

## კაზუსი №1

სოფელში მცხოვრები გიორგის მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა ორი მეზობლის, ლამარას და ნონას ნაკვეთები (შესაძლოა, კაზუსის ფაბულაში პერსონაჟების სახელები შეცვლილი იყოს). გიორგის, მიუხედავად იმისა, რომ არ ჰქონდა სასმელი წყლით სარგებლობის პრობლემა, სურდა თავისი მეზობლის - ლამარას ნაკვეთზე არსებულ სასმელი წყლის ჭით სარგებლობა წყლის ჭის განსაკუთრებული თვისებების გამო. ხოლო მეორე მეზობლის - ნონას ნაკვეთი სჭირდებოდა თავის ნაკვეთზე სარწყავი წყლის მიღების გასაყვანად. გიორგი ვერ ისარგებლებდა სარწყავი წყლით, თუ მიღები არ გაივლიდა ნონას ნაკვეთზე. გიორგიმ სათანადო მიმართა თავის მეზობლებს, მაგრამ მათ უარით გაისტუმრეს იგი. ამის შემდეგ, გიორგიმ სასამართლოში გაასაჩივრა მეზობლების უარი და ამ გზით შეეცადა თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. სასამართლომ ორივე სარჩელი დააკმაყოფილა და მეზობლები გიორგის მოთხოვნისამებრ დაავალდებულა.

კითხვა : სწორი გადაწყვეტილება მიიღო თუ არა სასამართლომ გიორგის მოთხოვნებთან დაკავშირებით მისი მეზობლების, ლამარასა და ნონას მიმართ ?

### ამოხსნა

კაზუსის შინაარსიდან გამომდინარე, გიორგი ითხოვს : 1. ლამარასგან სასმელი წყლის ჭით სარგებლობის უფლებას; 2. ნონასგან სარწყავი წყლის მიღების გამოყვანის უფლებას.

მოთხოვნის წარმოშობა : გიორგის შეიძლება ჰქონდეს ჭით სარგებლობის და სარწყავი წყლის მიღების გამოყვანის უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის საფუძველზე. ამ მუხლის თანახმად - „მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მოსაკუთრენი გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობს ორმხრივი ზემოქმედება“. მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადგენად, აუცილებელია შემოწმდეს სსკ-ის 174-ე მუხლის დისპოზიციის მიმართება კაზუსით გათვალისწინებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან.

1. სწორი გადაწყვეტილება მიიღო თუ არა სასამართლომ გიორგის მოთხოვნასთან დაკავშირებით მისი მეზობლის, ლამარას მიმართ ? ამის გასარკვევად აუცილებელია დადგინდეს დადგინდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით უთხრა თუ არა უარი ლამარამ გიორგის. უპირველეს ყოვლისა, უნდა განისაზღვროს რა სახის ურთიერთობაა გიორგის მიერ ლამარას ნაკვეთით სარგებლობა. სსკ-ის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისთვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთებზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მივცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით

გამოიხატოს. შესაბამისად, რადგან არავითარი აუცილებლობა არ არსებობს, აუცილებელი ჭის ვერსია უნდა გამოვრიცხოთ. მაშასადამე, ეს ურთიერთობა რომ შემდგარიყო, ვიტყვოდით, რომ გიორგის მიერ ლამარას ნაკვეთით შეზღუდული სარგებლობა სერვიტუტია., თუმცა, საჭიროა, შემოწმდეს სამართლებრივად ლეგიტიმური იქნებოდა თუ არა სერვიტუტი ასეთი პირობებში. სსკ-ის 248-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს. შესაბამისად, რადგან გიორგის არ შეექმნება რაიმე სახის შეღავათი, ლამარა არ არის ვალდებული ნება დართოს გიორგის, ჭით ისარგებლოს, თუმცა მისი ნებართვა მისსავე კეთილ ნებიდან იქნებოდა გამომდინარე.

### პირველი შუალედური დასკვნა

სსკ-ის 248-ე მუხლიდან გამომდინარე, სასამართლომ არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო ლამარას მიმართ გიორგის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

2. სწორი გადაწყვეტილება მიიღო თუ არა სასამართლომ გიორგის მოთხოვნასთან დაკავშირებით მისი მეზობლის ნონას მიმართ? ამის გასარკვევად აუცილებელია დადგინდეს, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესებით დაცვით უთხრა თუ არა უარი ნონამ გიორგის.

უპირველეს ყოვლისა, უნდა განისაზღვროს რა სახის ურთიერთობაა გიორგის მიერ ნონას ნაკვეთით სარგებლობა. სსკ-ის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. მაშასადამე, ადგილი აქვს აუცილებელი ზღის შემთხვევას., თუმცა არსებულ სიტუაციაში აუცილებელი გზა არსით სერვიტუტია. გავიხსენთ სსკ-ის 247-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, რომლის თანახმადაც, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული, რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს ცალკეულ შემთხვევაში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოყენება უძრავი ნივთის შექმნისთვის გათვალისწინებული წესები, თუმცა რადგან ვერ ვხედავთ ნებაყოფლობით გარიგებას გიორგისა და ნონას შორის, უნდა ჩავთვალოთ, რომ გიორგი აიძულებს ნონას, დაუთმოს ნაკვეთი. შესაბამისად, ადგილი აქვს აუცილებლობით განპირობებული კონტრაქტების იძულებას, რადგან გიორგის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისთვის აუცილებელი კავშირი წყალმომარაგების ქსელთან. ნონა ვალდებულია დაუთმოს საკუთარი ნაკვეთი გიორგის სარწყავი წყლის მიღების გასაყვანად, თუმცა ნონას

გადაეცემა კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

#### მეორე შუალედური დასკვნა

სსკ-ის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, სასამართლომ სწორი გადაწყვეტილება მიიღო ნონას მიმართ გიორგის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

#### ფინალური დასკვნა

სსკ-ის 248-ე მუხლიდან გამომდინარე, ლამარა ვალდებული არაა დაუთმოს გიორგის ნაკვეთი ჭით სარგებლობისთვის. სსკ-ის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, ნონა ვალდებულია დაუთმოს გიორგის ნაკვეთი მიწის გასაყვანად.

### კაზუსი № 2

გიორგიმ 2010 წელს ნინოსგან შეიძინა 2000 კვ. მ მიწის ნაკვეთი სოფელ დილომში. 2011 წელს ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე გიორგის მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაიფორმა თორნიკემ და მიჰყიდა დავითს (შესაძლოა კაზუსის ფაბულაში პერსონაჟების სახელები შეცვლილი იყოს). თორნიკე სასამართლომ დამნაშავედ ცნო ყალბი დოკუმენტების დამზადება-გამოყენებისა და თაღლითობით გიორგის მიწის ნაკვეთის მითვისებისთვის. გიორგიმ სარჩელით მიმართ სასამართლოს და მოითხოვა თორნიკესა და დავითს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მიწის ნაკვეთის უკან დაბრუნება სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე. დავითმა განაცხადა, რომ იგი აღნიშნული ნაკვეთის კუთილსინდისიერი შემძენია და არ იცოდა გამყიდველს დანაშაული თუ ჰქონდა ჩადენილი. სასამართლო პროცესზე მართალაც დადასტურდა თავითის კუთილსინდისიერება.

კითხვა : დაკმაყოფილდება თუ არა გიორგის მოთხოვნა დავითის მიმართ

#### ამოხსნა

კაზუსის შინაარსიდან გამომდინარე, გიორგი ითხოვს დავითისგან 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაცემას. გიორგის შეიძლება ჰქონდეს მიწის ნაკვეთის გადაცემის, კერძოდ მათი უკან დაბრუნების უფლება სსკ-ის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე. ამ მუხლის თანახმად, „ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება.“.

172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოსათხოვად აუცილებელია არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები - 1. მოთხოვნის

მქონე პირი სადავო ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს; 2. მოპასუხე სადავო ნივთის მფლობელი უნდა იყოს; 3. მფლობელს ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს.

მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადგენად აუცილებელია გადამოწმდეს თითოეული წინაპირობის მიმართება კაზუსით გათვალისწინებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან.

არის თუ არა დავითი მიწის მესაკუთრე? ამის გასარკვევად აუცილებელი დადგინდეს, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, საკუთრებაში შეიძინა თუ არა დავითმა მიწის ნაკვეთი. საამისოდ აუცილებელია: დავითსა და თორნიკეს დაედოთ ნასყიდობის ხელშეკრულება სსკ-ის 477-ე მუხლის საფუძველზე, რომლის თანახმადაც: გამყიდველი მოვალეა გადაცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს მყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

კაზუსიდან ჩანს, რომ თორნიკესა და დავითს შორის დადებული ხელშეკრულება, თავისთავად ხელშეკრულების ფაქტი არ არის საკმარისი საკუთრების უფლების წარმოსაშობად.

თორნიკესა და დავითს უნდა დაედოთ ხელშეკრულება, რომელიც დააკმაყოფილებდა ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის გათვალისწინებულ პირობებს და შესაბამისად, თორნიკესა და დავითს წარმოემოხათ ვალდებულება გარიგების წერილობითი ფორმით დადებისა და შემქმნეზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ. ამ მოთხოვნას ითვალისწინებს სსკ-ის 183-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც - უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემქმნეზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. გარიგების წერილობით ფორმას უძრავი ნივთის გასხვისების დროს ითხოვს სსკ-ის 323 მუხლი, რომლის მიხედვითაც - „ხელშეკრულება რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.“. საჯარო რეესტრზე საუბრისას უნდა გავითვალისწინოთ 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილში ნახსენები საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმცია - „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა“. აღნიშნული ნორმების დისპოზიციებიდან გამომდინარე დასკვნას თუ შევუსაბამებთ კაზუსის ფაბულას, ვნახავთ, რომ თორნიკესა და დავითს შორის დადებულია გარიგება წერილობითი ფორმით და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. მაშასადამე, ყოველგვარი ფორმალური მხარე დაცულია.

ერთი შეხედვით ყველაფერი რიგზე იქნებოდა, რომ არ გამჟღავნებულიყო თორნიკეს თაღლითობის შესახებ. მან გიორგისგან მოტყუებით გადაიფორმა მიწის ნაკვეთი, თუმცა რაც მთავარია, დავითმა ამის შესახებ არაფერი იცოდა. სსკ-ის 187-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად - „კეთილსინდიერად არ ჩაითვლება შემქმნი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა,

რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.“ მაშასადამე, რადგან დავითმა არ იცოდა, რომ თორნიკე არ იყო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, იგი გამოდის კეთილსინდისიერი შემძენი.

სსკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით - „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.“ აქედან გამომდინარე, თორნიკესა და დავითს შორის დადებული გარიგება ნამდვილია, რადგან თორნიკე დავითს წარუდგა, როგორც რეესტრში გიორგის ქონებაზე რეგისტრირებული. ხოლო დავითი აღნიშნული პრეზუმციის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენი და მიწის ნაკვეთის ახალი მესაკუთრეა.

გიორგის ისლა დარჩენია, რომ თორნიკესგან მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება სსკ-ის 982 მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე - „პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.“

### დასკვნა

სსკ-ის 185-ე მუხლის საფუძველზე გიორგის მოთხოვნა დავითის მიმართ არ დაკმაყოფილდება.

### კაზუსი №3

ხვიჩას აქვს ორი ნაკვეთი. ერთ-ერთ ნაკვეთზე თორნიკეს აქვს ზეპირი შეთანხმება ხვიჩასთან. აღსანიშნავია, რომ ეს შეთანხმება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული. მეორე ნაკვეთზე გურამს სერვიტუტი აქვს რეგისტრირებული რეესტრში. ხვიჩამ გაყიდა ნაკვეთები. ახალი მესაკუთრე ითხოვს :

1. თორნიკესგან ჭით სარგებლობას
2. გურამისგან მიწების გაყვანას.

თორნიკეს შემთხვევაში ადგილი აქვს ვალდებულებით ურთიერთობას; რადგან მისი შეთანხმება ხვიჩასთან არაა გაფორმებული რეესტრში, შეუძლებელია სანივთო უფლების მიდევნება-გადაყოლაზე საუბარი. ახალი მესაკუთრე ვერაფერს მოითხოვს თორნიკესგან.

გურამის შემთხვევაში ადგილი აქვს სანივთო ურთიერთობას, რადგან მისი სერვიტუტი ხვიჩას ნაკვეთზე რეგისტრირებულია რეესტრში. განხორციელდება მიდევნება-გადაყოლა

**სანივთო უფლებისა. აღნიშნულ სიტუაციაში საუბარია საადგილმამულო სერვიტუტებზე. ახალი მესაკუთრე მოითხოვს ამ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას.**

ამ კაზუსში არ არის საჭიროება მუხლების გამოყენებისა, თუმცა გარკვეულ შემთხვევაში დასაშვებია სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 247-ე და 248-ე მუხლებით სარგებლობა - როგორც მოგვიანებით ომარ (გიორგი) მთივლიშვილმა თქვა, ამ კაზუსში ორივე შემთხვევას შეგვიძლია მივუსადაგოთ შემდეგი მუხლები შემდეგი თანმიმდევრობით - 247(I), 183, 323, 312 (I).

**მოკლედ ეს სამივე კაზუსი არის ომარ (გიორგი) მთივლიშვილის ამოხსნილი. მესამე კაზუსზე განსხვავებული აზრი გამოთქვა ბექა მეგრელიშვილმა :**

: ის ფაბულა, რომელიც მომაწოდეს იყო ჩემი აზრით არასრულყოფილი. მისი მიხედვით, ხვიჩას საკუთარ ნაკვეთებზე ჰქონდა სერვიტუტი მიცემული გურამისა და თორნიკესთვის და როდესაც ხვიჩამ მიწა გაყიდა, აღმოჩნდა, რომ ახალი მესაკუთრე უკვე საკუთარ მიწაზე ითხოვდა სერვიტუტის უფლების განხორციელებას(?), რაც არანაირ ლოგიკაში არ ჯდება. ანუ, რეალურად იმ უფლებას, რომელიც გურამს და თორნიკეს უნდა მოეთხოვათ...

შესაბამისად მე ვივარაუდებ, რომ კაზუსის ფაბულაში უნდა ყოფილიყო შემდეგი: გურამი და თორნიკე ითხოვენ სერვიტუტის ფარგლებში მინიჭებული უფლებების გამოყენებას ამ ნაკვეთებზე. კერძოდ, ჭით სარგებლობას და მიწების გაყვანას. ამიტომ, მე ფაბულა მცირედ შევცვალე და შესაბამისად, ამიხსნამაც ოდნავ სხვანაირი ხასიათი მიიღო. თავს ვერ დავდებ იმაზე, რომ ზუსტად ასეთი ფორმულირებით მოვა კაზუსი, მაგრამ 99%-ით დაგარწმუნებთ, რომ არ მოვა იმ ფორმულირებით, რომლითაც აქამდე თქვენთვის იყო ცნობილი.

### კაზუსი #3

ხვიჩას აქვს ორი ნაკვეთი. ერთ-ერთ მათგანზე აქვს ზეპირი შეთანხმება თორნიკესთან ჭის გამოყენებაზე. მეორე ნაკვეთზე კი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული სერვიტუტი გურამთან მიწების გაყვანაზე. ხვიჩამ გაყიდა ორივე მიწის ნაკვეთი. თორნიკე ითხოვს ჭით სარგებლობის უფლებას, გურამი - მიწების გაყვანის უფლებას.

### ამოხსნა

შესაძლოა ახალ მესაკუთრეთან თორნიკეს და გურამს ჰქონდეთ სერვიტუტის, კერძოდ ჭით სარგებლობის მოთხოვნა და მიწების გაყვანის მოთხოვნა.

კაზუსის ტექსტიდან ვხედავთ, რომ ხვიჩამ თავის დროზე გააფორმა სერვიტუტის ხელშეკრულება თორნიკესთან და გურამთან. სამოქალაქო კოდექსის 247ე მუხლის მიხედვით

მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). ხელშეკრულება თორნიკესთან დაიდო ზეპირი ფორმით, გურამთან კი ის დაიდო წერილობით და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

შემდგომ მან ეს ნაკვეთები მიყიდა ვინმე „ახალ მესაკუთრეს“. კაზუსში არ ჩანს რაიმე სხვა გარემოება, ამიტომ ჩავთვალეთ, რომ ორივე ნაკვეთი გადაეცა 183ე მუხლის საფუძველზე, ანუ გაფორმდა წერილობით და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. გარდა ამისა, 323ე მუხლი ითხოვს, რომ ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ვივარაუდებ, რომ ორივე პირობა დაცულია.

ზოგადად, სერვიტუტს, როგორც სხვა სანივთო უფლებებს ახასიათებთ მიდევნება. ანუ, გაყიდვა, გაჩუქება ან სხვის საკუთრებაში სხვაგვარი გადასვლა არ იწვევს სანივთო უფლებების გაქრობას. შესაბამისად იმისათვის, რომ გავარკვიოთ, ექნება თუ არა ახალ მესაკუთრესთან თორნიკეს და ხვიჩას სერვიტუტის უფლების გამოყენების მოთხოვნა, უნდა გავარკვიოთ, დაიდო თუ არა ნამდვილი სერვიტუტის ხელშეკრულება თავის დროზე ხვიჩასა და გურამს და ხვიჩასა და თორნიკეს შორის.

სსკ-ს 247 მუხლის მიხედვით, (სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.) 183ე მუხლის მიხედვით კი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, სერვიტუტის უნდა დაიდო წერილობით და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

შესაბამისად, იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ ხვიჩასა და თორნიკეს შორის არ დადებულა სერვიტუტის ხელშეკრულება, ამიტომ თორნიკეს არ ექნება უფლება, რომ ახალი მესაკუთრისგან მოითხოვოს ჰის გამოყენება.

რაც შეეხება ხვიჩასა და გურამს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, იგი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში დაცულია 247 მუხლით დაცული პირობა, რაც ნიშნავს იმას, რომ სერვიტუტის უფლება მიწის ნაკვეთს გადაეცა. შესაბამისად, გურამს ახალი მესაკუთრისგან ისევე ექნება მოთხოვნა მიღების გაყვანაზე.

დასკვნა: თორნიკეს არ აქვს მოთხოვნა, გურამს აქვს.

