომის პრინციპებიდან გამომდინარე განიხილავენ. აქედან გამომდინარე, დაინტერესებულ მხარეს ყველა შემთხვევაში ეკისრება შესაბამისი მტკიცების ტვირთი. მეცნიერთა განმარტებით, უნდა იყოს დაცული მხარეთა ინტერესთა ბალანსი, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ეკონომიკური სიცოცხლისუნარიანობა შეუძლებელია განხორციელდეს ისე, რომ მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს წაერთვას თავისი მიწის ნაკვეთით მშვიდობიანი მფლობელობის/სარგებლობის შესაძლებლობა²⁰⁴. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დასკვნის სახით შესაძლებელია ითქვას, რომ საქართველოს კანონმდებლობა ორიენტირებულია ინდივიდუალური ინტერესების დაკმაყოფილებაზე, თუმცა სოციალური პასუხისმგებლობის პრინციპის გარკვეული სახით შემოღება საქართველოს რეალობაში აუცილებელი გზის უფლებით სარგებლობისას, ხელს შეუწყობს ინდივიდუალური და საზოგადოებრივი ინტერესების ჰარმონიულ განვითარებას.

სსკ-ის 180-ე მუხლის საფუძველზე, აუცილებელი გზით სარგებლობა ექვემდებარება პერიოდულ ან ერთჯერად კომპენსაციას, რაც განისაზღვრება ზარალის იმ ოდენობით, რომელიც ადგება აუცილებელი გზის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. ასე, მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა ერთ-ერთ საქმეზე განმარტავს, რომ „იმის მიხედვით, თუ რამდენად ზიანის მომტანია სხვა მესაკუთრისათვის მისი ქონებით სარგებლობა, კანონი ადგენს კომპენსაციის უფლებას, რათა აღიკვეთოს უფლების დარღვევა, თუმცა, ეს საკითხი, საკასაციო პალატის შეფასების საგანს არ წარმოადგენს შესაბამისი მოთხოვნის არარსებობის პირობებში“.²⁰⁵ შესაბამისად, კომპენსაციასთან დაკავშირებული საკითხი

²⁰⁴ Walt A., Raphulu T.N., The right of way of necessity: A constitutional analysis, Journal of Contemporary Roman-Dutch Law, 77, 2014, 473-476, <http://ssrn.com/abstract=2545281>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 27.06.2019;

²⁰⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 23 ივნისის განჩინება №ას-387-360-2017;

დამოუკიდებელი მოთხოვნის საგანია. ერთ-ერთ სამოქალაქო საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განმარტების თანახმად, აუცილებელი გზის მოწყობა „სამართლიანი კომპენსაციის პირობებში უნდა მოხდეს, რითაც დაუშვებლად არ უნდა იქნეს ხელყოფილი მესაკუთრის უფლებები, ანუ გარკვეული თემის ვალდებულება სწორედაც რომ შესატყვისი კომპენსაციით უნდა იქნეს ანაზღაურებული“²⁰⁶. სამხრეთ აფრიკის სამართალში გაბატონებული პრინციპის თანახმად, კომპენსაციასთან დაკავშირებული საკითხი განიხილება ისე, როგორც ეს ხდება ექსპროპრიაციის შემთხვევაში, ვინაიდან მეცნიერთა მოსაზრებით, აუცილებელი გზით სარგებლობის ზეგავლენა უტოლდება უფლების ექსპროპრიაციას. გარდა ამისა, საკომპენსაციო თანხა დამოკიდებულია არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ღირებულებაზე, არამედ აუცილებელი გზის მიმართულებაზე და სხვა გარემოებებზე.²⁰⁷

რაც შეეხება თვითნებური ქმედებით აუცილებელი კავშირის მოსპობას, იგი რეგულირდება სსკ-ის 180-ე მუხლის 2-ე ნაწილით. ამასთან დაკავშირებით, ზ. ჭეჭელაშვილის მოსაზრებით, „თვითნებური ქმედება“ შესაძლოა გამოიხატოს როგორც პოზიტიურ მოქმედებაში, როგორცაა დამაკავშირებელი ხიდის დანგრევა, გზის მოშლა, ასევე მოქმედებისგან თავის შეკავებაში. ამასთან, იგი შესაძლოა იყოს როგორც ფაქტობრივი მოქმედება, ისე გარიგებაც. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ყურადღებას იმსახურებს პორტუგალიის სამოქალაქო კოდექსი. პორტუგალიის სამართალში განმტკიცებულია ის ერთადერთი შემთხვევა, როდესაც აუცილებელი კავშირის თვითნებური მოსპობა არ წარმოადგენს აუცილებელი გზის დადგენის გამომრიცხველ გარემოებას. პორტუგალიის სამოქალაქო კოდექსის 1552 მუხლის თანახმად, დაინტერესებული მხარე აუცილებელი კავშირის თვითნებური მოსპობის შემთხვევაში, უფლებამოსილია მოითხოვოს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების მინიჭება ზიანის ანაზღაურების მეშვეობით, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ჩვეულებრივი ზიანის ორმაგ ოდენობას, რაც ფასდება იზოლირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ბრალეულობის მიხედვით²⁰⁸. ა.ჯ. ბრადბრუკი აუცილებელი კავშირის თვითნებურ მოსპობასთან დაკავშირებით ყურადღებას ამახვილებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 918-ე მუხლის 1-ლი ნაწილზე, რომლის თანახმადაც თავდაპირველი კავშირი საჯარო გზასთან გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური ქმედებით, ხოლო მეორე ნაწილი საუბრობს მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაზე. მისი მოსაზრებით, აღნიშნული

²⁰⁶ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ივლისის განჩინება №120210017001899175 N28/5054-2---;

²⁰⁷ Apers A., ... [et al.], *Property Law Perspectives III*, Cambridge, Intersentia, 2015, 142-144;

²⁰⁸ Chang Y., *Access to Landlocked Land: A Case for a Hybrid of Property and Liability Rules*, *Tulane Law Review*, 2016, 91 (2), 12, ; <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1986739>, უკანასკნელად გადამოწმებულია 20.06.2019 ; *Codigo Civil*, Art. 1552 <https://www.mindbank.info/item/3412>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 10.07.2019;

მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული „თვითნებური ქმედება“ მეტ განმარტებას საჭიროებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აღნიშნული მუხლის სიტყვასიტყვითი განამარტებიდან გამომდინარე, დაინტერესებული მხარე შეზღუდული იქნება აუცილებელი გზის სამართლებრივ მოთხოვნაში მიწის გასხვისების შედეგად იზოლირებულ მდგომარეობაში აღმოჩენისას, ვინაიდან აღნიშნული მოქმედება შესაძლოა შეფასდეს თვითნებურ მოქმედებად. შესაბამისად, თვითნებურ მოქმედებად უნდა განისაზღვროს საკუთარი ინტერესების დაკმაყოფილების შედეგად განხორციელებული მოქმედებით აუცილებელი კავშირის დაკარგვა²⁰⁹. როგორც უკვე აღინიშნა, სსკ-ით გათვალისწინებული აუცილებელი გზის უფლების მომწესრიგებელი ნორმა შემუშავებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, თუმცა სსკ-ში მაინც არ არის ასახული გარკვეული პრინციპები. კერძოდ, როგორც ა.ჯ. ბრადბრუკი განმარტავს, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 917-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 918-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსით შეთავაზებულია იზოლირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესთა დაცვის მეტი გარანტია, ვიდრე ეს საერთო სამართალშია გათვალისწინებული. ანგლო-ამერიკულ სამართალში, განვითარებული *“easement by necessity”* დოქტრინის თანახმად, აუცილებელი გზის უფლებით სარგებლობა დღის წესრიგში დგება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ერთ-ერთმა მხარემ გაყო მიწის ნაკვეთი, მოისპო გასასვლელი საჯარო გზასთან, აუცილებლობა/ალტერნატივის არარსებობა, ვინაიდან სხვა კავშირის შესაძლებლობა არ არსებობს. ამ შემთხვევაში, აუცილებელი გზა შესაძლებელია დადგინდეს მხოლოდ გაყოფის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთებს შორის და იგი არ ექვემდებარება კომპენსაციას²¹⁰. ამავე დროს, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი უზრუნველყოფს აუცილებელი გზის უფლებით სარგებლობას მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევაში (918 (2)), ისევე როგორც ისეთ პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთისათვის საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის დამყარება ნებისმიერი მეზობელი მიწის ნაკვეთის მეშვეობითაა შესაძლებელი 917(1)). ა.ჯ. ბრადბრუკის შეფასებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით, ისევე როგორც საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 682-ე და 684-ე მუხლებით, განისაზღვრება იზოლირებულ მიწის ნაკვეთთან წვდომის უნივერსალური სამართლებრივი საშუალებები²¹¹. აქედან გამომდინარე, მიზანშეწონილია სსკ-ის 180-ე მუხლს დაემატოს მე-3 ნაწილი,

²⁰⁹ Bradbrook A.J., Access to Landlocked Land: A Comparative Study of Legal Solutions, The Sydney Law Review, 10 (1),1983, 54-56, <http://classic.austlii.edu.au/au/journals/SydLawRw/1983/4.html>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 09.07.2019

²¹⁰ Chang Y., Access to Landlocked Land: A Case for a Hybrid of Property and Liability Rules, Tulane Law Review, 2016, 91 (2), 9 ; <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1986739>, უკანასკნელად გადამოწმებულია 20.06.2019;

²¹¹ Bradbrook A.J., Access to Landlocked Land: A Comparative Study of Legal Solutions, The Sydney Law Review, 10 (1),1983, 54-56, <http://classic.austlii.edu.au/au/journals/SydLawRw/1983/4.html>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 09.07.2019 ;

რომლითაც დარეგულირდება მიწის გაყოფის შემთხვევები, რაც ლ.თოთლაძის მართებული შეფასებით ქართულ საკანონმდებლო სივრცეში წარმოადგენს დაურეგულირებელ საკითხს²¹². სწორედ აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ყურადღებას იმსახურებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 აპრილის განჩინება, რომელშიც ხაზგასმით მითითებულია, რომ „უძრავი ნივთის გაყიდვა ვერ იქნება მიჩნეული მესაკუთრის იმგვარ თვითნებურ მოქმედებად, რომელმაც გამოიწვია საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის დაკარგვა“. მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა ეფუძნება ერთი მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად აუცილებელი გზის უფლების მინიჭების საკითხს. შესაბამისი საკანონმდებლო ნორმის არსებობის შემთხვევაში კი, არსებული პრობლემური საკითხი სხვაგვარად დარეგულირდებოდა. სწორედ ამიტომ არის საჭირო შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილების განხორციელება და როგორც ანგლო-ამერიკული, ასევე გერმანული სამოქალაქო კანონმდებლობის და დოქტრინის გამოცდილების გაზიარება.

აუცილებელი გზის უფლებით სარგებლობის შინაარსთან დაკავშირებით, ყურადსაღებია უცხოურ სამეცნიერო ლიტერატურაში განვითარებული *საკუთრების წესის- property rule* და *პასუხისმგებლობის წესის - liability rule* ურთიერთმიმართება მხარეთა უფლებებების დაცვის ჭრილში. აღნიშნული პრინციპები გ.კალაბრეზისა და ა.მელამედის ღრმად და საფუძვლიანად გამოკვლეულ ნაშრომში იქნა შემოთავაზებული ჯერ კიდევ 1972 წელს²¹³. აღნიშნული ავტორების თანახმად, კანონით განსაზღვრული *property rule* იცავს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა უფლებებს მესაკუთრის ნების გამოვლენის ფარგლებში, რაც გულისხმობს იმას, რომ უფლების მოპოვება მოხდება მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ მესაკუთრის ცალსახა ნების საფუძველზე. შესაბამისად, აღნიშნული წესის გამოყენებით მესაკუთრე უფლებამოსილია შეინარჩუნოს თავისი უფლებები და განაცხადოს უარის მათ გადაცემაზე. აქედან გამომდინარე, სახელმწიფოს ჩარევა საკუთრების უფლების შეზღუდვის მიზნით არის გამორიცხული, რაც იმის მანიშნებელია, რომ საკუთრების უფლება არის აბსოლუტურად დაცული. ამავე დროს, *liability rule* წესის მოქმედების შემთხვევაში, მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლების შეზღუდვა ხორციელდება *ex lege* სასამართლოს გადაწყვეტილების ან პირდაპირ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში მესაკუთრის ნების გამოვლენის გარეშე. თუმცა, ამ შემთხვევაში კერძო მესაკუთრის ინტერესთა დაცვის საშუალებად სათანადო კომპენსაცია გვევლინება. შესაბამისად, სახელმწიფოს ჩარევა არის მნიშვნელოვანი მაშინ, როდესაც მიწაზე უფლების მოპოვების მიზნის მიღწევა

²¹² თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gcc.ge, 24.12.2017, მუხ. 180, ველი 10;

²¹³ Calabresi G., Melamed D.A., Property Rules, Liability Rules, Inalienability: One view of the Cathedral, (1972), Faculty Scholarship Series 1983, https://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/1983, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 29.06.2019;

შეუძლებელი იქნება მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე, ხოლო აღნიშნული უფლების მოპოვება არის საზოგადოებრივად ან სხვა საფუძველით მნიშვნელოვანი. სწორედ ამ დროს ხდება *property rules* წესის ჩანაცვლება *liability rule* წესით. შესაბამისად, კალაბრეზისა და მელამედის მოსაზრებით, *property rules* წესის გამოყენება ყოველთვის მიზანშეწონილია მაშინ, როდესაც მხარეებს გააჩნიათ ურთიერთშეთანხმების მიღწევის შესაძლებლობა, ხოლო სახელმწიფოს ჩარევა *liability rule* წესის გამოყენებით მაშინ, როდესაც აღნიშნული მიზნის მიღწევა შეუძლებელია მხარეთა ნების გამოვლენის საფუძველზე²¹⁴. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ა.გ. კარაპეტოვი საუბრობს სიტუაციურ მონოპოლიზმზე, როდესაც განიხილება ერთი კონკრეტული მიწის ნაკვეთი. ამ შემთხვევაში მეორე მხარის ნებაყოფლობითი კონტრაქტირება არის რთული კონკურენტულ ვითარებასთან შედარებით. გარდა ამისა, კომპენსაციის ოდენობა აღემატება ჩვეულებრივ პირობებში განსაზღვრულ კომპენსაციას. სწორედ ამიტომ, საკუთრების წესის ჩანაცვლება ხდება პასუხისმგებლობის წესით, რათა თავიდან იყოს აცილებული ისეთი მნიშვნელოვანი რესურსის გაუფასურება, როგორცაა მიწა, აგრეთვე მხარეთა არათანაბარი, ასიმეტრიული²¹⁵ მდგომარეობა. საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვა ინდივიდუალური ინტერესებისათვის პოლიტიკურ-სამართლებრივი კუთხით იმის მაჩვენებელია, თუ რაოდენ მაღალ ხარისხში იცავს სახელმწიფო ერთი პირის ინდივიდუალურ ინტერესებს და წარმოაჩენს მიწის ეფექტური გამოყენების მნიშვნელობას როგორც სახელმწიფოსთვის, ასევე საზოგადოებისათვის. წარმოდგენილ შემთხვევაში, ერთი პირის პირადი ინტერესის დაკმაყოფილება არის მყარი საფუძველი სხვა პირის კონსტიტუციით დაცულ სფეროში შესაჭრელად²¹⁶. როგორ ი.ა. ემელკინა აღნიშნავს, საკუთარი მიწის ნაკვეთით ჯეროვანი სარგებლობის შეუძლებლობა წარმოადგენს ადამიანის უფლების მეტი დატვირთვით დარღვევას, ვიდრე მეზობელი მიწის ნაკვეთზე გავლის უფლების თმენის ვალდებულების დაკისრება შესაბამისი ანაზღაურების საფუძველზე. მისი აზრით, აუცილებელი გზით სარგებლობის აკრძალვა წარმოადგენს კერძო საკუთრებისა და პიროვნული ღირსების უგულვებელყოფას²¹⁷.

²¹⁴ Walt A., Raphulu T.N., The right of way of necessity: A constitutional analysis, Journal of Contemporary Roman-Dutch Law, 77, 2014, 476-479, <http://ssrn.com/abstract=2545281>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 27.06.2019;

²¹⁵ Chang Y., Access to Landlocked Land: A Case for a Hybrid of Property and Liability Rules, Tulane Law Review, 2016, 91 (2), 13-14; <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1986739>, უკანასკნელად გადამოწმებულია 20.06.2019;

²¹⁶ Карапетов А.Г., Модели защиты гражданских прав: экономический взгляд, Вестник экономического правосудия, 2014, №11, 76-78; ფორცხალაიშვილია., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, მ.21, 213-214;

²¹⁷ Емелькина И. А., Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость, Вестник Пермского Университета. Юридические науки, 2018, 39, 90, DOI: 10.17072/1995-4190-2018-39-74-98, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 9.07.2019;

აუცილებელი გზის უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებით, ზ. ჭეჭელაშვილი აღნიშნავს, რომ უფლება წარმოიშობა უფლებამოსილი პირის მოთხოვნის წარდგენის მომენტიდან²¹⁸. როგორც არაერთხელ აღნიშნა იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული მხარე ვერ მიაღწევს აუცილებელი გზის უფლების მოპოვებას მოლაპარაკების საფუძველზე, მაშინ იგი მიმართავს სასამართლოს ამ უფლების დასადგენად. დავის სასამართლოს მეშვეობით განხილვის შემთხვევაში, ექსპერტიზის დასკვნა²¹⁹ არის მთავარი მტკიცებულება სასამართლოში, რომლითაც დასტურდება და განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის სხვა გზით კავშირის დამყარების შეუძლებლობა საკომუნიკაციო ობიექტებთან, ხოლო მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს²²⁰. ამასთან დაკავშირებით, საინტერესოა სამხრეთ აფრიკის მაგალითი. ტ.მ. რაპულუ აღნიშნავს, სამეცნიერო ლიტერატურაში ერთ-ერთი გაბატონებული მოსაზრების თანახმად, აუცილებელი გზის „ავტომატურ რეჟიმში“ წარმოშობის კონცეფციას ემხრობიან ისეთი მეცნიერები, როგორებიცაა ჯ.ე. შტოლენსი და ვ.დ. მერვე. მათი განმარტებით, მიწის ნაკვეთების დატვირთვა აუცილებელი გზის უფლებით თავისთავად აღმოცენდება იმ მომენტში, როდესაც მთავარი მიწის ნაკვეთს მოესპობა აუცილებელი კავშირი, ხოლო აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების აღსრულება მოხდება მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში აუცილებელი გზით სარგებლობა შესაძლოა შეფასდეს როგორც სხვის საკუთრებაში უკანონო შეღწევა. აქედან გამომდინარე, მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ აუცილებელი გზის უფლების მინიჭება სასარჩელო წესით უნდა მოითხოვოს სასამართლოში, სადაც მან მისი „აუცილებლობა“ უნდა დაამტკიცოს. ტ.ნ. რაპულუ სასამართლო პრაქტიკაზე დაყრდონით აღნიშნავს, რომ სანამ აუცილებელი გზის უფლება არ იქნება აღიარებული სასამართლოს მეშვეობით, იგი არის „არაფერი, ილუზიის გარდა“. ამავე დროს, იგი აღნიშნავს, რომ ვ.დ.მერვესა და ჯ.მ. პინაარის მოსაზრებით, სასამართლოს როლი მდგომარეობს მხოლოდ და მხოლოდ აუცილებელი გზის უფლების ფაქტის აღიარებაში და მას ორი ფუნქცია გააჩნია: უფლების არსებობის დამტკიცება და შესაბამისი მარშრუტისა და საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრა. კომპენსაცია კი უნდა აკმაყოფილებდეს „გლაკის პრინციპს“ და უნდა იყოს იმ შეღავათის პროპორციული, რასაც მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იღებს უფლებით სარგებლობის შედეგად.²²¹

ფუნდამენტური მნიშვნელობისაა ის გარემოება, რომ 180-ე მუხლში ცალსახად არ არის გამოკვეთილი ექვემდებარება თუ არა აუცილებელი გზა რეგისტრაციას

²¹⁸ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, 2017, 149;

²¹⁹ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის განჩინება №28/2188-17;

²²⁰ ათაბეგაშვილი დ., აუცილებელი გზის საკითხი სამეზობლო ურთიერთობებში, „მართლმსაჯულება და კანონი“, 2014, 1(40), 103;

²²¹ Apers A., ... [et al.], Property Law Perspectives III, Cambridge, Intersentia, 2015, 142-144;

საჯარო რეესტრში, რაც იწვევს გაუგებრობას ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევის დადგომისას. შესაბამისად, ჩნდება ლეგიტიმური კითხვა იმასთან დაკავშირებით, წარმოადგენს თუ არა აუცილებელი გზა სანივთო უფლებას? საჯარო რეესტრის საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, აუცილებელი გზა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას სერვიტუტის უფლებისაგან განსხვავებით, არ ექვემდებარება. თუმცა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ყურადსაღებია 2003-2006 წლების განმავლობაში ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენისა და სამხრეთ-კავკასიის გაზსადენის მშენებლობის დროს ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის მილსადენის კომპანიის მიერ კერძო მიწის ნაკვეთებზე აუცილებელი გზის უფლების სასამართლოს გზით მოპოვების გამოცდილება, რომელმაც სასამართლო პრაქტიკამ გაამდიდრა და შექმნა ამ მუხლის გამოყენების პრეცედენტი მნიშვნელოვანი ინფრასტრუქტურის პროექტების განხორციელების მიზნებისათვის. იურიდიული თვალსაზრისით საინტერესო იყო 180-ე მუხლი გამოყენება, რომლის თანახმად კომპანია აღმოჩნდა კერძო მესაკუთრის მეზობლად და არ ჰქონდა რა შესაძლებლობა გაეგლო სხვა მიწის ნაკვეთზე, გარდა მეზობლისა. ამავე დროს, მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე უარს აცხადებდა კომპანიის მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციაზე მიწის ნაკვეთის გასხვისებასთან დაკავშირებით. სასამართლომ შეაფასა რა ზემოაღნიშნული გარემოებები და საერთაშორისო ხელშეკრულების მოთხოვნები, მიანიჭა კომპანიას აუცილებელი გზის უფლება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, როგორც *ერთ-ერთი სანივთო უფლება*. შესაბამისად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ამ გადაწყვეტილებით აუცილებელი გზის უფლების საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაცია განისაზღვრა. შესაბამისად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა საკასაციო პალატის 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილების²²² საფუძველზე კომპანიისათვის მინიჭებული აუცილებელი გზის უფლება აღიარებულ იქნა სანივთო უფლებად: „აუცილებელი გზა წარმოადგენს სანივთო უფლებას. სასამართლოს მიერ აღიარებულია „ბ-ის“ მილსადენის კომპანიის სანივთო უფლება რ. გ-ის მიწის ნაკვეთზე.“ ამავე დროს, უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულმა პრინციპმა დღემდე არ ჰპოვა ასახვა საკანონმდებლო დონეზე, რაც პრაქტიკაში იწვევს სერვიტუტისა და აუცილებელი გზის ინსტიტუტების პრინციპების ერთმანეთში აღრევას და ბუნდოვანებას. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ხაზი გაუსვა სსკ-ის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული აუცილებელი გზისა და სსკ-ის 247-ე მუხლით განსაზღვრული სერვიტუტის უფლების ერთმანეთისგან გამიჯვნას მხარეთა ნების გამოვლენისა და ხელშეკრულების თავისუფლების შეზღუდვის ფარგლებში. აგრეთვე, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ყურადღებას იმსახურებს საქართველოს უზენაესი

²²² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა საკასაციო პალატის 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება №ას-1416-1548-04;

სასამართლოს 2014 წლის 8 დეკემბრის სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება²²³, რომლითაც გაზიარებულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 სექტემბრის განჩინება²²⁴. აღნიშნული განჩინებით, სასამართლომ კორპორაციას მიანიჭა აუცილებელი გზის უფლება სსკ-ის 180-ე მუხლის საფუძველზე. სასამართლოს განმარტებით, „სსკ-ის 180-ე მუხლის საფუძველზე, კორპორაციას, როგორც მეზობელ მიწის ნაკვეთებზე უფლებების მფლობელსა და მესაკუთრეს, უნდა მიეცეს უფლება, შევიდეს და ისარგებლოს მოპასუხის საკუთრებაში/მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებით აუცილებელი გზის უფლების მოსაწყობად, რათა შეძლოს აუცილებელი კავშირის დამყარება საკუთარ მიწის ნაკვეთებთან იმდენად, რამდენადაც ეს აუცილებელია პროექტის განსახორციელებლად“.

აუცილებელი გზის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხს ასევე ეხება თ.ხუბაშვილი. იგი აღნიშნავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ აუცილებელი გზა სანივთო უფლებად ცნო, დღეის მდგომარეობით არ ხდება მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და მიუთითებს, რომ ამავე დროს სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე იგი რეგისტრირდება, როგორც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება და შესაბამისად მიყვება საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთის ახალ მესაკუთრეზე გადაცემის შემთხვევაში²²⁵. ამავე პოზიციას იზიარებს დ.ათაბეგაშვილი და მართებულად აღნიშნავს, რომ აუცილებელი გზის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხი ამჟამად ბუნდოვანია. მისი აზრით, იგი უნდა დაექვემდებაროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას და აისახოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამის განყოფილებაში. ამავე დროს, იურიდიულ პრაქტიკაში მკაფიოდ უნდა განისაზღვროს აუცილებელი გზის განსხვავება სერვიტუტის ინსტიტუტისგან. ზ.ჭეჭელაშვილი იზიარებს მიდგომას აუცილებელი გზის სანივთო უფლებად ცნობის შესახებ და აუცილებელი გზის უფლების განხილვისას მას სანივთო უფლებად განსაზღვრავს.

წარმოდგენილი სასამართლო პრაქტიკისა და საკანონმდებლო ნორმების ღრმა და საფუძველიანი სამართლებრივი ანალიზი და გააზრება, იძლევა გარკვეული მსჯელობის საფუძველს აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის უფლების სამართლებრივ ბუნებასთან და სასამართლო პრაქტიკაში გამოყენებასთან დაკავშირებით. გარკვეულ შემთხვევებში, ინფრასტრუქტურულ პროექტებთან მიმართებაში სასამართლოები ჩამოყალიბებული პრაქტიკის საფუძველზე, აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის ინსტიტუტებს განსხვავებულად

²²³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 დეკემბრის სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება №ას-1141-1187-2014;

²²⁴ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 სექტემბრის განჩინება №2ბ/2601-14;

²²⁵ ხუბაშვილი თ., საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი, 2016, 2, 162;

განმარტავენ და არ ხდება აღნიშნული ინსტიტუტების მარეგულირებელი ნორმების შინაარსის სამართლებრივი შეფასება და განმარტება. კერძოდ, როგორც უკვე ზემოთ აღინიშნა, აუცილებელი გზის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, აღნიშნული უფლებით სარგებლობა ითვალისწინებს მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების აუცილებელი გზის უფლებით გამოყენებას საჯარო გზებთან, ელექტრო, გაზის, ნავთობის და წყალმომარაგების ქსელის ამ მიწის ნაკვეთთან დასაკავშირებლად მისი ჯეროვანი გამოყენების მიზნით. როგორც უკვე აღინიშნა, ამ უფლებით სარგებლობის შინაარსი მდგომარეობს მიწის ნაკვეთზე ფერმერული მეურნეობის მოწყობაში, მისი მოსავლიანობის ხელშეწყობაში. აღნიშნული დებულება კი გულისხმობს იმას, რომ აუცილებელი გზით დატვირთული მიწის ნაკვეთი გამოიყენება სწორედ საკომუნიკაციო ობიექტებთან დასაკავშირებლად ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენების მიზნით. შესაბამისად, ხაზი უნდა გაესვას იმ გარემოებას, რომ აუცილებელი გზის **თვისობრივი მიმართულება** მდგომარეობს სწორედ მიწის ნაკვეთიდან ობიექტამდე და მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების აუცილებელი გზის უფლებით კანონისმიერ შებოჭვაში ამ ობიექტების სარგებლის უკან მიწოდების განხორციელებაში ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენების მიზნით, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის თავისი ნაკვეთი წარმოადგენს განხილული სამართალურთიერთობის „საწყის წერტილს“. ამ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე დაინტერესებულია თავისი ნაკვეთის სამეურნეო ღირებულების შენარჩუნებაში, რასაც ემსახურება აღნიშნული კომუნიკაციის დამყარება შესაბამისი სარგებლის მოზიდვაში. ამავე მოსაზრებას იზიარებს ზ. ჭეჭელაშვილი, როდესაც ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ დამაკავშირებელი მიწის ნაკვეთის გამოყენება უნდა იყოს გამოწვეული იმ მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენების აუცილებლობით, რომლის სასარგებლოდაც დგინდება აუცილებელი გზა²²⁶. ამასთან, ინფრასტრუქტურული პროექტის განმახორციელებლის ინტერესი მდგომარეობს მხოლოდ მილის გაყვანაში მისი უწყვეტობის შენარჩუნების მიზნით მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენების უზრუნველყოფის მიზნისა და შესაბამისად, ნაკვეთზე სარგებლის უკან დაბრუნების მიზნის გარეშე, ვინაიდან მიწის ნაკვეთი მისთვის არ წარმოადგენს „საწყის წერტილს“. აგრეთვე აღსანიშნავია, რომ სერვიტუტის გამოყენების შემთხვევაში, მილსადენის კომპანიის მიერ ხდება მილსადენის გარკვეული სექციის მშენებლობა საბადოდან მოპოვებული ნავთობისა და გაზის ტრანსპორტირებისათვის ამ მიწის ნაკვეთის მეშვეობით, ხოლო აუცილებელი გზის უფლების შემთხვევაში ადგილი აქვს ობიექტების სარგებლის მოწოდებას მიწის ნაკვეთზე მისი ჯეროვანი გამოყენებისათვის.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან და მითითებული პრაქტიკიდან გამომდინარე, ზემოაღწერილი სასამართლო დავების ლოგიკური სამართლებრივი გაგრძელება

²²⁶ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, თბ. 2016, 149;

სერვიტუტის იძულებითი წესით მოპოვება უნდა ყოფილიყო, მაგრამ საქართველოში ამის სამართლებრივი რესურსი არ არსებობს. როგორც თავად სასამართლო აღნიშნავს, სერვიტუტის დასადგენად აუცილებელია მესაკუთრის ნების არსებობა, რაც ამ შემთხვევებში არ ფიქსირდება და ყურადღება გამახვილებულია აუცილებელი გზის სამოქალაქო კოდექსის ნორმის, 180-ე მუხლის იმპერატიულობაზე. ამავე დროს იბადება კითხვა, თუ რატომ არ მიმართავს დაინტერესებული მხარე სასამართლოს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმების საფუძველზე. პასუხი ცალსახად იკვეთება, აღნიშნული კანონის მეშვეობით, როგორც არაერთხელ აღინიშნა, მიიღწევა მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევა. სასამართლო კონსტიტუციით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის მექანიზმად კი, არსებული საკანონმდებლო რეალობიდან გამომდინარე, მხოლოდ აუცილებელ გზას განიხილავს.

შესაბამისად, სასამართლო პრაქტიკამ აუცილებელ გზასა და სერვიტუტზე განსხვავებული ხედვა ჩამოაყალიბა. ასე, მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის ერთ-ერთ უახლეს გადაწყვეტილებაში²²⁷, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „სსკ-ის 180-ე მუხლით სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლება წარმოადგენს საკუთრებით სარგებლობის უფლების შეზღუდვის კანონისმიერ (არასახელშეკრულებო) უფლებას მეზობელი მესაკუთრის თანხმობის მიუხედავად. ამასთან, მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენება *სხვა მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ* შესაძლებელია სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზეც, ანუ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმებითაც...მაგრამ, რადგანაც განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე არ არის თანახმა, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო, კანონისმიერი სერვიტუტის (აუცილებელი გზა) უფლების დადგენა სასამართლოსადმი მიმართვის გზით მოეთხოვა. ამრიგად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენების უფლება საჯარო გზასთან *აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად დგება იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი იზოლირებულია საჯარო გზების, ელექტრო, ნავთობის, გაზის ან წყალმომარაგების ქსელისაგან და არ არსებობს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შორის სსკ-ის 247-ე მუხლით გათვალისწინებული შეთანხმება (სერვიტუტი)*“. წინამდებარე ნაშრომის ავტორს სასამართლოს მიდგომა არ მიაჩნია მართებულად, ვინაიდან აღნიშნული განმარტებაში სერვიტუტი და აუცილებელი გზა წარმოჩენილია როგორც ერთიანი სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომლის ძირითადი განმასხვავებელი ნიშანი მდგომარეობს მხოლოდ მისი სამართლებრივი მოპოვების საშუალებაში, მაშინ როდესაც ზემოაღწერილი მსჯელობის თანახმად, ამ ორი ინსტიტუტის

²²⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის განჩინება №ას-1549-2018;

სამართლებრივი ღრმა ანალიზის შედეგად ირკვევა, რომ მათ შორის არსებობს პრინციპული ხასიათის სხვაობა. აღნიშნული ინსტიტუტების შინაარსის ღრმა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, ნათელი ხდება, რომ ხშირ შემთხვევაში, არ ხდება მათი გამოყენება იმ დატვირთვით, რაც მასში კანონმდებელმა განსაზღვრა. შესაბამისად, წარმოდგენილი კვლევის შედეგად ირკვევა, რომ აღნიშნულ მიდგომას გაფართოება და განახლებული პრაქტიკის ჩამოყალიბება ესაჭიროება. ფაქტობრივად, აუცილებელმა გზამ მიიღო სერვიტუტის სამართლებრივი კონსტრუქცია²²⁸. შესაბამისად, წარმოიშობა საფუძვლიანი კითხვა, თუ რატომ არ ითვალისწინებს კანონმდებელი სერვიტუტის დადგენის აუცილებლობას სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, მაშინ როდესაც დაინტერესებული მხარე სამართლებრივი შედეგის მიხედვით, მიუხედავად იმისა კანონის რომელი ნორმის გამოყენება ხორციელდება, რეალურად აღწევს სასურველ სამართლებრივ მიზანს. აქედან გამომდინარე, გაუგებარია თუ რა ლეგიტიმურ მიზანს ემსახურება სერვიტუტის სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე მოპოვების მარეგულირებელი ნორმის არარსებობა.

აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის პრინციპების დოგმატური განსხვავების მიუხედავად, ზემოაღწერილი პრაქტიკის ჩამოყალიბებას ხელი შეუწყო სერვიტუტის სასამართლოს მეშვეობით მოპოვების საფუძვლის არარსებობამ, რამაც გამოიწვია ამ ორი ინსტიტუტის გამოყენების მცდარი გზით განვითარება, ვინაიდან, დავის გადაწყვეტის ერთადერთ საშუალებას, როგორც თ.ზოიძე აღნიშნავს, წარმოადგენს აუცილებელი გზის უფლების გამოყენება²²⁹. იგი ასევე ანალიზებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა საკასაციო პალატის 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებას და მსჯელობს იმასთან დაკავშირებით, თუ რატომ არ მოითხოვა კომპანიამ საქართველოს კანონით აღიარებული და საერთაშორისო ხელშეკრულებით დამტკიცებული წესის თანახმად საკუთრების უფლების ჩამორთმევა სათანადო კომპენსაციის სანაცვლოდ. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით შესაბამისი მსჯელობა წარმოდგენილია წინამდებარე ნაშრომში ექსპროპრიაციისადმი მიძღვნილ თავში.

ზემოაღწერილ მსჯელობიდან გამომდინარე, აუცილებელი გზის უფლების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ხარვეზი მოითხოვს მყისიერ გადაწყვეტას, მართებული სასამართლო პრაქტიკისა და ეფექტური

²²⁸ Емелькина И.А. Право "необходимой дороги" через соседний участок: ограничение права собственности в интересах соседа или сервитут?, Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал, 2017,7, 74;

²²⁹ ზოიძე თ., შეზღუდული სანივთო უფლებები და აუცილებელი გზა. საკუთრების უფლების შეზღუდვა აუცილებელი გზის დადგენით, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ივ.ჯავახიშვილის სახ-ს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი, 82-90, https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 17.04.2019

საკანონმდებლო რეგულირების ჩამოსაყალიბებლად. ამ მიზნით, მიზანშეწონილია შემუშავდეს და სსკ-ში შეტანილი იქნეს შემდეგი სახის ცვლილებები:

1. იურიდიულ პრაქტიკაში მკაფიოდ განისაზღვროს აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის პრინციპული განსხვავება, კერძოდ, ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობის შემთხვევაში, სასამართლო პრაქტიკაში აღმოიფხვრას აუცილებელი გზის გამოყენება;

2. სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილით ცალსახად უნდა იქნეს გათვალისწინებული აუცილებელი გზის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხი და საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამის გრაფაში აისახოს ინფორმაცია აუცილებელი გზის შესახებ;

2. საკანონმდებლო დონეზე სსკ-ში ცვლილების შეტანის გზით აისახოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ აუცილებელი გზის სანივთო უფლებად აღიარების პრინციპი;

3. მიზანშეწონილია სსკ-ის 180-ე მუხლს დაემატოს მე-3 ნაწილი, რომლითაც დარეგულირდება მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევაში აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება გაყოფის შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე უსასყიდლოდ;

4. სასურველია იურიდიულ პრაქტიკაში ჩამოყალიბდეს და დამკვიდრდეს იზოლირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სოციალური პასუხსმგებლობის პრინციპი;

5. მიზანშეწონილია გაზიარებულ იქნეს კონტინენტური ევროპის მოდელი და გარდა სამეურნეო საჭიროებისა, აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის განისაზღვროს დამტებითი საფუძვლები სამრეწველო და კომერციული საჭიროების დაკმაყოფილების სახით;

6. სასურველია სსკ-ის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით განისაზღვროს „არასაკმარისი“ კავშირი საკომუნიკაციო ობიექტებთან და საჯარო გზასთან.

2.6. იჯარის უფლების თავისებურება ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობის დროს

ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების მოპოვება არის მნიშვნელოვანი მიწის ნაკვეთზე ობიექტის მშენებლობასთან დაკავშირებული მოქმედებების ჩატარებისას. როგორც არაერთხელ აღინიშნა, მიწის ნაკვეთზე მოსაპოვებელი სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლების სახეობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სახის ობიექტის ან დანადგარის განთავსება ხორციელდება მასზე.

შესაბამისად, ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე, პრაქტიკაში ხშირია ისეთი შემთხვევები, როდესაც კომპანიას ინფრასტრუქტურული ტექნიკური ბუნებიდან გამომდინარე, ისეთი მუდმივი სახის კონსტრუქციების მშენებლობისას, პროექტის განმახორციელებელი საკუთრების უფლებას მოიპოვებს მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებზე. თუმცა, იმ შემთხვევაში თუ ადგილი აქვს კონტროლისა და მონიტორინგის გამართულ და ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ პოლიტიკას, რომელიც ასევე არის მიმართული მიწის მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვისა და შენარჩუნების გარანტიების შექმნისაკენ, მაშინ შესაძლებელია მიწაზე უფლებათა მოპოვების განსხვავებული საშუალების მოძიება. ს.ბასნეტი აღნიშნავს, რომ იჯარა წარმოადგენს საკუთრების უფლების ექსპროპრიაციასთან შედარებით რბილ სამართლებრივ საშუალებას. ავტორის განმარტებით, საკუთრების უფლების არსებითი შემადგენელი ნაწილების ხუთი კომპონენტიდან, კერძოდ, მიწის ნაკვეთით სარგებლობა, შემოსავლის მიღება, მესამე პირთა უფლებების გამორიცხვა, საკუთრების უფლება დაად მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა, იჯარის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ინარჩუნებს მხოლოდ ერთი და პრინციპული მნიშვნელობის ელემენტს, საკუთრების უფლებას, ხოლო დანარჩენი გადაეცემა მეორე მხარეს იჯარის ხელშეკრულებით²³⁰.

იჯარა სსკ-ის 581-ე მუხლით განსაზღვრულ ვალდებულებით-სამართლებრივ, კონსენსუალურ და ორმხრივ ფინანსური ტიპის²³¹ ხელშეკრულებას²³² წარმოადგენს, რომლის ძალით მეიჯარე მოვალე არის მოიჯარეს გადასცეს დროებით სარგებლობაში მიწის ნაკვეთი²³³. საიჯარო ქირა უნდა აისახოს როგორც ფულადი გადასახადის სახით, ასევე ნატურით, ისე რომ მოიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პერიოდში იყოს უზრუნველყოფილი ნაყოფის მიღების გზით. მოიჯარეს, ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, წარმოადგენს პროექტის განმახორციელებელი, კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც კანონის თანახმად აკისრია იმის ვალდებულება, რომ ქონება დანიშნულებისამებრ გამოიყენოს. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულებით ვადა არ იქნება განსაზღვრული, მაშინ ხელშეკრულების მოშლა დაიშვება მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოს ან საიჯარო წლის დამთავრებიდან არა უგვიანეს ერთი თვისა.

²³⁰ Basnet S., Lease as an alternative approach for acces to land for infrastructure development,, 2012, Thesis, 53-65, https://webapps.itc.utwente.nl/librarywww/papers_2012/msc/la/basnet.pdf

²³¹ КОЛИЕВА А., Э., КОЗЛОВА Е. Ф., ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 4(160), 86;

²³² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 6 ნოემბრის განჩინება №ას-823-823-2018;

²³³ ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gccc.ge, 22.02. 2016, მუხ. 581, ველი 3,-6;

ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობის მიზნით იჯარის უფლების გამოყენება ხდება გრძელვადიანი ან მოკლევადიანი პერიოდით. მაგალითად, მოკლევადიანი იჯარის ხელშეკრულებას, კომპანია დებს ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობასთან დაკავშირებული სამუშაოების ჩატარების პერიოდისათვის, მაგ. მილსადენისა და მიწისზედა მუდმივი ან დამხმარე ობიექტების მშენებლობისათვის სამუშაოების ჩასატარებლად შესაბამისი ვადით, ხოლო გრძელვადიანი იჯარის ხელშეკრულება, იდება პროექტის ფუნქციონირებისათვის განსაზღვრული პერიოდისათვის, რომელიც განსხვავდება ობიექტის მიხედვით. მაგ., საერთაშორისო პრაქტიკაში მიღებული სტანდარტის თანახმად, მილსადენის შემთხვევაში გრძელვადიანი იჯარის ხელშეკრულება წარმოადგეს 30-60 წლიან პერიოდს. მაგალითისთვის, ტრანსადრიატიკის მილსადენის იჯარის ვადა 50 წლის ვადით არის განსაზღვრული²³⁴.

აღსანიშნავია, რომ ზოგადი წესის თანახმად იჯარის უფლება არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც იჯარის ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე არის კერძო სამართლის იურიდიული პირი და ხელშეკრულება დადებულია ერთ წელზე მეტი ვადით, აგრეთვე თუ დადებულია მცირე ვადიანი ხელშეკრულებები და მათი საერთო ვადა აღემატება 1 წელს, როგორც ამას ითვალისწინებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტი. იჯარის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს როგორც სანოტარო წესით, ასევე მარტივი წერილობითი ფორმით და ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერები დამოწმდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან იუსტიციის სახლის თანამშრომლების მიერ.იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთის შეძენა არის საჭირო განსაზღვრული ვადით, რის შემდეგაც ის უკან დაუბრუნდება მესაკუთრეს, იჯარა არის ის გზა, რომელსაც მიმართავს პროექტის განმახორციელებელი როგორც საკუთარი ინტერესებიდან გამომდინარე, აგრეთვე როგორც ნაკლების ზიანის მომტან საშუალებას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის.

ინვესტორი კომპანიების მიერ განხორციელებული პროექტების შესწავლის შედეგად, გამოიკვეთა თუ რა ზეგავლენას ახდენს, მილსადენის მშენებლობის პერიოდის განმავლობაში, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესა და ამ კომპანიებს შორის სარგებლობის უფლების გაფორმება არსებულ იჯარის ხელშეკრულებაზე, რომელიც ადრე იყო დადებული მიწის მესაკუთრესა და მოიჯარეს შორის, კერძოდ: სერვიტუტის ხელშეკრულებას, გარდა მიწის მესაკუთრისა და ინვესტორი კომპანიისა, აგრეთვე ხელს აწერს მოიჯარე, რომელიც მიწის მესაკუთრესთან ერთობლივად თავიანთ თანხმობას აცხადებენ არამარტო

²³⁴ TAP Pipeline, <https://www.tap-ag.com/land-access>, უკანასკნელად იქნა გადამოწმებული 18.07.2019;

სერვიტუტის ხელშეკრულების პირობების მიმართ, არამედ მილსადენის მშენებლობის პერიოდის განმავლობაში შეჩერებულ-„გაყინულ“ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების შეჩერება-„გაყინვაზე“. ამ გარიგების განუყოფელი ნაწილია საკომპენსაციო პაკეტი, რომლის თანხნად ინვესტორი კომპანია სერვიტუტის დაწესებისთვის შესაბამის კომპენსაციას უხდის მიწის მესაკუთრეს, აგრეთვე მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების შეჩერება-„გაყინვისთვის“, ამასთან, მიწის მესაკუთრე და მოიჯარე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აფორმებენ ცალკე შეთანხმებას იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ.

აგრეთვე, ყურადღებას იმსახურებს იჯარის უფლების მოპოვების მიმზიდველობა ინვესტორი კომპანიისთვის, რაც განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ იჯარის ხელშეკრულების ვადის დასრულების შემდეგ მიწის მესაკუთრის ინიციატივის საფუძველზე შესაძლებელია შეთანხმების დადება ინვესტორ კომპანიასთან გაიჯარებული მიწის ნაკვეთის აღუდგენელ მდგომარეობაში დაბრუნება, რომლის აღდგენას პირვანდელ მდგომარეობამდე მოახდენს თვით მიწის მესაკუთრე.

დღეის მდგომარეობით საქართველოში მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა განაწილებულია სხვადასხვა პირთა შორის, ანუ ყოველ მიწის ნაკვეთს გააჩნია თავისი მესაკუთრე. შესაბამისად, საქართველოში ნაკლებად თუ მოინახება მიწის ნაკვეთების თავისუფალი/ნაკლებადსაინტერესო მასივი. ამის მიზეზია ის გარემოება, რომ გასული წლების განმავლობაში საგრძნობლად გამკაცრდა კანონმდებლობა მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობის განხორციელების მიზნებისთვის.

დისერტაციის ავტორის მიერ გამოკვლეულია მნიშვნელოვანი საკითხი, თუ რამდენად საჭიროა იმ ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობის დაწყებისთვის, რომლებიც უნდა განთავსდეს მიწის ქვეშ, სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების მოპოვება და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, კერძოდ: პრობლემა მდგომარეობს იმაში, რომ მშენებლობისა და ტექნიკური ზედამხედველობის სააგენტო და ადგილობრივი მუნიციპალიტეტები, მიწისზედა/მიწისქვეშა ობიექტის მშენებლობის მიუხედავად ინვესტორი კომპანიებისგან მოითხოვენ დოკუმენტალურ მტკიცებულებას მიწის ნაკვეთებზე კერძოსამართლებრივი უფლების, ამ შემთხვევაში, იჯარის უფლების მოპოვების შესახებ - მიწის ნაკვეთების შესახებ ამონაწერების წარდგენას ვალდებულებითი სამართლის უფლების რეგისტრაციის დასტურად. სამართლებრივად, გამართლებულია რა ზემოაღნიშნული მოთხოვნა იჯარის უფლების მოპოვებაზე მიწის ნაკვეთებზე იმ ობიექტებზე, რომლებიც შენდება, როგორც მიწის ზედაპირზე, ასევე მიწისქვეშ (მიწისქვეშ: მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის დასრულების შემდეგ, მიწის ზედაპირზე შემდგომი ექსპლუატაციის მიზნით დარჩენილი იქნება ხაზობრივ ობიექტთან

ფუნქციონალურად დაკავშირებული სხვადასხვა ნაწილები, ან მიწისქვეშ განთავსებული ხაზობრივი ობიექტის მშენებლობის მიზნით დარღვეულ იქნა მიწის ზედაპირი მისი გამოყენების შედეგად, რაც იწვევს მის პირვანდელ მდგომარეობამდე აღდგენას, საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის დადგენილება N424 „ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნის, შენახვის, გამოყენებისა და რეკულტივაციის შესახებ“ შესაბამისად), ინვესტორ კომპანიას არ უნდა მოეთხოვოს მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების მოპოვება იმ შემთხვევაში, როცა მიწის ზედაპირი არ იქნება გამოყენებული და მიწისქვეშა ობიექტი აშენდება ნავთობისა და გაზის საერთაშორისო ინდუსტრიაში მიღებული მეთოდით, რომელიც ცნობილია როგორც ჰორიზონტალურად მიმართული ბურღვა, HDD (Horizontal Directional Drilling)²³⁵.

ნავთობისა და გაზის საერთაშორისო ინდუსტრიაში მიღებული პრაქტიკის თანახმად, ზემოაღნიშნული მეთოდი - ინვესტორი კომპანიების მიერ, გამოიყენება ხაზობრივი ობიექტების მშენებლობის დროს შემდეგ სამ შემთხვევაში:

- 1) თუ ინვესტორი კომპანია მიწისქვეშა ობიექტის მშენებლობის მიზნით ვერ მიაღწევს მოკლევადიანი იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებას კერძო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან.
- 2) გზებისა და რკინიგზის გასხვისების ზოლების ქვეშ, ახალი მონაკვეთების მშენებლობის დროს მოძრაობის შეფერხების თავიდან აცილების მიზნით. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ გზებისა და რკინიგზის გასხვისების ზოლები წარმოადგენენ მიწის ნაკვეთების ერთობლიობას, რომელთა ფუნქცია „საავტომობილო გზების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად ეხება მხოლოდ მიწის ზედაპირს. ასე, რომ გზის ქვეშ არ არის ნიადაგის ფენა, შესაბამისად გასხვისების ზოლს არ გააჩნია არანაირი სიღრმე. ამასთან, ანალოგიურად, რკინიგზის გასხვისების ზოლი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების ზედაპირს, მიწისქვეშა სივრცის გარეშე.
- 3) წყლის ობიექტებისა (მდინარეების, ტბების) და სატყეო ფართობების გადაკვეთის დროს, რამაც უნდა გამორიცხოს წყლით და სატყეო მასივით სარგელობასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის გაფორმებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი პროცედურების შესრულება.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, ჰორიზონტალური მიმართულების ბურღვის მეთოდი, HDD, გამოიყენება საქართველოში უცხოური ინვესტორი-კომპანიების მიერ საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, რაც იწვევს საქართველოს კანონმდებლობის შემდგომ განვითარების აუცილებლობას ახალი ნორმატიული

²³⁵ Canadian Association of Petroleum Producers, Planning Horizontal Drilling for Pipeline Construction, September, 2004 (Review by June 2009), CAPP Publication 2004-0022, 1-1 - 1-5;

აქტის-სტანდარტის მიღების მეშვეობით, საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილების გამოცემით შემდეგი სახელწოდებით: „ჰორიზონტალური მიმართულების ბურღვის“ ტექნოლოგიის გამოყენებით მიწისქვეშ აშენებულ ხაზობრივ ნაგებობებზე საკუთრების უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციის წესის შესახებ“, რომელშიც განსაზღვრულ იქნება, რომ მიწის ნაკვეთების ფორმირება განხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა ადგილი ექნება ხაზობრივი ობიექტების მშენებლობას მიწის ზედაპირზე..

შესაბამისად, იმ ორგანოებმა, რომლებიც ინვესტორ კომპანიას გასცემენ მიწისქვეშ ასაშენებელ ხაზობრივი ობიექტის მშენებლობაზე ნებართვას, არ უნდა მოსთხოვონ მათ მიერ აშენებულ ობიექტებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისთვის დასტური მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების მოპოვების შესახებ. დისერტაციის ავტორის მოსაზრებით იგივე მიდგომა და პროცედურა უნდა ეხებოდეს მიწისქვეშ აშენებული ხაზობრივი ობიექტების ექსპლუატაციის მიღების დროს.

დასკვნის სახით, დისერტაციის ავტორის მოსაზრებით, საქართველოს კანონმდებლობა არ უნდა ავალდებულებდეს ინვესტორ კომპანიას მიწისქვეშ ხაზობრივი ობიექტების HDD მეთოდით მშენებლობის დროს მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების გაფორმებას.

თავი III. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის მიზნებისათვის სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის თავისებურებანი

3.1. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობისათვის სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებზე უფლებების მოპოვების თავისებურებანი

როგორც აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო სამართლით განსაზღვრული სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების მოპოვება ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობის მიზნით, შესაძლოა დღის წესრიგში დადგეს სახელმწიფო მიწებთან მიმართებაში. შესაბამისად, პროექტის განმახორციელებელი კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ სამოქალაქო-სამართლებრივი უფლებების მოპოვების განსხვავებული სამართლებრივი წესი მოქმედებს. ამასთანავე, პროექტის განმახორციელებელ კომპანიასა და სახელმწიფოს შორის იდება სამოქალაქო სამართლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებები, შესაბამისი პროექტით გათვალისწინებული ობიექტის დანიშნულებიდან გამომდინარე. სამეცნიერო ლიტერატურაში ყურადღება გამახვილებულია იმ გარემოებაზე, რომ ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას კერძო თუ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებებზე სამოქალაქო სამართლით გათვალისწინებული უფლებების მოპოვების სამართლებრივი რეჟიმი, კერძოსამართლებრივი ბუნების მატარებელია. გასაზიარებელია სამეცნიერო ლიტერატურაში გავრცელებული მოსაზრება, რომლის თანახმადაც სანივთო უფლებათა ქონებრივი ხასიათი განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის სწორედ სამოქალაქო-სამართლებრივ ხასიათს. გარდა ამისა, გამოთქმულია მოსაზრება აღნიშნული სამართალურთიერთობების ცალსახად კერძოსამართლებრივი კატეგორიისადმი მიკუთვნებასთან დაკავშირებით²³⁶. ამასთან, გასათვალისწინებელია სამოქალაქო სამართლებრივი სამართალურთიერთობის ხასიათი მიწის ნაკვეთზე განსახორციელებელ მოქმედებათა შეფასებისას. სამოქალაქო-სამართლებრივი ნორმების გავრცელების ტენდენცია ყალიბდება უცხოურ სასამართლო პრაქტიკაში და ხდება სამოქალაქო ნორმების გავრცელება მიწის ნაკვეთების სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივ რეგულირებასთან მიმართებაში. სამეცნიერო ლიტერატურასა და პრაქტიკაში მიმდინარე დინამიკის შესაბამისად, შესაძლებელია დასკვნის გამოტანა ცივილისტიკის გაბატონების ტენდენციასთან დაკავშირებით²³⁷. განსაკუთრებით აქტუალურია აღნიშნული მიდგომა, როდესაც

²³⁶ Галиновская Е.А., К вопросу о вещных правах на землю, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ, № 3 (102) 2010, 71 ;

²³⁷ Лунева Е.В., СПЕЦИФИКА И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ВЕСТНИК ПЕРМСКОГО УНИВЕРСИТЕТА, Выпуск 2(24) 94-95;

საკითხი ეხება ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებას კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მიწის ნაკვეთებზე სამოქალაქო სამართლით გათვალისწინებული უფლებების მოპოვების საფუძველზე.

საქართველოში სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, რომელიც მართავს, განკარგავს და გადასცემს სახელმწიფო ქონებას სარგებლობაში. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ არეგულირებს იმ საკითხებს, რომლებიც ეხება სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის ფორმებსა და პირობებს. სახელმწიფო ქონება შეიძლება სარგებლობაში გადაიცემა ვადით ან უვადოდ, სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის ფორმით ან მის გარეშე. სახელმწიფო ქონება შეიძლება შემდეგ სუბიექტებს გადაეცეს სარგებლობაში: *საქართველოს სახელმწიფო ხელისუფლება, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკები, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირები, აგრეთვე ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს*. აღნიშნული პროცესი ექვემდებარება სავალდებულო წესით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. სახელმწიფო ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიულ პირი უფლებამოსილია სახელმწიფოს სახელით სახელმწიფო საკუთრებაში მიიღოს და ბალანსზე აიყვანოს ფიზიკური პირის ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ გადაცემული ქონება ან/და მიიღოს შესრულებული სამუშაო. ამავე დროს, აკრძალული არის აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვა, დაგირავება, სერვიტუტით დატვირთვა, უძრავ ქონებაზე სხვაგვარი განკარგვითი გარიგების დადება ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომელიც იწვევს ქონების მესაკუთრის შეცვლას. აღნიშნულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა აღინიშნოს შესაბამისი პირობები, მათი არსებობის შემთხვევაში და ვადა, იმ შემთხვევაში, თუ ქონება ვადით გაიცემა სარგებლობაში. სახელმწიფო ქონებით სარგებლობის უფლების გამცემი პირი ბალანსიდან იხსნის გადაცემულ სახელმწიფო ქონებას, ხოლო სარგებლობის უფლებით მიმღებ პირს ბალანსზე აჰყავს აღნიშნული ქონება. ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობისას, ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემა შესაძლებელია არაუმეტეს 49 წლის ვადით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა. ეროვნული სატყეო სააგენტო, ხოლო აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში აჭარის სატყეო სააგენტო, ქონების მმართველის თანხმობით, *სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწებს* სასოფლო-სამეურნეო მიზნითა და არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის უფლებით გასცემს არაუმეტეს 49 წლის ვადით.

ამ კანონში 2016 წლის 18 მარტს განხორციელებულმა ცვლილება ზეგავლენა მოახდინა მიმდინარე პროცესებზე, რომელიც ეხება მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა შეძენას. ცვლილების შეტანამდე არსებული რედაქცია, ფიზიკური და იურიდიული პირისათვის ქონების გადაცემას სასყიდლით ან უსასყიდლოდ და აუქციონის გარეშე სარგებლობაში ქონების გადაცემა ხდებოდა მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობის საფუძველზე. კანონის არსებული რედაქციის თანახმად, მოიხსნა აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად მაღალი ლეგიტიმაციის საჭიროება. ცვლილება გულისხმობს, ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სერვიტუტის უფლების მინიჭებას სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის გარეშე, საქართველოს მთავრობის თანხმობის გარეშე, ქონების მმართველის გადაწყვეტილების საფუძველზე. კანონში მითითებულია, რომ გადაწყვეტილების მიღება სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ნორმების საფუძველზე ხდება. აქვე განსაზღვრულია, რომ ქონების სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის გარეშე, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება იდება შესაბამისი აქტის მიღებიდან სამი თვის ვადაში.

როგორც აღინიშნა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სარგებლობაში გადაცემა ინფრასტრუქტურის მშენებლობისთვის, რომელიც ხორციელდება სამოქალაქო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სერვიტუტის საფუძველზე, ხდება შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმებით. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტში შეტანილი ცვლილებით დაზუსტდა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ქონებაზე სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის გარეშე, სერვიტუტის უფლების დადგენა ხორციელდება ქონების მმართველის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთანავე ერთად, ამ პუნქტის გამოყენებამ გამოიწვია არაერთგვაროვანი პრაქტიკა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმიანობაში, რომლის თანახმად საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სერვიტუტი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანების საფუძველზე ხელშეკრულების დადების გარეშე, ამიტომ, წინადადებაა, ქონების მმართველის მხრიდან ამ ტიპის გადაწყვეტილების მიღება მოხდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შესაბამისი ნორმების სრული დაცვითა და სერვიტუტის სამართლებრივი ბუნების გათვალისწინებით. ამიტომ, მიზანშეწონილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 36-ე მუხლის 2.1. პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის ნორმა: *„საჯარო სერვიტუტი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილი იქნება ბრძანების საფუძველზე, ხოლო კერძო სერვიტუტის წარმოქმნის საფუძველი იქნება ფიზიკური პირს/კომპანიასა და სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება“*. გარდა ამისა, კანონმდებლობის

განვითარებისა და ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების განხორციელების ხელშეწყობის მიზნით, მიზანშეწონილია, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 36-ე მუხლის 2 პუნქტის 2² ქვეპუნქტით განისაზღვროს, რომ პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილი იქნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე მოითხოვოს სერვიტუტის ხელშეკრულების გაფორმება მიწის ნაკვეთის დაყოფის გარეშე, რომლის შედეგად დატვირთული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილი იქნება სერვიტუტის შეზღუდვის ზოლის საზღვრები.

ნებისმიერი სამართალურთიერთობისათვის პრინციპული მნიშვნელობისაა სწორი სამართლებრივი პროცედურის დაცვა. შესაბამისად, ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის მიზნით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ არასატყეო მიწაზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ უფლებათა - აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი და იჯარა - მოპოვების სამართლებრივი პროცედურის ჩამოყალიბების გარეშე პროექტის განხორციელების სრული სამართლებრივი ჩარჩოს შექმნა. შესაბამისად, საერთაშორისო კომპანიების სამართლებრივი პრაქტიკის შესწავლისა და განხორციელებული ანალიზის შედეგად, გამოიკვეთა შემდეგი პროცედურა:

- 1) მიწის ნაკვეთის შერჩევისა და შეფასების მიზნით, პროექტის განმახორციელებელი ათვალთვინებს შესაბამის მიწის ნაკვეთებს და სპეციალური სამაზომველო აპარატურით ადგენს ნაკვეთის საზღვრების კოორდინატებს;
- 2) პროექტის განმახორციელებელი წერილობით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ოფიციალური ინფორმაციის მიღების მიზნით რეგისტრირებულია თუ არა ვინმეს საკუთრების უფლება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, ან სარგებლობის უფლება;
- 3) აღნიშნულ მოქმედებათა ჩატარების შემდგომ, იმ შემთხვევაში, თუ განსაზღვრული მიწის ნაკვეთზე უფლება არ არის რეგისტრირებული, პროექტის განმახორციელებელი განცხადებით მიმართავს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, რომ მან უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია. ამ მიზნით, შესაბამის განცხადებას თან უნდა დაერთოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის როგორც ქალაქის, ასევე ელექტრონული ვერსია, რომელიც შესრულებულია სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. აღნიშნული ელექტრონული ვერსია წარდგენილი უნდა იქნეს shp ფაილის სახით²³⁸).
- 4) აღნიშნულ განცხადებას, ქონების ეროვნული სააგენტო უგზავნის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სახელმწიფოს პირველადი უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით;

²³⁸ www.napr.gov.ge, უკანსკნელად იქნა გადამოწმებული 18.03.2019;

- 5) შემდგომ, პროექტის განმახორციელებელი, კვლავ მიმართავს ქონების ეროვნულ სააგენტოს, უზუფრუქტის/აღნაგობის უფლების მინიჭების მოთხოვნით სახელმწიფოზე უკვე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე;
- 6) ქონების ეროვნული სააგენტო, ადგილობრივი სერვის ცენტრის მეშვეობით, ამოწმებს მითითებული მიწის ნაკვეთის კოორდინატებს ადგილობრივი სპეციალისტების ადგილზე გასვლის მეშვეობით. სპეციალისტები ამოწმებენ მიწის ნაკვეთზე ინფრასტრუქტურული/ხაზობრივი/საკომუნიკაციო კაბელების არსებობა-არარსებობის ფაქტს;
- 7) ქონების ეროვნული სააგენტო, პროექტის განმახორციელებლის განცხადებას დამატებითი მოსაზრებისა და შენიშვნების მიღების მიზნით, აგზავნის განსაზღვრულ სამინისტროებში;
- 8) მას შემდეგ, რაც ქონების ეროვნული სააგენტო მიიღებს სათანადო მოსაზრებებსა და შენიშვნებს, მათ შორის, ადგილობრივი სერვის ცენტრიდან, იგი ატარებს კომიტეტის სხდომას, სადაც ხდება მიღებული ინფორმაციის განხილვა;
- 9) იმ შემთხვევაში, თუ ქონების ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნია შენიშვნები, იგი შეგროვებულ მასალებს აგზავნის ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში საკითხის შემდგომი სამართლებრივი განხილვის მიზნით. თუ სამინისტროს იურიდიულ დეპარტამენტს არ გააჩნია შენიშვნები და მოსაზრებები, შესაბამისი დოკუმენტაცია იგზავნება სახელმწიფო კანცელარიაში;
- 10) სახელმწიფო კანცელარია ელექტრონული პროგრამის მეშვეობით უგზავნის მთავრობის განკარგულებას შესაბამის სამინისტროებს, რის შემდეგაც მინისტრები ელექტრონული ხელმოწერით ადასტურებენ თავიანთ თანხმობას, რის საფუძველზეც კანცელარიას საკითხი მთავრობის სხდომის დღის წესრიგში შეაქვს;
- 11) მთავრობის შესაბამის განკარგულებას ხელს პრემიერ-მინისტრი აწერს და აღნიშნული განკარგულება ეგზავნება ქონების ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მთავრობასთან ხელმოსაწერად;
- 12) აღწერილი სამართლებრივი ეტაპების შემდგომ, ქონების ეროვნული სააგენტო, მთავრობის განკარგულებასა და აღნაგობის/უზუფრუქტის/იჯარისხელშეკრულების პროექტს უგზავნის იუსტიციის სამინისტროს განსახილველად;
- 13) იუსტიციის სამინისტროდან დადებითი დასკვნის მიღების შემდეგ, ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და პროექტის განმახორციელებელ შორის ხდება აღნაგობის/უზუფრუქტის/იჯარის ხელშეკრულებების ხელმოწერა.

პრაქტიკაში აგრეთვე ხშირია შემთხვევები, როდესაც ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის მიზნებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებშია მოქცეული. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთებით სარგებლობის საკითხების შესწავლა და შესაბამისი

სამართლებრივი პროცედურის კვლევა სადისერტაციო კვლევის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს. „ტყითსარგებლობის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (N242 20.08.2010) 271-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობა გამოიყენება შემდეგი მიზნებისათვის: ჰიდროკვანძების, მილსადენების, გზების, ელექტროგადამცემი კომუნიკაციების, არხების ფუნქციონირებისათვის, მშენებლობისათვის, რეკონსტრუქციისათვის (რეაბილიტაციისათვის) ან დემონტაჟისათვის ან ამისათვის საჭირო საპროექტო ან/და საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოებისათვის; სახელმწიფო ან/და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურული განხორციელებისათვის. სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ სატყეო მიწაზე ტყითსარგებლობის უფლების მოპოვების სამართლებრივი პროცედურა კი ხორციელდება შემდეგნაირად:

1) მიწის ნაკვეთის შერჩევისა და შეფასების მიზნით, პროექტის განმახორციელებელი ათვალერებს შესაბამის მიწის ნაკვეთის ფართობს და სპეციალური საამზომველო აპარატურით ადგენს ნაკვეთის საზღვრების კოორდინატებს;

2) პროექტის განმახორციელებელი წერილობით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ოფიციალური ინფორმაციის მიღების მიზნით რეგისტრირებულია თუ არა რომელიმე პირის საკუთრების/სასარგებლობის უფლება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე;

3) აღნიშნულ მოქმედებათა ჩატარების შემდგომ, იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთი იმყოფება სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში, პროექტის განმახორციელებელი განცხადებით მიმართავს სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის, მიწის ნაკვეთზე სპეციალური დანიშნულებით ტყითსარგებლობის უფლების მინიჭებისა და არაწითელი და წითელი ნუსხით დაცული ხე-მცენარეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღების შესახებ უფლების მინიჭების მოთხოვნით. ამ მიზნით, შესაბამის განცხადებას თან უნდა დაერთოს (მათ შორის ელექტრონული ფორმით):

ა) კერძო სამართლის იურიდიული პირისა და ინდივიდუალური მეწარმისათვის – მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერი, ხოლო ფიზიკური პირისათვის – საქართველოს მოქალაქის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ან პასპორტის ასლი; საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის – სადამფუძნებლო დოკუმენტების ასლი;

ბ) სახელმწიფო ტყის ფონდით სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობისათვის შერჩეული ფართობის დაზუსტებული აზომვითი ნახაზი UTM კოორდინატთა სისტემაში, რომელიც დამოწმებული უნდა იყოს აზომვითი ნახაზის შემსრულებელი პირის მიერ, ამასთან, წარდგენილი უნდა იქნეს

დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის Sp-ფაილის ელექტრონული ვერსია UTM კოორდინატთა სისტემაში;

გ) ხე-ტყის მოჭრის აუცილებლობის დასაბუთება და ტყეკაფის აღრიცხვის მასალები ტყითსარგებლობის წესის მიხედვით;

დ) ინფორმაცია სახელმწიფო ტყის ფონდით სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობისათვის შერჩეულ ფართობზე წითელი ნუსხით დაცულ მერქნიან მცენარეთა სახეობების არსებობის შესახებ. დაინტერესებული პირის განცხადებაში უნდა აღინიშნოს სახელმწიფო ტყის ფონდით სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობის აუცილებლობის მოტივაცია, მიზანი და ვადები.

4) ეროვნული სატყეო სააგენტო განცხადებით მიმართავს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიწის ფართობზე სპეციალური დანიშნულებით ტყითსარგებლობის უფლების მინიჭების შესათანხმებლად და სახელმწიფოს საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის მოთხოვნით;

5) პარალელურად ზემოაღნიშნული პროცესისა, ეროვნული სატყეო სააგენტო წერილობით უდასტურებს გარემოსა დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს თავის კომპეტენციის ფარგლებში თანხმობას, მასზედ რომ პროექტის განმახორციელებელმა მოახდინოს სახელმწიფო ტყის ფონდით სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობა ხე-მცენარეების მოჭრის უფლებით;

6) გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე გამოიციემა საქართველოს მთავრობის განკარგულება პროექტის განმახორციელებისთვის სახელმწიფო ტყის ფონდით სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობის ვადის განსაზღვრისა და საქართველოს „წითელი ნუსხით“ დაცული მცენარეთა სახეობების ბუნებრივი გარემოდან ამოღებაზე თანხმობის მიღების შესახებ.

7) საქართველოს მთავრობის განკარგულების საფუძველზე გამოიციემა გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრის ბრძანება.

8) ეროვნული სატყეო სააგენტო წერილობით ატყობინებს პროექტის განმახორციელებელს სპეციალური დანიშნულებით ტყითსარგებლობისათვის (ხე-ტყის ჭრის და ფართობით სარგებლობისთვის) ერთჯერადად საკომპენსაციო საფასურის გადახდისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ტყითსარგებლობის უფლების დარეგისტრირების ვალდებულების შესახებ. აგრეთვე, აღსანიშნავია, რომ წერილობით შეტყობინებაში მითითებულია ტყითსარგებლობის უფლებამოსილება სპეციალური დანიშნულებით ტყითსარგებლობის განხორციელება დაიწყოს მხოლოდ მოხსენიებული საკომპენსაციო საფასურის გადახდის და ფართობის მირება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ.

9) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამის მიწის ნაკვეთებზე ტყითსარგებლობის უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელსა და ეროვნული სატყეო სააგენტოს შესაბამის ადგილობრივ სატყეო სამსახურს შორის ფორმდება მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარებისა და ტყეკაფის გახსნის აქტები.

10) პროექტის განმახორციელებელი განცხადებით მიმართავს ეროვნულ სატყეო სააგენტოს სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობის მიზნით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების (ტყეკაფის) ატვირთვისთვის ელექტრონულ სისტემაში დაშვების უფლების მინიჭების თაობაზე და ამ უფლების მიღების შემდეგ ასრულებს ამ მოქმედებას. აღსანიშნავია, რომ დადგენილება განასხვავებს სახელმწიფო ტყის ფონდის სპეციალური დანიშნულებით სარგებლობისას გამოყოფილი ტყეკაფის ელექტრონულ სისტემაში ატვირთვის პროცედურას ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის. *ფიზიკური პირის* შემთხვევაში ეროვნული სატყეო სააგენტო, ან მისი ტერიტორიული ორგანოები ახორციელებენ, *იურიდიული პირის* შემთხვევაში კი – დაინტერესებული მხარე. აღნიშნული ინფორმაციის ატვირთვის უზრუნველყოფის მიზნით, ეროვნულ სატყეო სააგენტოში წერილით წარედგინება ინფორმაცია იურიდიული პირის საიდენტიფიკაციო კოდის, მისი დასახელების, იურიდიული მისამართისა და ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის შესახებ.

11) პროექტის განმახორციელებელი წერილობით მიმართავს ეროვნულ სატყეო სააგენტოს მერქნული რესურსის დაფირნიშებისა და ხე-მცენარეების წარმოშობის დოკუმენტის გაცემის, აგრეთვე ამ რესურსის დასაწყობების ადგილის განსაზღვრის მოთხოვნით.

3.2. ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობის ნებართვის გაცემა, როგორც მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყების სამართლებრივი პირობა

ენერგეტიკული ან ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის ერთ-ერთ მთავარ სამართლებრივ წინაპირობას წარმოადგენს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მიღება²³⁹, რაც რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილებით. როგორც უკვე აღინიშნა, დადგენილების მიხედვით, *ნაგებობა* არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი ისეთი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული, ხოლო *შენობა* არის ნაგებობა, რომელიც გადახურულ სივრცეს ქმნის, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღულდავი კონსტრუქციებით.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მომწესრიგებელი ნორმების თანახმად, 71-ე მუხლის 2-ე ნაწილის მიხედვით, სამართალურთიერთობები, რომლებიც წარმოიშობა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის დადგენასთან დაკავშირებით, წესრიგდება სამოქალაქო

²³⁹ Churghulia D., Problematic Issues of Protection of the Rights of Owners of Neighboring Property in Issuing Construction Permits and Construction Planning, Journal of Law, TSU Faculty of Law, 2017, 2, 235-245;

კოდექსის შესაბამისად. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის № 255 დადგენილებით მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ", რომელიც გამოცემულია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის საფუძველზე, განისაზღვრება, რომ იგი აზუსტებს I-IV კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესის და ექსპლუატაციაში მიღების წესსა და პირობებს, ხოლო V კლასის შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებულ სამართალურთიერთობას არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის დადგენილება № 257 „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“, რომლის თანახმად ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებს პროცესს ახორციელებს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო.

ინფრასტრუქტურული ან ენერგეტიკული პროექტის განმახორციელებელი კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ შესაბამის მიწის ნაკვეთებზე სამოქალაქო სამართლით გათვლისწინებული უფლებების მოპოვება არ გულისხმობს მშენებლობის დაწყების უფლებას. იმისათვის, რომ მან განახორციელოს კანონმდებლობის საფუძველზე მოპოვებული უფლებები, საჭიროა მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვება. მხოლოდ ამის შემდეგ იქნება ინვესტორი კანონის საფუძველზე უფლებამოსილი განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოები. მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებით დ. ჭურღულია აღნიშნავს, რომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს აღნიშნული სამართალურთიერთობის კონსტიტუციურ-სამართლებრივ საფუძველს. იგი აღნიშნავს, რომ მიწაზე საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე, შეზღუდულია მისი თავისუფალი სარგებლობა და მოქცეულია გარკვეულ ჩარჩოში. ამავე დროს, საკუთრების შინაარსი გულისხმობს მის გამოყენებას მშენებლობის მიზნებისათვის. კერძოდ, ყურადღება გამახვილებულია მიწის ნაკვეთის კერძო მიზნებისათვის გამოყენების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ დაცვაზე. დ. ჭურღულია უთითებს, რომ საკუთრების უფლების ძირითადი არსი მდგომარეობს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნებისათვის გამოყენებაში. იგი აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება გამოხატულებას პოულობს არა მხოლოდ ნივთზე საკუთრებაში, არამედ პირის სამშენებლო უფლებაში. ამავე დროს, მშენებლობის დაგეგმვა შესაბამისი

სამართლებრივი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, არის პროცესის მნიშვნელოვანი ნაწილი²⁴⁰.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე, მშენებლობის ნებართვა წარმოადგენს სრულიად პროექტის განხორციელების სამართლებრივ პროცესში ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს რგოლს. ამასთან, პ. ტურავა მართებულად უთითებს, რომ მშენებლობის უფლების პრევენცია მდგომარეობს ადამიანის ძირითად უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვაში, როგორცაა მაგალითად, საკუთრების დაცვა და უსაფრთხოება, სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება და სხვა.²⁴¹ გარდა ამისა, აღსანიშნავია, რომ მშენებლობის პროცესი სამშენებლო ნორმების დაცვის გარდა, აგრეთვე დაკავშირებულია ეკოლოგიური სამართლის ნორმებით გათვალისწინებული ნორმების დაცვასთან. ენერგეტიკული ან ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის დროს მხედველობაშია აგრეთვე მისაღები იმ ტერიტორიის სამართლებრივი რეჟიმი, სადაც ხორციელდება პროექტი, ვინაიდან მასზე გავრცელდება შესაბამისი სამოქალაქო-სამართლებრივი რეჟიმი²⁴².

დადგენილებით განისაზღვრება, რომ მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილება I კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების ასამშენებლად მშენებლობის ნებართვის საჭიროების თაობაზე. ამ შემთხვევაში, გაიცემა II კლასის მშენებლობებისათვის დამტკიცებული წესით. პროექტის განმახორციელებელმა უნდა დაიცვას სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები. დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ, პროექტის განმახორციელებელმა ან შესაბამისმა დამკვეთმა, განცხადებით უნდა აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

I კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობას ან მონტაჟს, ამ შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

- მიწისქვეშა ხაზობრივ ნაგებობათა მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების სქემატური ნახაზი, მისი ელექტრონული ვერსია UთM პროგრამაში, ჩაწერილი ჩD-ზე;

²⁴⁰ Churghulia D., Problematic Issues of Protection of the Rights of Owners of Neighboring Property in Issuing Construction Permits and Construction Planning, Journal of Law, TSU Faculty of Law, 2017, 2, 237-238;

²⁴¹ ტურავა პ., სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და ინსტიტუტები, სამართლის ჟურნალი, 2009, 2, 127;

²⁴² Юрченко Д.А. , Актуальные проблемы приобретения права собственности на новые линейные объекты, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ, 2015, No 11 (170) 2015, 91-92;

- მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების გეგმა, მისი ელექტრონული ვერსია UთM პროგრამაში, ჩაწერილი CD-ზე, მიწისზედა კონსტრუქციების პროექტი;
- სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მესაკუთრეთა ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობა, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანხმობა.

ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაცია უნდა იყოს სრულყოფილი, რომლის საფუძველზეც ის ხუთი დღის ვადაში, წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას. დადგენილებით განსაზღვრულია, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ხუთი დღის ვადაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო განმცხადებელს პასუხს არ აცნობებს, მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებლობა. I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის, ხოლო ქ. თბილისში – ქ. თბილისის მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაძლებელი არის განისაზღვროს დადგენილებით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებისათვის წარსადგენი დოკუმენტაცია. მითითებულია, რომ უნებართვო მშენებლობად არ ჩაითვლება I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის/მონტაჟის განხორციელება არასრულყოფილი დოკუმენტების წარდგენის შემთხვევაში, თუ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო წერილობით დაადასტურებს დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის შესაძლებლობას.

აღსანიშნავია, რომ ენერგეტიკული ან ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის დასრულება არ არის საკმარისი მისი ექსპლუატაციის დასაწყებად. ამისათვის, აუცილებელია ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება, რაც აგრეთვე განისაზღვრება ზემოაღნიშნული დადგენილებით. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია, თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები. აქვე აღსანიშნავია, რომ შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი ობიექტები, რომელთა მშენებლობაც დასრულებულია სანებართვო პირობების შესაბამისად, შესაძლებელია მიღებულ იქნეს ექსპლუატაციაში. ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას. დადგენილებით განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველები, როგორცაა განსაზღვრული დოკუმენტების წარუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა; დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ზედამხედველისათვის შენობა-ნაგებობის დათვალიერებაზე უარის

თქმა, ხელის შეშლა ან დათვალეირებისთვის სათანადო პირობების შეუქმნელობა და სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ან მიღებაზე უარის თქმის შესახებ. გადაწყვეტილებას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების ან შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე, მათ კომპეტენციას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების უფლებამოსილება შეიძლება მიენიჭოს შესაბამის სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის უფლებამოსილ ორგანოს. ექსპლუატაციაში მიღება ხდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით. ამ შემთხვევაში, დამკვეთს აკისრია სახელმწიფო ზედამხედველის შეუფერხებელი და უპირობო შესვლის უზრუნველყოფა ობიექტზე. ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მშენებლობის ზედამხედველობის ორგანო შემდეგ მოქმედებებს აწარმოებს: ამოწმებს განცხადებისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის კანონმდებლობასთან შესაბამისობას, ახორციელებს საბოლოო ინსპექტირებას/შემოწმებას, შენობა-ნაგებობის დათვალეირებას ან/და აზომვას მისი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით, შენობა-ნაგებობაზე დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში, ახორციელებს კანონმდებლობის შესაბამის რეაგირებას, გამოსცემს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე ან უარის თქმის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღსანიშნავია, რომ შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება სანებართვო პირობების შესრულების ან/და დასაშვები ცვლილებების დადასტურება.

დასკვნა

წინამდებარე სადოქტორო ნაშრომის ფარგლებში განხორციელებული ღრმა და ახლებური სამეცნიერო და პრაქტიკული კვლევებიდან გამომდინარე, რომლის ფარგლებშიც პრობლემური სამართლებრივი საკითხები განსხვავებული კუთხით იქნა წარმოდგენილი, ნათელი ხდება, რომ მიწის ნაკვეთზე უფლებების მოპოვება კომპლექსური პროცესია, რომლის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების ხარვეზების ამოფხვრა და სრულყოფა არის ენერგეტიკული და სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტების განხორციელებისა და განვითარების წინაპირობა. აღნიშნული წარმოადგენს საზოგადოებისა და სახელმწიფოს კეთილდღეობის საფუძველს, ადამიანის უფლებათა უზრუნველყოფა და მათი დაცვა კი, სახელმწიფოს პრიორიტეტს. სადოქტორო ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, გაანალიზებული და შესწავლილ იქნა აღნიშნულ საკითხებთან დაკავშირებული პრობლემატიკა და პრინციპული მნიშვნელობის აპექტები, რის შედეგად გამოიკვეთა შემდეგი ყურადსაღები დასკვნები და რეკომენდაციები:

1. სადოქტორო კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ მიწის ნაკვეთზე მოსაპოვებელი სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლების სახეობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სახის ობიექტის ან დანადგარის განთავსება ხორციელდება მასზე.
2. საერთაშორისო იურიდიული და სამართლებრივი პრაქტიკის ანალიზის შედეგად, გამოვლინდა, რომ ინფრასტრუქტურული და სხვა ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობის სხვადასხვა ეტაპზე, შესაბამისი უფლების მოპოვება დგება დღის წესრიგში. საერთაშორისო ხელშეკრულებებით HGA-ს სახით, განისაზღვრება იმ ღონისძიებათა სახეობები, რომელთა განხორციელებაც დამოკიდებულია მშენებლობის განხორციელების ეტაპზე. ამგვარად, მშენებლობის დაწყების ეტაპზე, პროექტის განმახორციელებელს ესაჭიროება მიწის ნაკვეთის შესწავლის და სათანადო საამზომველო ღონისძიებათა ჩასატარებლად მიწის ნაკვეთზე შესვლის უფლების მოპოვება. მშენებლობის ეტაპზე, აუცილებელია სამშენებლო მასალების მიწოდება და თვით ინფრასტრუქტურული ან სხვა ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობა. მშენებლობის დასრულების შემდგომ ეტაპზე კი, პროექტის განმახორციელებელს ესაჭიროება სერვიტუტის უფლების მოპოვება, ინფრასტრუქტურის გამოყენების უფლება და სხვა, რაც დაკავშირებულია ობიექტის ექსპლუატაციასთან. აქედან გამომდინარე, პროექტის განხორციელებისას დაინტერესებულ მხარეს უწევს სხვადასხვა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობა, რომელთა

განხორციელებასაც თავის მხრივ გარკვეული მისი თავისებურებები გააჩნია;

3. სადოქტორო კვლევის ფარგლებში, საერთაშორისო სამეცნიერო ლიტერატურისა და პრაქტიკის ანალიზის შედეგად დადგინდა, რომ „მიწები“ მოიცავს უძრავ ქონებას და უძრავ ქონებაში ნებისმიერ წილს, უფლებას ან ინტერესებს და უფლებებს, რომელიც შესაძლოა უკავშირდებოდეს ამ მიწებს.
4. სადისერტაციო კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ სხვა უფლებრივ დატვირთვებთან შედარებით, სერვიტუტი განიხილება ნაკლები ზიანის მომტან დატვირთვად;
5. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილება მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ, 52-ე მუხლში მიუთითებს, რომ ხაზობრივი ნაგებობის ანდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურული ობიექტების, ელექტროსადგურის ანდა ქვესადგურის მშენებლობის შემთხვევაში, შესაბამის დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს მიერ მისი სახელმწიფოებრივად მნიშვნელოვან ობიექტად მიჩნევის შემთხვევაში, მიუხედავად კლასის ქვემდებარეობისა, ნებართვის მამიებლის მიმართვის საფუძველზე, შეიძლება გაიცეს პირობადებული მშენებლობის ნებართვა, თუ მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი იქნება სამშენებლო მიზნებისათვის გამოსაყენებელი ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების) კოორდინატები, UTM კოორდინატთა სისტემაში და ფაილების ელექტრონული ვერსიები (*.shp) ფორმატში, რა დროსაც სანებართვო პირობებში განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ან ნაკვეთების საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთების წარდგენის ვადა. ნებართვის მფლობელს შეუძლია დაიწყოს სათანადო სამშენებლო სამუშაოები იმ მიწის ნაკვეთზე ან ნაკვეთებზე, რომლებზეც წარადგენს საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთს. ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36 მუხლის 2.1. პუნქტის თანახმად დადგენილი საჯარო სერვიტუტი მიჩნეულ იქნეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველად.
6. სსკ-ის 247-ე მუხლის მეორე ნაწილში განსაზღვრულია სერვიტუტისათვის გადასახადის გადახდის წესი, ამასთანავე, სასურველია განისაზღვროს უსასყიდლო სერვიტუტის დადგენის შესაძლებლობა. შესაბამისად, 247-ე მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრულ სერვიტუტის ცნებას დაემატოს უსასყიდლო სერვიტუტის ცნება.
7. სასურველია იტალიის სამოქალაქო სამართლის გამოცდილების გაზიარებით სსკ-ში 247-ე მუხლის ცნებაში ასევე სარგებლის ცნების შემოღება.

8. საყურადღებოა ის მომენტი, რომ ამავე სსკ-ის 248 და 249 მუხლებში, საუბარია უფლებამოსილ პირზე, თუმცა არ არის ნათლად გამოკვეთილი ის, თუ ვინ მოიაზრება ამ პირის ქვეშ. შესაბამისად, მიზანშეწონილია განიმარტოს უფლებამოსილი პირის დეფინიცია და მიეთითოს, რომ ამ პირს გარდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისა, შეიძლება წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე პირი.
9. აღსანიშნავია, რომ შესაბამისი კვლევის განხორციელების შედეგად, დადგინდა, რომ მიზანშეწონილი იქნებოდა სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველ ნაწილში დამატების შეტანა, რომლის თანახმად სამშენებლო სერვიტუტის არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი მშენებელს დროებით სარგებლობაში და მფლობელობაში არ გადაეცემა, როგორც ამას ადგილი აქვს იჯარის ხელშეკრულების დროს. ამას პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნია, რადგან ამ შემთხვევაში არ მოხდება მიწის ნაკვეთის დაყოფა და მისი ცალკე მიწის ნაკვეთად რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.
10. პირადი სერვიტუტი - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლით პირადი სერვიტუტის დადგენა განისაზღვრება, როგორც უფლებამოსილი პირისათვის ან მისი ოჯახის წევრისათვის ქონების გამოყენება ბინად. მიზანშეწონილია აღნიშნული ცნების გაფართოება, რათა რეგულაცია პასუხობდეს თანამედროვე საინვესტიციო ნავთობისა და გაზის სფეროში მოღვაწე კომპანიების მოთხოვნებსა და სამართლებრივ პრაქტიკას. ამ მიზნით, გასაზიარებელია პოლონეთის სამოქალაქო კოდექსით დაწესებული და საერთო სამართალში აღიარებული, *easement in gross*, კომუნალური/სამრეწველო სერვიტუტის შემოღება ქართული კანონმდებლობის განვითარების მიზნით. აქედან გამომდინარე, მიზანშეწონილია სსკ-ის 253-ე მუხლის 3-ე ნაწილით შემოთავაზებული იყოს სამრეწველო სერვიტუტის ცნება, რის საფუძველზეც კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელ და სხვა ინფრასტრუქტურის კომპანიებს მიწის ნაკვეთებზე/უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის გარეშე მიენიჭებათ უფლება დადონ პირადი სერვიტუტის ხელშეკრულება და მოითხოვონ ამგვარი სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.
11. ხელშეკრულებამ, სერვიტუტების წარმოქმნის როგორც ერთ-ერთმა მთავარმა საფუძველმა, სასურველია მიიღოს უფრო დეტალური რეგულირება სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით. დეტალურად უნდა იყოს განსაზღვრული სერვიტუტის ხელშეკრულების ძირითადი პირობები, ეს შეიძლება იყოს ხელშეკრულების საგანი, ტიპი, მიზანი, მშენებლობის დასრულების შემდეგ მიწის ნაკვეთის აღდგენის აუცილებლობა და ფასი. აგრეთვე, მნიშვნელოვანია სამოქალაქო კოდექსში ცალკე მუხლით განისაზღვროს იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც აუცილებელია სერვიტუტის ხელშეკრულების დასადავად.

12. სერვიტუტის რეგისტრაცია ხაზოვანი ობიექტის მთელ სიგრძეზე უნდა ხორციელდებოდეს ერთი სარეგისტრაციო მოქმედებით მიუხედავად მიწის ნაკვეთების რაოდენობისა, რაც უნდა განისაზღვროს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 1-ლი პუნქტში;
13. მიზანშეწონილია, სერვიტუტით ხელშეკრულებით განისაზღვროს მშენებლობის დასრულების შემდეგ მიწის ნაკვეთის აღდგენის აუცილებლობა და ფასი. დამატებით, შემუშავებულ იქნეს სერვიტუტის დაწესების დროს მესაკუთრისათვის შეზღუდვების შედეგად მიყენებული ზიანის ოდენობის გამოთვლის მეთოდიკა;
14. ქართული კანონმდებლობა გამორიცხავს სერვიტუტის სასამართლოს წესით დადგენის შესაძლებლობას, ვინაიდან სერვიტუტის წარმოშობისათვის კანონის თანახმად საჭიროა მესაკუთრის ნების გამოვლენა, რაც გამორიცხავს მისი იძულებითი წესის მეშვეობით დადგენას. ამავ დროს, სადისერტაციო კვლევის ფარგლებში ღრმა სამეცნიერო და პრაქტიკული ანალიზის შედეგად დადგინდა, რომ სერვიტუტის სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სერვიტუტის მოპოვების აუცილებლობა მწვავედ დგას საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში. აღნიშნული საკანონმდებლო ვაკუუმი უქმნის ბარიერს ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას. გარდა ამისა, ღრმა მეცნიერული კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ სასამართლო პრაქტიკაში ადგილი აქვს სერვიტუტისა და აუცილებელი გზის ინსტიტუტების მარეგულირებელი ნორმების აღრევასა და ბუნდოვანებას.
15. საერთაშორისო პრაქტიკისა და სამეცნიერო ლიტერატურის ანალიზის შედეგად გამოვლინდა, რომ კონტინენტური ევროპისა და საერთო სამართლის ქვეყნებში პროექტის განმახორციელებელი კომპანია უფლებამოსილია სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლებამოსილია მოიპოვოს სერვიტუტის უფლება. შესაბამისად, მიზანშეწონილია სსკ-ის 247-ე მუხლის პირველ ნაწილში ასევე განისაზღვროს სერვიტუტის წარმოშობის საფუძველი, რომელსაც სასამართლოს გადაწყვეტილება წარმოადგენს. განხილული იურიდიული მექანიზმი უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე მილსადენის მშენებლობას, ხოლო მშენებლობის დასრულების შემდგომ მილსადენის უსაფრთხო ექსპლუატაციას დაცვითი ზონების მეშვეობით საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ დადგენილების შესაბამისად.
16. სადისერტაციო კვლევის სიახლე მდგომარეობს იმაში, რომ შესაბამისი სამეცნიერო კვლევისა და იურიდიული პრაქტიკის ღრმა ანალიზისა და შესწავლის შედეგად, შეთავაზებულია უაყოფიო სერვიტუტის

ახლებური ხედვა, რასაც აქამდე ადგილი არ ჰქონია ქართულ სამეცნიერო ლიტერატურასა და პრაქტიკაში.

17. სადოქტორო კვლევის ფარგლებში ღრმა სამეცნიერო და პრაქტიკული ანალიზის გამოიკვეთა, რომ ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობის დასრულებისას, მისი ექსპულატაციის პერიოდის განმავლობაში, გამართული ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, და გარშემო სუბიექტთა და ობიექტთა უსაფრთხოების მიზნით, დღის წესრიგში დგება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის უსაფრთხოდ გამოყენება, რაც მიიღწევა სსკ-ის 247-ე მუხლით განსაზღვრული კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების ფარგლებში, რაც წარმოადგენს ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობასთან დაკავშირებულ ერთ-ერთ მნიშვნელოვან სამართლებრივ თავისებურებას. მიწის მესაკუთრესა და პროექტის განმახორციელებელ კომპანიას შორის სსკ-ის 247-ს თანახმად ფორმდება სერვიტუტის ხელშეკრულება, რომლის შინაარსის განსაზღვრისას (შეზღუდვები და აკრძალვები) გამოიყენება საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ დადგენილება და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილება „ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობის დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“. მათ საფუძველზე სერვიტუტის ხელშეკრულებაში განისაზღვრება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები (შეზღუდვები და აკრძალვები). აქედან გამომდინარე, უარყოფითი სერვიტუტის სამართლებრივი ბუნება სწორედ ამ შინაარსის სერვიტუტის ხელშეკრულებაში ვლინდება.
18. საქართველო სამოქალაქო კანონმდებლობის გამდიდრების კუთხით, მიზანშეწონილია, სსკ-ის 247-ე მუხლით ფართოდ განისაზღვროს ნეგატიური სერვიტუტის ცნება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლების შეზღუდვის ქრილში ზემოაღწერილი დადგენილებების საფუძველზე. გარდა ამისა, ამ საკანონმდებლო რეგულაციამ ფართო განვითარება ჰპოვოს ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკის მეშვეობით.
19. სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველების საერთაშორისო პრაქტიკისა და უცხოური გამოცდილების ღრმა და მომცველი ანალიზის შედეგად, გამოიკვეთა შემდეგი საფუძველები, რამაც ასახვა უნდა ჰპოვოს სსკ-ის ცალკე მუხლში, რომელიც სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველებს დაეთმობა. ამგვარად, სერვიტუტი შეიძლება შეწყდეს შემდეგი საფუძველებით: 1. სერვიტუტი ძირითადი და მომსახურე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა შეთანხმებით; 2. ძირითადი, ან დამხმარე

უძრავი ნივთის მესაკუთრის მოთხოვნით იმ შემთხვევაში, თუ გაუქმდება ის გარემოებები, რომლებმაც გამოიწვიეს სერვიტუტის დადგენის აუცილებლობა; 3. ძირითადი და დამხმარე უძრავი ნივთის შერწყმის შემთხვევაში, თუ აღნიშნული არ არის დამოკიდებული რაიმე პირობებთან და ვადებთან; 4. სერვიტუტი წყდება სერვიტუტის მფლობელის მიერ სერვიტუტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მაგალითად, საზღაურის გადაუხდელობის შემთხვევაში სერვიტუტი შეიძლება იქნეს შეწყვეტილი მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომელსაც საფუძვლად დაედება საზღაურის გადაუხდელობა; 5. სერვიტუტი წყდება ვადის ამოწურვის შემთხვევაში; 6. სერვიტუტი წყდება ძირითადი უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიერ სერვიტუტზე უარის თქმის შემთხვევაში; 7. უძრავი ნივთის მოსპობის ან სამოქალაქო ბრუნვიდან ამოღების შემთხვევაში. ამასთანავე, მომსახურე უძრავი ნივთის მოსპობა უნდა იყოს სრული, რომელიც გამორიცხავს მის აღდგენას. უძრავი ქონების აღდგენა განაახლებს სერვიტუტის მოქმედებას; 8. თუ სერვიტუტის განხორციელებისთვის აუცილებელი გახდა მომსახურე უძრავი ნივთის ცვლილება, ძირითადი უძრავი ნივთის მესაკუთრე ვალდებულია სერვიტუტის შეწყვეტამდე თავისი ხარჯით მოიყვანოს მომსახურე უძრავი პირვანდელ მდგომარეობაში, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული უძრავი ნივთების მესაკუთრეთა შეთანხმებით; 9. სერვიტუტი წყდება უძრავი ნივთის კონფისკაციის, ან ექსპროპრიაციის შემთხვევაში. აღსანიშნავია, რომ კონფისკაცია აუქმებს სერვიტუტს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა კონფისკირებული დატვირთული უძრავი ნივთი ექვემდებარება განადგურებას. ექსპროპრიაციის შემთხვევაში კი, სერვიტუტი შენარჩუნდება, თუ სერვიტუტის გარემოებებიდან და მისი შინაარსიდან გამომდინარე შესაძლებელი გახდება მისი გამოყენება ახალ პირობებში. თუ დატვირთული უძრავი ნივთის ექსპროპრიაცია ითვალისწინებს სერვიტუტის გაუქმებას, მაშინ სახელმწიფომ, ან იმ პირმა ვისაც მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლებამოსილება, სერვიტუტის მფლობელს უნდა გადაუხადოს გამოსასყიდი ქონების საზღაური; 10. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან 1 წლის განმავლობაში სერვიტუტის გამოუყენლობა იწვევს სერვიტუტის შეწყვეტას. 1-წლის ხანგრძლივობა მიუთითებს მასზე, რომ სერვიტუტის მფლობელ უფლებამოსილ პირს არ გააჩნია არავითარი სამეურნეო ინტერესი. ჩამოთვლილი საფუძვლებიდან გამომდინარე ცხადია, თუ რამდენად მრავალფეროვანია სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძვლები, შესაბამისად, მიზანშეწონილია, რომ სერვიტუტის შეწყვეტის საერთო ჩამონათვალმა ჰპოვოს თავისი ადგილი ცალკე მუხლის სახით სამოქალაქო კოდექსში შემდეგი სახელწოდებით: სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძვლები.

20. ყურადსაღებია ქართულ კანონმდებლობაში მოქმედი სერვიტუტის განუყოფლობის პრინციპი. აღსანიშნავია, რომ ინვესტორი კომპანია HGA-ს თანახმად, უფლებამოსილია ნებისმიერ კომპანიასთან გააფორმოს ხელშეკრულება სერვიტუტის უფლების დაყოფის შესახებ. აღნიშნული მოქმედება მოითხოვს საჯარო რეეტრში რეგისტრაციას. თუმცა, სსკ-ის თანახმად, სერვიტუტის უფლების დაყოფა არ არის გათვალისწინებული, რადგან სსკ ეფუძნება სერვიტუტის განუყოფლობის პრინციპს. პროექტის განმახორციელებელი კომპანია უფლებამოსილია დადოს სერვიტუტის უფლების დაყოფის შესახებ ხელშეკრულება. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია სსკ-ით მოწესრიგდეს აღნიშნული სამართალურთიერთობა და სსკ-ის 247-ე მუხლს დაემატოს მე-3 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს სერვიტუტის ცნებას.
21. პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც შესაძლოა ორი ან სამი სერვიტუტის სახის კომბინირებული სერვიტუტის სახე შეგვხვდეს, როდესაც დღის წესრიგში დგება შესაბამისი შეზღუდვების დაწესების აუცილებლობა. აქედან გამომდინარე, სასურველია სსკ-ის 247-ე მუხლის შინაარსში განისაზღვროს კომბინირებული სერვიტუტის სახეობა.
22. სადოქტორო კვლევის შედეგებიდან შესაძლებელია ითქვას, რომ საქართველოს კანონმდებლობა ორიენტირებულია ინდივიდუალური ინტერესების დაკმაყოფილებაზე, თუმცა სოციალური პასუხისმგებლობის პრინციპის გარკვეული სახით შემოდება საქართველოს რეალობაში აუცილებელი გზის უფლებით სარგებლობისას, ხელს შეუწყობს ინდივიდუალური და საზოგადოებრივი ინტერესების ჰარმონიულ განვითარებას. შესაბამისად, სასურველია იურიდიულ პრაქტიკაში ჩამოყალიბდეს და დამკვიდრდეს იზოლირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სოციალური პასუხისმგებლობის პრინციპი;
23. სადოქტორო კვლევის ფარგლებში ქართულ სამეცნიერო ლიტერატურის სივრცეში პირველად განხორციელებული ღრმა და ახლებური ანალიზის შედეგად გამოიკვეთა, რომ აუცილებელია იურიდიულ პრაქტიკაში მკაფიოდ განისაზღვროს აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის პრინციპული განსხვავება, კერძოდ, ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობის შემთხვევაში, სასამართლო პრაქტიკაში აღმოიფხვრას აუცილებელი გზის გამოყენება;
24. ყურადსაღებია, რომ სერვიტუტის უფლების წარმოშობისათვის, სანივთო გარიგების გარდა, აუცილებელია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამ დოკუმენტების წარდგენის შედეგად, შესრულდება სარეგისტრაციო მოქმედება. ამასთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ პრაქტიკაში უნდა დაინერგოს განსხვავებული მიდგომა. ნებისმიერი იურისდიქციის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლების დადგენის მოთხოვნის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ უნდა მოითხოვოს მთლიან მიწის ნაკვეთზე უფლების დადგენისას;

ამასთან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა აუცილებელ პირობას უნდა წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სერვიტუტის ხელშეკრულების დადების დროს, რათა განისაზღვროს სერვიტუტის უფლების გავრცელების საზღვრები.

25. სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილით ცალსახად უნდა იქნეს გათვალისწინებული აუცილებელი გზის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხი და საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამის გრაფაში აისახოს ინფორმაცია აუცილებელი გზის შესახებ;
26. საკანონმდებლო დონეზე სსკ-ში ცვლილების შეტანის გზით აისახოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ აუცილებელი გზის სანივთო უფლებად აღიარების პრინციპი;
27. მიზანშეწონილია სსკ-ის 180-ე მუხლს დაემატოს მე-3 ნაწილი, რომლითაც დარეგულირდება მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევაში აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება გაყოფის შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე უსასყიდლოდ;
28. მიზანშეწონილია გაზიარებულ იქნეს კონტინენტური ევროპის მოდელი და გარდა სამეურნეო საჭიროებისა, აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის განისაზღვროს დამტებითი საფუძვლები სამრეწველო და კომერციული საჭიროების დაკმაყოფილების სახით;
29. სასურველია სსკ-ის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით განისაზღვროს „არასაკმარისი“ კავშირი საკომუნიკაციო ობიექტებთან და საჯარო გზასთან.
30. ქართული კანონმდებლობის განვითარებისათვის, მიზანშეწონილია სსკ-ის 180-ე მუხლის პირველ ნაწილში განისაზღვროს „ჯეროვანი გამოყენების“ ცნება;
31. უზუფრუქტის უფლების თავისებურების კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ პროექტის განმახორციელებელმა შესაძლოა მიმართოს უზუფრუქტის უფლებას ინფრასტრუქტურული ან ენერგეტიკული პროექტის ობიექტის მისასვლელი გზის მშენებლობისათვის, საოფისე ინვენტარის, მასალების დასაწყობების, სახელოსნოების, აგრეგატების და სხვა ობიექტების განსათავსებლად, რაც ემსახურება პროექტის განხორციელებას.
32. უზუფრუქტის უფლების სამართლებრივი ბუნების კვლევის შედეგად გამოვლინდა, რომ საკუთრების უფლების სხვადასხვა ობიექტზე შესაძლებელია გაიცეს ორი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან: მიწის ნაკვეთზე - სახელმწიფო საკუთრება, ხოლო გზაზე-ხაზობრივ ნაგებობაზე - კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრება. შესაბამისად, მართალია გზა-ხაზობრივი ნაგებობა განიხილება უძრავ ნივთად, რათა უძრავად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, რომელზეც იგი აშენდა, თუმცა სამართლებრივად ეს გზა-ხაზობრივი ნაგებობა წარმოდგენს უფლების ცალკე ობიექტს, იგი არ იზიარებს მიწის ნაკვეთის ბედს, მიწის ნაკვეთზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს საკუთრების

უფლება არ ვრცელდება ასევე გზაზე, რადგან გზა, ამ შემთხვევაში წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებას და არა სახელმწიფოს საკუთრების ობიექტს.

33. აღნაგობის უფლების სამართლებრივი ბუნებისა და პრაქტიკის მეცნიერული კვლევის შედეგად გამოიკვეთა სსკ-ში შესაბამისი დამატების შეთავაზების აუცილებლობა, რომლის მიხედვით სსკ-ის 234-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ჩამოყალიბდეს იმგვარად, რომ პროექტის განმახორციელებელმა კომპანიამ არ დაკარგოს საკუთრების უფლება აშენებულ ნაგებობაზე აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში. შესაბამისად, 234-ე მუხლის მე-4 ნაწილი შემდეგნაირად ჩამოყალიბდეს: „აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა“. ამის შედეგად, სსკ-ის 234-ე მუხლის დებულებები შესაბამისობაში მოვა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 1¹ განსაზღვრულ რეგულაციასთან, რომლის თანახმად ხაზობრივ ნაგებობაზე საკუთრების უფლება დამოუკიდებელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.
34. სადისერტაციო კვლევის შედეგად დადგინდა ის ფაქტი, რომ ერთ მიწის ნაკვეთზე შესაძლოა არსებობდეს მხოლოდ ერთი აღნაგობის უფლება. ამ მიზნით, ენერგეტიკული/ინფრასტრუქტურული პროექტის განმახორციელებელი კომპანია, ერთი მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლებით სხვადასხვა ობიექტის აშენებისას, ის პირველ რიგში მიმართავს ქონების ეროვნულ სააგენტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შუამდგომლობის გაწევის მიზნით მიწის ნაკვეთების გასაყოფად, შემდგომში მათზე აღნაგობის უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნისათვის;
35. მიზანშეწონილია, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 36-ე მუხლის 2 პუნქტის 2² ქვეპუნქტით განისაზღვროს, რომ პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილი იქნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე მოითხოვოს სერვიტუტის ხელშეკრულების გაფორმება მიწის ნაკვეთის დაყოფის გარეშე, რომლის შედეგად დატვირთული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილი იქნება სერვიტუტის შეზღუდვის ზოლის საზღვრები.
36. როგორც უკვე აღინიშნა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სარგებლობაში გადაცემა ინფრასტრუქტურის მშენებლობისთვის, რომელიც ხორციელდება სამოქალაქო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სერვიტუტის საფუძველზე, ხდება შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმებით. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტში შეტანილი ცვლილებით დაზუსტდა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ქონებაზე სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის გარეშე, სერვიტუტის უფლების დადგენა

ხორციელდება ქონების მმართველის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთანავე ერთად, ამ პუნქტის გამოყენებამ გამოიწვია არაერთგვაროვანი პრაქტიკა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმიანობაში, რომლის თანახმად საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სერვიტუტი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანების საფუძველზე ხელშეკრულების დადების გარეშე, ამიტომ, წინადადებაა, ქონების მმართველის მხრიდან ამ ტიპის გადაწყვეტილების მიღება მოხდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შესაბამისი ნორმების სრული დაცვითა და სერვიტუტის სამართლებრივი ბუნების გათვალისწინებით. ამიტომ, მიზანშეწონილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 36-ე მუხლის 2.1. პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის ნორმა: „საჯარო სერვიტუტი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილი იქნება ბრძანების საფუძველზე, ხოლო კერძო სერვიტუტის წარმოქმნის საფუძველი იქნება ფიზიკური პირს/კომპანიასა და სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება“.

37. ჰორიზონტალური მიმართულების ბურღვის მეთოდი, HDD, გამოიყენება საქართველოში უცხოური ინვესტორი-კომპანიების მიერ საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, რაც იწვევს საქართველოს კანინმდებლობის შემდგომ განვითარების აუცილებლობას ახალი ნორმატიული აქტის-სტანდარტის მიღების მეშვეობით, საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილების გამოცემით შემდეგი სახელწოდებით: „ჰორიზონტალური მიმართულების ბურღვის“ ტექნოლოგიის გამოყენებით მიწისქვეშ აშენებულ ხაზობრივ ნაგებობებზე საკუთრების უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციის წესის შესახებ“, რომელშიც განსაზღვრულ იქნება, რომ მიწის ნაკვეთების ფორმირება განხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა ადგილი ექნება ხაზობრივი ობიექტების მშენებლობას მიწის ზედაპირზე. შესაბამისად, იმ ორგანოებმა, რომლებიც ინვესტორ კომპანიას გასცემენ მიწისქვეშ ასაშენებელ ხაზობრივი ობიექტის მშენებლობაზე ნებართვას, არ უნდა მოსთხოვონ მათ მიერ აშენებულ ობიექტებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისთვის დასტური მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების მოპოვების შესახებ. დისერტაციის ავტორის მოსაზრებით იგივე მიდგომა და პროცედურა უნდა ეხებოდეს მიწისქვეშ აშენებული ხაზობრივი ობიექტების ექსპლუატაციის მიღების დროს.

38. სადისერტაციო კვლევის ფარგლებში გამოკვეთილია საკუთრების ჩამორთმევის კერძო-სამართლებრივი ასპექტები;

39. ღრმა მეცნიერული ანალიზის შედეგად ნათელი ხდება, რომ ექსპროპრიაციის განხორციელებას სახელმწიფო სიფრთხილით უნდა მოეკიდოს და ზუსტად უნდა განისაზღვროს ექსპროპრიაციის განხორციელების საფუძვლები.

40. კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ ექსპროპრიაციის დროს მკაფიოდ უნდა იყოს რეგლამენტირებული ექსპროპრიაციის საზოგადოებრივი საჭიროების დაკმაყოფილების მიზანი, რათა ცალსახად იყოს დაცული ბალანსი საზოგადოებრივ და სახელმწიფოებრივ ინტერესებს შორის.
41. საერთაშორისო პრაქტიკის შედეგად გამოიკვეთა, რომ ეკონომიკური განვითარების არგუმენტი არ არის საკმარისი ექსპროპრიაციის პროცედურის განსახორციელებლად.
42. კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ ექსპროპრიაციის შედეგად კომპენსაციას უნდა დაექვემდებაროს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საბაზრო ღირებულება, არამედ როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზიანი. შესაბამისად, აღნიშნული პრინციპების პრაქტიკაში დანერგვით მეტად იქნება დაცული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ქონებრივი ინტერესები.
43. საერთაშორისო პრაქტიკის კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ ექსპროპრიაციის მექანიზმი გულისხმობს როგორც საკუთრების უფლების ჩამორთმევას, ასევე სხვა დანარჩენი უფლებების ჩამორთმევას მიწის ნაკვეთზე ძირითადი უფლების შეზღუდვით. ინფრასტრუქტურული და ენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების ცნებაში განილება ყველა სახის უფლება მიწაზე, როგორცაა სერვიტუტი, აღნაგობა, უზუფრუქტი, იჯარა, რომელთა მოპოვება ხდება ექსპროპრიაციის საფუძველზე ანუ სამართლებრივი საფუძვლის არსებობისას იძულებითი წესით.
44. საერთაშორისო პრაქტიკის კვლევის შედეგად დადგინდა პრაქტიკული მნიშვნელობის გარემოება, რომლის თანახმად საკუთრების ჩამორთმევა კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ შესაძლებელია განხორციელდეს არაპირდაპირი საზოგადოებრივი საჭიროების დაკმაყოფილების საფუძლით, როგორც ამას ადგილი აქვს ნორვეგიის კანონმდებლობაში.
45. ნებისმიერი სამართალაურთიერთობისათვის პრინციპული მნიშვნელობისაა სწორი სამართლებრივი პროცედურის დაცვა. შესაბამისად, ენერგეტიკული და ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის მიზნით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ არასატყეო მიწაზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ უფლებათა - აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი და იჯარა - მოპოვების სამართლებრივი პროცედურის ჩამოყალიბების გარეშე პროექტის განხორციელების სრული სამართლებრივი ჩარჩოს შექმნა.
46. სადოქტორო კვლევის ფარგლებში გამოიკვეთა ენერგეტიკული და სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობის წინაპირობები, კერძოდ, მშენებლობის ნებართვის მიღების მნიშვნელობა.

არსებულ კანონმდებლობაში სათანადო ცვლილებების განხორციელება ხელს შეუწყობს მკაფიო პროცედურების ჩამოყალიბება ხელს შეუწყობს საქართველოს ეკონომიკურ აღმავლობას, რადგან სამართლებრივი ხარვეზების აღმოფხვრით მოისპობა ხელისშემშლელი ბარიერები, რითაც უზრუნველყოფილი იქნება როგორც კერძო, ასევე საჯარო ინტერესების დაცვა.

ბიბლიოგრაფია

ქართულენოვანი ლიტერატურა

ათაბეგაშვილი დ, აუცილებელი გზის საკითხი სამეზობლო ურთიერთობებში, „მართლმსაჯულება და კანონი“, 2014, 1(40);

არველაზე თ., ელექტროგადამცემი ხაზების მშენებლობასა და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული გარემოსდაცვითი და სოციალურისაკითხები, მწვანე ალტერნატივა, საჯარო პოლიტიკის ნარკვევი, 2018, ივნისი, http://greenalt.org/wp-content/uploads/2018/06/Transmission_Lines_Policy-brief_GEO_June-2018.pdf;

გაბუნია მ. საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2016;

გოჩიტაშვილი თ., ნავთობისა და გზის სატრანზიტო მილსადენები (არსებული და პერსპექტიული), თბილისი, 15 დეკემბერი, 2014;

ელექტროგადამცემი ქსელის გაძლიერების პროექტი -ახალციხე-ბათუმის 220 კვ-იანი ორჯაჭვიანი ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტი-განსახლების სამოქმედო გეგმა, 2016;

ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვნივთი ქართულ სანივთო სამართალში, სამართლის ჟურნალი, თსუ, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016 (2);

ზოიძე ბ., „ქართული სანივთო სამართალი“, „მეცნიერება“, 2003;

ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, 2005;

ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა:საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, ივ. ჯავახიშვილის სახ-ის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და მაქს-პლანკის სახ-ის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის ერთობლივი კონფერენცია, თბილისი, 2015 (5-6 ნომბერი), www.tsu.ge;

ზოიძე თ., შეზღუდული სანივთო უფლებები და აუცილებელი გზა. საკუთრების უფლების შეზღუდვა აუცილებელი გზის დადგენით, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ივ.ჯავახიშვილის სახ-ს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი, https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf;

თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gccc.ge, 24.12.2017;

კაკოიშვილი დ., საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2012;

კარტოზია მ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციური და სამოქალაქოსამართლებრივი ცვლილება, ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა, კორკელია ვ. რედ., თბილისი, 2018;

კოკაია ლ. უცხოური ინვესტიციების შიდასამართლებრივი დაცვის გარანტიები საქართველოში, მართლმსაჯულება და კანონი, 2012, 3 (34);

კომახიძე ც., საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლების საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი, 2017, 54 (2);

კორკელია ვ., ქურდაძე ი., ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, თებერვალი, 2004, 217-218;

ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016;

ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი, 2011, №2, (11);

ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, 2013, (1);

მირიანაშვილი გ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლების კონსტიტუციური პარადიგმები საქართველოში, აკადემიური მაცნე, გრიგოლ რობაქიძის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2017, სპეციალური გამოცემა, 26, <http://www.library.court.ge/upload/akademiuri%20macne%202017%20sdgsdfg.pdf>;

რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gccc.ge, 24.12.2017;

საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/sakutrebis-ufleba1.pdf>;

ტურავა პ., სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და ინსტიტუტები, სამართლის ჟურნალი, 2009, 2;

ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, პეტიტი, 2013, 208;

ფიფია ს., ჯაიანი დ., ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლების შინაარსი საერთაშორისო სამართალსა და საქართველოს კონსტიტუციაში,, ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა, კორკელია კ. რედ., თბილისი, 2018, 272;

ქერაშვილი ს., მფლობელობის კონსტიტუციური დაცვა და მისი ზეგავლენა კერძო სამართალზე: უპირატესად გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პრეცედენტების საფუძველზე, ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რეფორმა საქართველოში, კ. კორკელია (რედ.), თბილისი, 2014;

ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, სამართლის ჟურნალი, 2011, 1, 114-118;

შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, 2014, მერიდიანი, 245-247;

ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელმეკრულებო სამართალი, მერიდიანი, 2014;

ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, 2017, 352;

ჭეჭელაშვილი ზ., შეზღუდული სანივთო უფლებები, ბონა კაუზა, 2019;

ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gccc.ge, 22.02. 2016;

ხუბაშვილი თ., საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი, 2016, №2;

SCPX მილსადენის დაცვის ზონების სახელმძღვანელო: ხელახალი მიწათსარგებლობა და შეზღუდვები, South Caucasus Pipeline;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის მეორე კოლეგიის გადაწყვეტილება № 2/1/370,382,390,402,405;

საქართველოს საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილებები/განჩინებები

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №820310019003018399 №3-44/19;

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება №820310019003018189 №3-43/19;

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №2/35239-17;

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება № 2/28059-16;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება №28/3325-11;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 სექტემბრის განჩინება №28/2601-14;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის განჩინება №28/2188-17;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ივლისის განჩინება №120210017001899175 N28/5054-2---;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა საკასაციო პალატია 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება №ას-1416-1548-04;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 დეკემბრის განჩინება №ას-975-1009-2011;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 მარტის განჩინება №ას-6-6-2012;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 29 ოქტომბრის №ას-526-500-2013 განჩინება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, №ას-439-415-2013;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 დეკემბრის სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება №ას-1141-1187-2014;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 4 დეკემბრის №ბს-255-352 (კ-14) განჩინება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 მაისის განჩინება №ას-122-116-2014;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 23 ივნისის განჩინება №ას-387-360-2017;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 6 ნოემბრის განჩინება №ას-823-823-2018;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 16 ნოემბრის განჩინება №ას-1523-2018 ;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის განჩინება №ას-1549-2018;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 8 თებერვლის სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება №ას-1513-2018;

ნორმატიული მასალა

საქართველოს კონსტიტუცია, 24/08/1995

BTC IGA, სამთავრობათაშორისო შეთანხმება აზერბაიჯანისა და საქართველოს რესპუბლიკებს შორის, 1999, (https://www.bp.com/en_az/caspian/aboutus/legalagreements.html, უკანსკნელად იქნა გადამოწმებულია 1.07.2019), რატიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის დადგენილებით, 07/06/2000;

BTC HGA, მასპინძელ მთავრობასთან შეთანხმება საქართველოს მთავრობასა და კონსორციუმს შორის, 2000, https://www.bp.com/en_az/caspian/aboutus/legalagreements.html;

საქართველოს „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ , 19/02/2014;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 24/07/1997;

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, 13/08/2018;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, 25/06/1999;

საქართველოს საჰაერო კოდექსი, 21/11/1996;

საქართველოს ტყის კოდექსი, 08/07/1999;

საქართველოს კანონი "მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ", 02/07/2019;

საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, 17/06/2016;

საქართველოს კანონი „ატმოსფერული ჰაერის დაცვის შესახებ“, 13/07/1999;

საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, 11/08/1999;

საქართველოს კანონი „ელექტრონული კომუნიკაციების შესახებ“, 06/06/2005;

საქართველოს კანონი „ინვესტიციების სახელმწიფო მხარდაჭერის შესახებ“, 13/07/2006;

საქართველოს კანონი „ნავთობისა და გაზის შესახებ“, 01/05/1999;

საქართველოს კანონი „საინვესტიციო საქმიანობის ხელშეწყობისა და გარანტიების შესახებ“, 11/12/1996;

საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, 09/08/2010;

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 30/12/2008;

საქართველოს კანონი „წყლის შესახებ“, 11/11/1997;

საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2978 - სსმ I, №24, 10.05.2010წ., მუხ.144 , www.matsne.gov.ge;

საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“, 1997, (ძალადაკარგულია 2020 წლის 1 ივლისიდან - 25.06.2019, №4849);

საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, 1996 ((ძალადაკარგულია - 25.06.2019, №4848);

საქართველოს პარლამენტის 2014 წლის 30 აპრილის დადგენილება, „საქართველოს ადამიანის უფლებათა დაცვის ეროვნული სტრატეგია“, <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/2348314?publication=0>;

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება №57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის დადგენილება № 257 „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ ;

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის დადგენილება № 255 „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 21 თებერვლის #198 დადგენილება „საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების სიის განსაზღვრის თაობაზე“;

საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 11 მაისის №139 დადგენილება „უცხოელი კონტრაქტების მონაწილეობით ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებულ ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“;

საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 20 აგვისტოს №242 დადგენილება „ტყითსარგებლობის წესის დამტკიცების შესახებ“ ;

საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ;

საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილება „ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობის დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N 4 ბრძანება "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის" დამტკიცების თაობაზე;

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2017 წლის 13 იანვრის №1-1/12 ბრძანება;

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2017 წლის 21 ივნისის 1-1/263 ბრძანება;

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2017 წლის 14 ივნისის №1-1/245 ბრძანება;

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2019 წლის 15 იანვრის 1-1/263 ბრძანება ;

უცხოენოვანი ლიტერატურა

Adlers A., Viesturs J., Geipele I., Adequate Compensation in Compulsory Acquisition of Land in the Albanian Trans Adriatic Pipeline Project, Proceedings of the 2017 International Conference “Economic Science for Rural Development”, №44, LLU ESAF;

Adu-Gyamfi A., An Overview of Compulsory Land Acquisition in Ghana: Examining its Applicability and Effects National Research Center for Resettlement, Hohai University, Macrothink Institute, 2012, V.1, №2;

Ambaye D. W., Land Rights and Expropriation in Ethiopia, Doctoral Thesis ISBN 978-91-85783-36-6 , Stockholm, 2013;

Apers A., ... [et al.], Property Law Perspectives III, Cambridge, Intersentia, 2015;

Basnet S., Lease as an alternative approach for acces to land for infrastructure development,, 2012, Thesis, https://webapps.itc.utwente.nl/librarywww/papers_2012/msc/la/basnet.pdf;

Bingham T., The Rule of Law, Penguin Books, 2010;

Bradbrook A.J., Access to Landlocked Land: A Comparative Study of Legal Solutions, The Sydney Law Review, 10 (1), 1983, <http://classic.austlii.edu.au/au/journals/SydLawRw/1983/4.html>;

Calabresi G., Melamed D.A., Property Rules, Liability Rules, Inalienability: One view of the Cathedral, (1972), Faculty Scholarship Series 1983, https://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/1983;

Canadian Association of Petroleum Producers, Planning Horizontal Drilling for Pipeline Construction, September, 2004 (Review by June 2009), CAPP Publication 2004-0022;

Chang Y., Access to Landlocked Land: A Case for a Hybrid of Property and Liability Rules, Tulane Law Review, 2016, 91 (2), 1, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1986739>;

Churghulia D., Problematic Issues of Protection of the Rights of Owners of Neighboring Property in Issuing Construction Permits and Construction Planning, Journal of Law, TSU Faculty of Law, 2017;

Climate strategies and climate, https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies_en;

Cotula L., Schwartz B., Towards fair and effective legislation on compulsory land acquisition in Cameroon, IIED Briefing, 2018, available pdf at <http://pubs.iied.org/pdfs/17450IIED.pdf>;

Doyle T., Obtaining Right of Entry, Right of Way Magazine, 2017, V.62, № 2;

Duddington J., Easements and Profits, Land Law, Pearson, 2017, 154;

Erp S., Akkermans B., Property Rights: A comparative view, Property Law and Economics, Cheltenham:EdwardElgar, ed. Bouckaert B., 2010;

Expropriation and Compensation: Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security, available pdf at <http://www.fao.org/docrep/016/i2801e/i2801e.pdf>;

Ghimire S., Tuladhar A., Sharma R. S., Governance in Land Acquisition and Compensation for Infrastructure Development, American Journal of Civil Engineering, 2017, V.5 №3, doi: 10.11648/j.ajce.20170503.17;

Gilbert J., Land Rights as Human Rights: The case for a specific right to land, SUR - International Journal On Human Rights, 2013, 10 (18), 118 ;

Hausmaninger, H., Gamauf, R., Sheets, G. A., & American Philological Association, A casebook on roman property law, New York, N.Y: Oxford University Press, 2012;

Heffron R.J., Talus K., The development of energy law in the 21st century: a paradigm shift ?, Journal of World Energy Law & Business, 2016, V. 9, № 3;

History of the Federal Use of Eminent Domain, The United States Department of Justice, <https://www.justice.gov/enrd/history-federal-use-eminant-domain>;

How the Government Takes the Property, FindLaw, A Thomson Reuters Business, https://files.findlaw.com/pdf/realestate/realestate.findlaw.com_land-use-laws_how-the-government-takes-property.pdf;

Jensen U., Sweden, Lund University,
<https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Sweden.PDF>;

Judson O.S., Easement Basics: A Primer on Easements in Oil and Gas Exploration and Production, 1997, 64-66, 16 E. Min. L. Inst. ch. 3,
http://www.emlf.org/clientuploads/directory/whitepaper/Scheaf_97.pdf;

Kelianne Chamberlain, Unjust Compensation: Allowing a Revenue-Based Approach to Pipeline Takings, 14 Wyo. L. Rev. 2014, <http://repository.uwyo.edu/wlr/vol14/iss1/8>;

Konieczny, Dariusz & Kowalczyk, Cezary. (2014). Utility easement issues and transmission infrastructure in Poland. 10.3846/enviro.2014.219;

Land and Human Rights: Standards and Applications,
<https://www.ohchr.org/EN/Issues/LandAndHR/Pages/LandandHumanRightsIndex.aspx>;

Land and Human Rights: Annotated Compilation to Case Law,
<https://www.ohchr.org/EN/Issues/LandAndHR/Pages/LandandHumanRightsIndex.aspx>;

Land Rights, Understanding Specific ESC Rights, University of Minnesota,
<http://hrlibrary.umn.edu/edumat/IHRIP/circle/toc.htm>;

Land Use Planning for Pipelines, Canadian Standards Association, 2004, August, 6-8,
<https://www.cepa.com/wp-content/uploads/2016/11/CSA-Plus-663-Land-Use-Planning-For-Pipelines.pdf>;

Lavictoire G. et al, New Trends in Expropriation: Avoiding Expropriation, Spring Conference of the International Right of Way Association, 2011, April 15,
<http://www.sokllp.com/resources/publications/publication/new-trends-in-expropriation-avoiding-expropriation>;

Leal-Arcas R., International Trade and Investment Law, Edward Elgar Publishing Limited, 2010;

Lewis M., Magna Carta's Impact on Modern Property Rights, Right of Way, 2015, November/December;

Lindsay M.,J., Compulsory Acquisition of Land and Compensation in Infrastructure Projects, PPP Insights - An explanatory note on issues relevant to public-private partnerships, World Bank, 2012, V.1 №3, 1;

Mcphail A. R., When a Friendly Condemnation may be the best option, Right of Way, 2015, 62,1;

Murali K., Vikram A. M., A Critical Review on Land Acquisition and Valuation Process across the World, Journal of Mechanical and Civil Engineering 2278-1684, 2015,
https://www.researchgate.net/publication/283570911_A_Critical_Review_on_Land_Acquisition_and_Valuation_Process_across_the_World;

Murali K., Vikram A. M., Land Acquisition Policies- A Global Perspective, International Journal of Scientific and Research Publications, 2016, V.6, №5, www.ijsrp.org;

Mustafayev N., The Southern Gas Corridor: legal and regulatory developments in major gas transit pipeline projects, *Journal of World Energy Law & Business*, 2016, V. 9, № 3;

Norell L. Land Acquisition for Infrastructure in the Nordic Countries, available pdf at https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2008/papers/ts04b/ts04b_04_norell_2694.pdf;

Perongini S., Profili giurici dell'espropriazione per pubblica utilita, <https://www.doccity.com/it/profili-giuridici-dell-espropriazione-per-pubblica-utilita/496632/>;

Pineo H. R., Compensation for the Expropriation of Easements – an Overview, International Right of Way Association's Seminar, 2013, Patterson Law Expropriation Blog, <http://www.pattersonlaw.ca/PattersonLawBlogs/ExpropriationBlog/tabid/958/EntryId/163/Compensation-for-the-Expropriation-of-Easements-an-Overview.aspx>;

Rubinson A., Regional Projects Require Regional Planning: Human Rights Impacts Arising from Infrastructure Projects, 28 *Mich. J. Int'l L.* (2006), <http://repository.law.umich.edu/mjil/vol28/iss1/5>;

Schreuer, Christoph, 2006, The Concept of Expropriation under the ETC and other Investment Protection Treaties, *Investment Arbitration and the Energy Charter Treaty*, www.researchgate.net;

Sherwood D., The Valuation of Easements, Right of Way, 2014, November/December;

Slade, B. V. 2014. Public purpose or public interest and third party transfers. *Potchefstroom Electronic Law Journal*, 17(1):167-206, doi:10.4314/pelj.v17i1.04;

Steinsholt, H., Some Aspects of Norwegian Expropriation - Input to Comparative Study of Chosen Expropriation Issues: Germany, Norway and Poland Håvard, 2010, http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_steinsholt_4307.pdf;

Supporting Rationale for LIWG Recommendations: Defining standards of public use, available pdf at <http://www.laolandissues.org/wp-content/uploads/2014/05/Standard-of-Public-Purpose-%E2%80%93-Rationale-for-Laos-and-International-Examples.-LIWG-2014.pdf>;

Trans Adriatic Pipeline Land Access, <https://www.tap-ag.com/land-access>;

Tabari N. M., *Lex Petrolea and International Investment Law, Law and Gulf Practice in Persian Gulf*, Informa Law from Routledge, 2017;

Taking Property for the Public Good: Eminent Domain Laws from around the World, *New York Law School International Review*, 2012, V.14, №2, 1;

Goal 9: Build resilient infrastructure, promote sustainable industrialization and foster innovation, <https://www.un.org/sustainabledevelopment/infrastructure-industrialization/>;

Tsaurai K, Ndou A., Infrastructure, Human Capital Development and Economic Growth in Transitional Countries, *Comprative Economic Research, Central and Eastern Europe*, 22 (1), 2019, 35, <https://doi.org/10.2478/cer-2019-0003>;

Walt A., Raphulu T.N., The right of way of necessity: A constitutional analysis, *Journal of Contemporary Roman-Dutch Law*, 77, 2014, 469, <http://ssrn.com/abstract=2545281>;

What may be expropriated?
<https://www.westlawnextcanada.com/blog/insider/category/legal-research/ced-an-overview-of-the-law-what-may-be-expropriated-1046/>;

William A. Gregory, The Public Purpose Doctrine As It Relates to Development Rights, *10 Tulsa L. J.* 45 (2013);

Yi-Jiun Su, Lee and Li, An insight into the real estate market in Taiwan, *Real Estate Finance & Investment Review*, 2014/15;

Афанасьев И. В., Условия установления сервитута в судебном порядке, *Имущественные отношения в РФ*, 2015, 11,(170);

Галиновская Е.А., К вопросу о вещных правах на землю, *ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ*, № 3 (102) 2010;

Гарридо М., Римское частное право: Казусы, иски, институты, Статут, 2005,

Гражданское право, Т. 1: Учебник / ред. Е.А. Суханов, Wolters Kluwer, 2004;

Дамбиева Т. В., ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, *Адвокат*, 2006, N 10, <http://center-bereg.ru/i1608.html>;

Е.А. Галиновская, К вопросу о вещных правах на землю, *ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ*, № 3 (102) 2010;

Е.А. Манько, ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СУПЕРФИЦИЯ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ, Пробелы в российском законодательстве, 2008;

Емелькина И. А., Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость, *Вестник Пермского Университета. Юридические науки*, 2018, 39, 90, DOI: 10.17072/1995-4190-2018-39-74-98;

Емелькина И.А. Право "необходимой дороги" через соседний участок: ограничение права собственности в интересах соседа или сервитут?, Пробелы в российском законодательстве. *Юридический журнал*, 2017,7;

ЕМЕЛЬКИНА И.А., ПРАВОВАЯ ПРИРОДА НОВОГО ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО, 2018. № 9(165);

ЕФИМЕНКО В. В., ПРАВОВАЯ МОДЕЛЬ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ТЕОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 1(145),

Зеньков А., Экспроприация: международный стандарт и внутреннее право, Журнал международного права и международных отношений, 2015, <http://evolutio.info/ru/beljournal/2015-1/2015-1-zenkov>;

ИБРАГИМОВ К. Х., ИБРАГИМОВА Ф. К., ИБРАГИМОВ Д. К., НЕКОТОРЫЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ИССЛЕДОВАНИЮ СУЩНОСТИ КАТЕГОРИИ "ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ ИНТЕРЕС" , АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 8(164);

КАЛЕНКОВ А. Ю., ЛИНЕЙНЫЙ ОБЪЕКТ КАК ПРАВОВАЯ КАТЕГОРИЯ В ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЯХ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 1(145);

Карапетов А.Г. , Модели защиты гражданских прав: экономический взгляд, Вестник экономического правосудия, 2014, №11;

КАРХАЛЕВ Д. Н., ЗАЩИТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 3(147);

Касьянчик А., И.СООТНОШЕНИЕ ЧАСТНОГО И ПУБЛИЧНОГО ПРИ РЕГУЛИРОВАНИИ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И УКРАИНЕ, Публично-правовые исследования, 2012, N 3, <http://center-bereg.ru/b3433.html>;

Касьянчик А., И.СООТНОШЕНИЕ ЧАСТНОГО И ПУБЛИЧНОГО ПРИ РЕГУЛИРОВАНИИ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И УКРАИНЕ, Публично-правовые исследования, 2012, N 3, <http://center-bereg.ru/b3433.html>;

Ким Д.Ч. Проблемы теории и практики применения частного сервитута Журнал российского права. 2007, № 6, <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-teorii-i-praktiki-primeneniya-chastnogo-servituta>;

КОЛИЕВА А., Э., КОЗЛОВА Е. Ф., ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 4(160);

Копылов А.В., Вещные права на землю., Статут, 2000;

Краснова Т.С., Отрицательный сервитут в российском праве, <https://cyberleninka.ru/article/n/otritsatelnyy-servitut-v-rossiyskom-prave>, УДК, 347.26(470) ;

Курзински-Сингер Е., Зарандия Т., Рецепция Немецкого Вещного Права в Грузии., Вестник Гражданского права.. 2012, 1 (12), 250;

ЛЕНКОВСКАЯ Р. Р., ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 3(147);

ЛЕСНЫХ А. В., ПРОБЛЕМЫ СООТНОШЕНИЯ ИНТЕРЕСОВ ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ СЕРВИТУТОВ АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 4(148);

Ллойд Д., Идея Права, ЮГОНА, 2002;

Лулева Е.В., СПЕЦИФИКА И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ВЕСТНИК ПЕРМСКОГО УНИВЕРСИТЕТА, Выпуск 2(24);

Маттеи У., Суханов Е.А., Основные Положения Права Собственности, Юристъ, 1999

МАХИНЯ Е. А., ПОНЯТИЕ И ЗНАЧЕНИЕ ПРИНЦИПОВ ВЕЩНОГО ПРАВА, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 10(166);

Мацакян Г.С., ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ КОНСТРУКЦИИ УЗУФРУКТА В РОССИЙСКОМ, ГЕРМАНСКОМ И ФРАНЦУЗСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ, Юридическая наука, 2016, № 2, 59;

Мацакян Г.С., ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ КОНСТРУКЦИИ УЗУФРУКТА В РОССИЙСКОМ, ГЕРМАНСКОМ И ФРАНЦУЗСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ, Юридическая наука, 2016, № 2, 59;

МЕЛЬНИКОВ Н.Н., ТЕРРИТОРИЯ КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ: ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 2(158);

МИСНИК Г. А., ОГРАНИЧЕНИЕ СВОБОДЫ ДОГОВОРА В СФЕРЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 3(159);

МУСТАФИН Р., Ф., ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 4(160);

О.А. Золотова, Правовой режим земель охранных зон, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ, № 3 (114) 2011, 1-11;

Остапенко А. Г., Правовое регулирование отношений между соседями имеющими общие границы посредством сервитутов, 2012, <http://kubsau.ru/upload/iblock/5b9/5b9a5c0c868cb343ed196e51d7ed52ad.pdf>;

Позднякова С. И. Позднякова, Установление Сервитутов на Землях Занятых Линейными Объектами, Аграрное и Земельное Право, 2009, 4 (52)

Пурцеладзе Д. Л., Законы Вахтанга VI ,Мецниереба 1980;

Рябов А, А., Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве, Журнал российского права, 2007, №5;

Санфилиппо Ч, Курс римского частного права, под ред. доктора юридических наук Д.В.Дождева, БЕК,2000;

Саякбаев А., Является ли трубопровод недвижимостью, Юрист, 2010, 10 <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1233354>;

СТАРОДУМОВА С. Ю., К ВОПРОСУ О ПОНЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 3(147);

Тольстель М., Русскова Е., Яковлева Е., Финансовое Обеспечение Развития Инфраструктуры Региона Ограничения и Риски , Вестник ВолГУ, Science Journal of VolSU, 2017, 19 (2);

ХАХАЛЕВ К. Р., ЖИНКИН С. А., ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПОНИМАНИЯ ПРАВ ЧЕЛОВЕКА И ИХ РЕАЛИЗАЦИИ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 2(146);

Чаркин С.А. , О некоторых проблемах Правового регулирования прекращения права частной собственности на земельные участки, Судебная Практика, 2012, 5 (128);

ШАРОВАРОВА О., Д., ПОНЯТИЕ ПРАВА БЕСПРЕПЯТСТВЕННОГО ДОСТУПА НА ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2018. № 5(161);

Шигонина Л.А., Новохацкая И.П.Признаки земельных участков с различными целевыми назначениями, в том числе земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, как объекта права // Вопросы российского и международного права. 2016. No 4;

ШИЛОВСКАЯ А. Л., ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. 2017. № 3(147);

Юрченко Д.А. , Актуальные проблемы приобретения права собственности на новые линейные объекты, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ, 2015, No 11 (170) 2015;

უცხო ქვეყნის ნორმატიული მასალები

U.S Constitution, Fifth Amendment, https://www.law.cornell.edu/constitution/fifth_amendment;

The Constitution of the Kingdom of Norway, <https://ihl-databases.icrc.org/ihl-nat/6fa4d35e5e3025394125673e00508143/eee956c813a2da0ec1256a870049de0c/%24FILE/Constitution.pdf>;

West Virginia Code, <http://www.wvlegislature.gov/wvcode/chapterentire.cfm?chap=54&art=1§ion=3>;

Louisiana Civil Code, <https://lcco.law.lsu.edu/>;

Costituzione della Repubblica Italiana, Art. 42, <https://www.senato.it/documenti/repository/istituzione/costituzione.pdf>;

Code Civil, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20080225#/>;

Codigo Civil, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/2T7.htm>;

Dutch Civil Code, Art. 5:57, <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>;

German Civil Code, https://archive.org/stream/germancivilcode01germgoog/germancivilcode01germgoog_djvu.txt;

Codice Civile, <http://www.softwareparadiso.it/studio/art-servitu.htm#Art.1028>;

Ohio Revised Code, 1723.01, 2006, <https://law.justia.com>;

Spanish Civil Code, <http://derechocivil-ugr.es/attachments/article/45/spanish-civil-code.pdf>;

Гражданский Кодекс Российской Федерации,
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/;
National Energy Board Act, <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/N-7/>;

საერთაშორისო აქტები და შეთანხმებები

African Charter on Human and People’s Rights,
<http://www.corteidh.or.cr/tablas/4558.pdf>;

American Convention on Human Rights,
<https://www.cidh.oas.org/basicos/english/basic3.american%20convention.htm>;

Protocol 1 to the European Convention For the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Art. 1.,
https://www.echr.coe.int/Documents/Convention_ENG.pdf;

Universal Declaration of Human Rights, <https://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/>;

Association Agreement between the European Union and the European Atomic Energy Community and their Member States, of the one part, and Georgia, of the other part,
http://parliament.ge/ge/ajax/downloadFile/34754/AA_ENGsd

საერთაშორისო სასამართლო პრაქტიკა

Ucci v. Italy (no. 213/04), https://www.confedilizia.eu/wp-content/uploads/2017/01/SENT_22.6.2006_AFFAIRE_UCCI_ITALIE.pdf;

Bramelid and Malmstom v Sweden , applications nos. 8588/79 and 8589/79 Lars Bramelid and Anne Marie Malmström against Sweden,
<https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22documentcollectionid%22:%5B%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22%5D%7D>;

Case of the Saramaka People v. Suriname,<https://www.escri-net.org/caselaw/2014/case-saramaka-people-v-suriname>;

Sporrong and Lonnoth v Sweden: ECHR 1982, www.swarb.co.uk;

Social and Economic Rights Action Center & the Center for Economic and Social Rights v. Nigeria (Communication No. 155/96), <https://www.escri-net.org/caselaw/2006/social-and-economic-rights-action-center-center-economic-and-social-rights-v-nigeria>;

Supreme Court of Appeals of West Virginia. MOUNTAIN VALLEY PIPELINE, LLC, Defendant Below, Petitioner v. BRIAN C. MCCURDY AND DORIS W. MCCURDY, Plaintiffs Below, Respondents No. 15-0919, Decided: November 15, 2016,
<https://law.justia.com/cases/west-virginia/supreme-court/2016/15-0919.html>;

Copeland v Greenhalf: ChD 1952, <https://swarb.co.uk/copeland-v-greenhalf-chd-1952/>;

Grigsby v Melville and Another: ChD 1972, <https://swarb.co.uk/grigsby-v-melville-and-another-chd-1972/>;

Kelo v City of New London 125 S. Ct. 2655 (2005), <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/545/469/>;

Texas Eastern Transmission, LP v. Barack, S.D. Ohio Apr. 11, 2014, https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCOURTS-ohsd-2_14-cv-00336/pdf/USCOURTS-ohsd-2_14-cv-00336-0.pdf;

Tennessee Gas Pipeline Company v. Garrison No. 3:10-cv-1845; 2010 WL 3632152 (M.D. Pa. Sept. 10, 2010), https://pennstatelaw.psu.edu/_file/aglaw/Marcellus_Shale/Garrison_case_summary.pdf,

Northern Territory v Mr A. Griffiths (deceased) and Lorraine Jones on behalf of the Ngaliwurru and Nungali Peoples [2019] HCA, <http://eresources.hcourt.gov.au/showCase/2019/HCA/7>;

Wright v Macadam: KBD 1949 , <https://swarb.co.uk/wright-v-macadam-kbd-1949/> ;

Court of Appeals of Maryland, COLONIAL PIPELINE COMPANY v. STATE DEPARTMENT OF ASSESSMENTS AND TAXATION, No. 110, Sept. Term, 2001, <https://caselaw.findlaw.com/md-court-of-appeals/1454311.html>;

საერთაშორისო/უცხო ქვეყნის ორგანოები

United Nations Human Rights Office of the High Commissioner, <https://www.ohchr.org>;

Energy Community, <https://www.energy-community.org/>;

Federal Energy Regulatory Commission, <https://www.ferc.gov/>;

National Energy Board, <https://www.neb-one.gc.ca/index-eng.html>;

ლექსიკონები

ხმელიძე თ. რედ., სამშენებლო განმარტებითი ლექსიკონი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2015; <https://www.lexico.com/en/definition/structure>;
<https://www.lexico.com/en/definition/infra>

ინტერნეტ -რესურსი

www.matsne.gov.ge

<http://prg.supremecourt.ge/>

[gov.ge](http://www.matsne.gov.ge)

<http://ecd.court.ge/>

www.napr.gov.ge