

ხელშეკრულება სერვიტუტის შესახებ

ერთი მხრივ,

გახდელიძე რობიზონ

(პირადი №

31001017299

)

(შემდგომში "მიწის მესაკუთრე");

მეორეს მხრივ შპს „საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია“ (შემდგომში „კორპორაცია“), წარმოდგენილი თენგიზ ბერიაშვილის სახით (პირადი № 01007008310), რომელიც მოქმედებს „კორპორაციის“ გენერალური დირექტორის №135 რწმუნებულების საფუძველზე.

მესამე მხრივ სს „საქართველოს მიღსადენის კომპანიის საქართველოს ფილიალი“ (შემდგომში „საოპერაციო კომპანია“), წარმოდგენილი დავით მაისურაძის სახით (პირადი № 01009004243), რომელიც მოქმედებს რწმუნებულების № 110128906 საფუძველზე „საოპერაციო კომპანია“, „მიწის მესაკუთრე“ და „კორპორაცია“ შემდგომში ცალკეულ მოთხოვნებთან როგორც „შხარე“, ხოლო ერთობლივად - როგორც „შხარეები“;

1996 წლის 8 მარტს საქართველოს მთავრობის მიერ გაფორმებული „ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან ხელშეკრულების“ და მისი დანართის „მიღსადენის მშენებლობისა და ექსპლუატაციის შესახებ ხელშეკრულების“ (შემდგომში „საერთაშორისო ხელშეკრულება“) და „საქართველოს ტერიტორიაზე ნავთობის ტრანსპორტირების ზოგიერთი საშუალების მშენებლობის, ფუნქციონირების, მომსახურების, შეკეთებისა და ექსპლუატაციის და ამ საშუალებებით ნავთობის იმპორტის, ტრანსპორტირების, შენახვისა და ექსპორტის სამართლებრივი პრინციპების შესახებ“ 1996 წლის 2 აპრილის საქართველოს კანონის საფუძველზე

„დასავლეთის მიმართულების საექსპორტო მიღსადენის“ უსაფრთხო და შეუფერხებელი ექსპლუატაციის უზრუნველსაყოფად აუცილებელი, სპეციალური ცვლილების პროექტის განხორციელებისათვის (შემდგომში „პროექტი“), „მიწის მესაკუთრის“ კერძო საკუთრებაში არსებულ „მიწის ნაკვეთზე“ მიგისტრალური მიღსადენის მშენებლობის, ექსპლუატაციისა და რეგისტრაციის განხორციელებისათვის ხერვიტუტის უფლების მოპოვების მიზნით;

წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საბანი

1.1 ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს „პროექტის“ განხორციელების უზრუნველსაყოფად „მიწის მესაკუთრის“ მიერ „კორპორაციისათვის“ ხერვიტუტის უფლების მინიჭება, რომლის ფარგლებში „საოპერაციო კომპანია“ „მიწის ნაკვეთზე“ განახორციელებს მიღსადენი საშუალებების მშენებლობასა და მათ ექსპლუატაციას, რისთვისაც ისარგებლებს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესაბამისი უფლებებით.

სსსს
საქსპ
0001
გ.პ.

- 2.1. ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სიტყვებს და ფრაზებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
- 2.1.1. სამშენებლო პერიოდი - "მიღსადენისა" და "მიღსადენი საშუალებების" მშენებლობის პერიოდი, ყველაზე გრძელად ტესტირებისა და გამოცდების და ხარვეზების გამოსწორების პერიოდების ჩათვლით.
- 2.1.2. ექსპლუატაციის პერიოდი - "მიღსადენისა" და "მიღსადენი საშუალებების" ექსპლუატაციისა ან/და ფიზიკური არსებობის მიდიანი პერიოდი, "სამშენებლო პერიოდის" დასრულებიდან "მიღსადენისა" და "მიღსადენი საშუალებების" სრული დემონტაჟის დასრულებამდე.
- 2.1.3. მიღსადენის საგანგებო ოპერაციები - მოქმედებები, რომელთა დაუყოვნებლივი განხორციელება აუცილებელია იმისათვის, რომ შენარჩუნდეს ან აღდგეს "მიღსადენის" მთლიანობა, უზრუნველყოფილ იქნეს საზოგადოებრივი უსაფრთხოება და/ან გარემოს დაცვა (მათ შორის ავარიის დიკუდაციისა და პრევენციისა და მართვით მოქმედებები).
- 2.1.4. მიღსადენის ჩვეულებრივი ოპერაციები - "საოპერაციო კომპანიის" ან მისი სახელით შესასრულებელი მოქმედებები, რომელთა განხორციელება საჭიროა "მიღსადენი საშუალებებით" ხარვეზობისა და გამოყენების, "მიღსადენისა" და "მიღსადენი საშუალებების" ტექნიკური მომსახურებისა და ფუნქციონირებისათვის.
- 2.1.5. მიღსადენის სარემონტო სამუშაოები - "საოპერაციო კომპანიის" მიერ ან მისი სახელით შესასრულებელი მოქმედებები, რომელთა განხორციელება საჭიროა რათა შენარჩუნდეს "მიღსადენის" მთლიანობა, უზრუნველყოფილ იქნეს "მიღსადენის" შეუფერხებელი ექსპლუატაცია, საზოგადოებრივი უსაფრთხოება და/ან გარემოს დაცვა.
- 2.1.6. მიღსადენი - დასადგენის მიმართულების სექსპორტო მიღსადენი.
- 2.1.7. მიღსადენი საშუალებები - ყველა ნაგებობა, მოწყობილობა და სხვა საშუალება, რომლებიც ერთად შეადგენენ "მიღსადენის" ამ ნაწილს, რომელიც "მიწის ნაკვეთზე" ან მის ქვეშ არის განთავსებული და, რომლებიც დაკავშირებულია "მიღსადენის" მშენებლობასა და ექსპლუატაციასთან.
- 2.1.8. მიწის ნაკვეთი - "მიწის მესაკუთრის" ხაკუთებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:
- № 721333538
- რომლის მდებარეობა, საზღვრები, ფართობი და სამართლებრივი სტატუსი იდენტიფიცირებულია ამ ხელშეკრულებაზე თანდართული ამონაწერით "საჯარო რეგისტრიდან" (დანართი №1), ასევე საკადასტრო გეგმით (დანართი №2).
- 2.1.9. მიღსადენის სამშენებლო-საექსპლუატაციო დერეფანი (სერვიტუტის მიწა) - "მიწის ნაკვეთის" ნაწილი, რომელიც უწყვეტი შავი საზღვრით არის შემოფარგლული, როგორც ეს ნაჩვენებია თანდართულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომით ნახაზზე (დანართი №3), სერვიტუტის მიწის ფართობი:
- 9582.53 კვ.მ.
- 2.1.10. შესღუდვები - წინამდებარე ხელშეკრულების მე-1 მუხელში განსაზღვრული შეზღუდვები.
- 2.1.11. ნაგებობა - "მიწის ნაკვეთის" მესაკუთრის მფლობელობაში არსებული, "სერვიტუტის მიწაზე" მდებარე, მიწასთან უძრავად დაკავშირებული საყოფაცხოვრებო, სახოფლო-სამეურნეო ან სხვა ნაგებობა.
- 2.1.12. მშენებელი კონტრაქტორი - "საოპერაციო კომპანიის" მიერ დაქირავებული კვალიფიციური სამშენებლო კომპანია, რომელიც შეასრულებს "მიწის ნაკვეთზე" ყველა სამშენებლო სამუშაოს "სამშენებლო პერიოდის" განმავლობაში.
- 2.1.13. საჯარო რეგისტრი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ხსია "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს" შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურები.

საქმის
დოკუმენტი
თარიღი -
თვე/წელი

3.1. „მიწის მესაკუთრე“, ამონაწერით „საჯარო რეესტრში“, ადასტურებს, რომ არის „მიწის ნაკვეთის“ მესაკუთრე და რომ „მიწის ნაკვეთი“ არის უფლებრივად უხადგო (მიწასთან და მიწაზე არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არცერთ სხვა პირს არ გააჩნია რაიმე მოთხოვნა, უფლება ან ინტერესი).

3.2. „მიწის მესაკუთრე“ ასევე ადასტურებს, რომ მის მიერ მოპოვებულ იქნა „წინამდებარე ხელშეკრულების“ გაფორმებისა და შესრულებისათვის საჭირო ყველა ნებართვა და თანხმობა და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე თანდართული დოკუმენტები ყოველმხრივ ნამდვილი და ზუსტია.

3.3. „კორპორაცია“ ადასტურებს, რომ არის იურიდიული პირი, რომელიც დაფუძნებული და რეგისტრირებული არის და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რომ, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერი პირი აღკუთრებულია სათანადო უფლებამოსილებით.

3.4. „მხარეებმა“ არ იცაან არავითარი ისეთი მიზეზისა, თუ გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მათ მიერ „წინამდებარე ხელშეკრულების“ გაფორმებას და შესრულებას.

4. სერვიტუტის უფლების მინიჭება

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით და მისი პირობების საფუძველზე, „მიწის მესაკუთრე“ „კორპორაციას“ ანიჭებს სერვიტუტის უფლებას „მიწის ნაკვეთზე“.

4.2. სერვიტუტის უფლება, რომლის მეფლობელი გახდება „კორპორაცია“ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებული უნდა იქნეს „საჯარო რეესტრში“ საწინააღმდეგო, რომლის რეგისტრაციის შემდეგ „საოპერაციო კომპანია“ „მიწის მესაკუთრეს“ გადაუხდის შესაბამის კომპენსაციას, განსაზღვრული წინამდებარე ხელშეკრულების მუხლი 7 (7.1 და 7.2 პუნქტებით). სერვიტუტის უფლება, მისი არსებობის განმავლობაში დაავადლებულებს როგორც „მიწის მესაკუთრეს“, მის შემკიდრებს, ასევე ყველა მომავალ მესაკუთრეს, მოხარგებლეს და ყველა სხვა პირს, რომელიც პრეტენზიას განაცხადებს რაიმე უფლებაზე ან ინტერესზე „სერვიტუტის მიწის“ მიმართ, ყოველგვარი ეჭვის თაყიდან აცილების მიზნით, „სერვიტუტის მიწის“ მესაკუთრის უიზობაში ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევაში, ჩაითვლება, რომ ახალი მესაკუთრე გახდა წინამდებარე ხელშეკრულებისა და წინამდებარე სერვიტუტის უფლების მხარე ყველა მიზნისათვის და წინამდებარე ხელშეკრულებაში არსებული მითითებები - „მიწის მესაკუთრე“, „მხარე“, „მხარეები“, საკუთრების უფლების ასეთი გადაცემის ძალაში შევიდნის თარიღიდან, ჩაითვლება მითითებამდე ასეთ ახალ მესაკუთრეზე ყოფილი მესაკუთრის ნაცვლად.

5. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

5.1. „სერვიტუტის მიწის“ მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მოქმედი პერიოდის განმავლობაში „კორპორაცია“ და „საოპერაციო კომპანია“ და მათ მიერ სათანადოდ უფლებამოსილი სხვა პირები ისარგებლებენ შემდეგი უფლებებით:

5.1.1. „სამშენებლო პერიოდის“ განმავლობაში თავისუფლად შეუდგნენ, შეიტანონ და განათავსონ ნებისმიერი მანქანები, მოწყობილობები და მასალა, აგრეთვე აკრძალოს, შეზღუდოს ან არ დაუშვან „მიწის მესაკუთრის“ და/ან ნებისმიერი სხვა პირის მიერ მიწის დაკავება, სარგებლობა, ფლობა და კონტროლი, რამდენადაც ეს პუნქტებშია „მილსაფენის“ ოპერაციებისათვის;

5.1.2. განახორციელონ ნებისმიერი და ყველა სახის მიწისზედა და მიწისქვეშა „მილსაფენის“ სამშენებლო საქმიანობა, რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს გაშენებას და გათხრით სამუშაოებს, ასევე განახორციელონ დემონტაჟი, ააშენონ და დაამონტაჟონ ნებისმიერი „მილსაფენის“ საშუალებები ნებისმიერ დროს „სამშენებლო პერიოდის“ განმავლობაში;

5.1.3. მშენებლობის დასრულებისთანავე და ნებისმიერ დროს „საექსპლუატაციო პერიოდის“ განმავლობაში, განახორციელონ ნებისმიერი და ყველა საქმიანობა „მილსაფენის საშუალებებით“ სარგებლობის, მათი ფუნქციონირების და გაწოყენების მიზნით, რაც მოიცავს, შეზღუდვის გარეშე, დამატებითი „მილსაფენის საშუალებების“ მშენებლობას და ასეთი საშუალებებით სარგებლობას, აგრეთვე ნებისმიერი „მილსაფენის საშუალებების“ ტექნიკურ მომსახურებას, დაცვას, შეკეთებას, შეცვლას, გადართობას, განახლებას, განვრცობას, სიმძლავრეების გაფართოებას, განშტოებას, შემოწმებას, დემონტაჟს, ჩანაცვლებას, გაუქმებას და სხვა სამუშაოებს;

ნაშრომის
ნაშრომის
ნაშრომის
ნაშრომის
ნაშრომის

4. "შვიდნენ „მილსადენის სამშენებლო-საექსპლუატაციო დერეფანში“ „მილსადენის ზეფულებრივი ოპერაციების“, "მილსადენის საგანგებო ოპერაციების", "მილსადენის სარემონტო სამუშაოების" შესრულების და/ან „მიწის შესაკუთრის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლით გათვალისწინებული „შეზღუდვების" შესრულების შეზღუდვის მიზნით.

5.2. „მიწის შესაკუთრე" უზრუნველყოფს, რომ ნებისმიერ დროს, როდესაც "სერვიტუტის მიწა" ან მისი რაიმე ნაწილი ექნება მისი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირის მეფლობელობაში ან/და კონტროლის ქვეშ, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული "კორპორაციის" და "საოპერაციო კომპანიის" უფლებების განხორციელება არ შეიზღუდება, არ შეფერხდება, არ დაგეგმვდებარება რაიმე პირობას, არ შეწყდება და არ მოხდება მათში ჩარევა ნებისმიერი პირის მიერ.

5.3. "საოპერაციო კომპანია" კისრულობს ვალდებულებას:

5.3.1. გადაუხადოს კომპენსაცია „მიწის შესაკუთრეს" წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლის შესაბამისად;

5.3.2. "სამშენებლო პერიოდის" დასრულებისთანავე, განახორციელოს "სერვიტუტის მიწის" მის პირვანდელ მდგომარეობაზე აღდგენა, გონივრული შესაძლებლობის ფარგლებში".

5.4. "სერვიტუტის მიწის" პირვანდელ მდგომარეობაზე აღდგენის შემდეგ, უნდა გაფორმდეს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი.

5.5. "საოპერაციო კომპანია" კისრულობს ვალდებულებას

5.5.1. 72 საათით ადრე აცხადოს "კორპორაციასა" და „მიწის შესაკუთრეს" „მილსადენის სარემონტო სამუშაოების" დაწყების შესახებ;

5.5.2. „მილსადენის სამშენებლო-საექსპლუატაციო დერეფანში" „მილსადენის საგანგებო ოპერაციების" დაწყებამდე ან დაწყების შემდეგ შეძლებისდაგვარად უმოკლეს ვადებში შეატყობინოს „მიწის შესაკუთრეს" აღნიშნულის შესახებ.

6. შეზღუდვები

6.1. „მიწის შესაკუთრე" კისრულობს ვალდებულებას, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მოქმედი პერიოდის განმავლობაში, დაიცვას ამ მუხლით გათვალისწინებული „შეზღუდვები".

შეზღუდვების ჩამონათვალი დანართი №4-ის სახით თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. „შეზღუდვები" არ ვრცელდება "საოპერაციო კომპანიაზე" და/ან მის მიერ სათანადოდ უფლებამოსილ სხვა პირებზე.

6.2. საექსპლუატაციო პერიოდის განმავლობაში „მიწის შესაკუთრემ", უნდა დაიცვას "მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დაცვის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 27 დეკემბრის №963 ბრძანებულებით განსაზღვრული შეზღუდვები.

6.3. „სამშენებლო პერიოდის" განმავლობაში „მიწის შესაკუთრეს" არ აქვს "სერვიტუტის მიწის" ტერიტორიაზე შესვლისა და რაიმე საქმიანობის განხორციელების უფლება.

6.4. „მიწის შესაკუთრე" ვალდებულია აცხადოს „მიწის ნაკვეთის" ყველა მოსარგებლეს და/ან ახალ შესაკუთრეს წინამდებარე „შეზღუდვების" შესახებ.

6.5. წინამდებარე ვალდებულებების შეზღუდვის გარეშე, „მიწის შესაკუთრე" ვალდებულია დაუყონებლივ შეატყობინოს "საოპერაციო კომპანიას" „შეზღუდვების" ნებისმიერი დარღვევის შესახებ მაშინვე, როგორც კი „მიწის შესაკუთრე" შეიტყობს ასეთი დარღვევის შესახებ.

6.6. „მიწის შესაკუთრე" სრულად აგებს პასუხს "საოპერაციო კომპანიის" წინაშე ნებისმიერი პირდაპირი და არაპირდაპირი ზიანისთვის რაც გამომდინარეობს ან/და დაგეგმვდებოდა „მიწის შესაკუთრის" ან/და მის მიერ უფლებამოსილი პირის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „შეზღუდვების" დარღვევით.

7. კომპენსაცია

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად წინამდებარე სერვიტუტის უფლების მინიჭებისათვის და დაწესებული შეზღუდვებისათვის სრული და საბოლოო ანაზღაურების სახით, „საოპერაციო კომპანია" „მიწის შესაკუთრეს" გადაუხდის საზღაურს.

29433 (ოცდაცხრა ათას ოთხას ოცდაცამეტი) ლარის ოდენობით

10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში მას შემდეგ, რაც განხორციელდება "მხარეთა" მიერ ხელმოწერილი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეგისტრში.

მს.
ნ.წ.
58

მენეჯმენტის ოდენობა გამოთვლილია "ხასოფლო-სამეურნეო მიწის დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას ხანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად. 7.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 პუნქტში მითითებული კომპენსაციის გარდა "საოპერაციო კომპანია" კისრულობს ვალდებულებას "სერვისტუტის მიწაზე" სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე არსებული სასოფლო-სამეურნეო კულტურების, ნარგავების, დაუმთავრებელი წარმოებისა და უძრავი ქონების ზიანისათვის, "მიწის ხავეთის" აღწერის დოკუმენტის საფუძველზე, გადაუხადოს "მიწის მესაკუთრეს" დამატებითი კომპენსაცია, ღირებულება დადგენილი იქნება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ „ლეგას სამხარაულოს სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ, რაზედაც "მხარეები" უპირობო და შეუქცევად თანხმობას აცხადებენ.

7.3. "მიწის მესაკუთრეს" უფლება არ აქვს მოითხოვოს "საოპერაციო კომპანიისაგან" და "კორპორაციისაგან" რაიმე დამატებითი საკომპენსაციო თანხა.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების უზრუნველყოფისათვის საჭირო ყველა ხარჯს გაიღებს "საოპერაციო კომპანია".

8. მოქმედების ვადა და ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის "მხარეთა" მიერ მისი ხელმოწერისა და "საჯარო რეესტრში" სერვისტუტის უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან და ძალაშია "შენებლობის პერიოდისა" და "ექსპლუატაციის პერიოდის" განმავლობაში.

8.2. "მიწის მესაკუთრეს" არ აქვს უფლება ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

9. მარეშულირებილი სამართალი და დავების მოგვარება

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განმარტდება "საერთაშორისო ხელშეკრულებით" და საქართველოს სხვა ხორბატული აქტებით.

9.2. "მხარეები" შეუცდებიან ნებისმიერი დავის მოდარაპარაკების გზით მოგვარებას, თუ მხარეები ვერ მოაწვევენ შეთანხმებას, დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს შესაბამისი განსჯადობის მქონე სასამართლოს.

9.3. დავის არსებობა გავლენას არ იქონიებს და არ ათავისუფლებს "მხარეებს" ვალდებულებიდან, შეასრულონ დაიცვან "შეზღუდვები", ისევე, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი და ყველა სხვა პირობა.

10. სხვადასხვა

10.1. ყველა დანართი, დამატება და ცვლილება წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა განხორციელდეს "მხარეების" ხელმოწერით წერილობითი ფორმით, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულებაში გახუყოფელ საწილს.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში და არც შემდგომ, "მიწის მესაკუთრეს" არ ექნება რაიმე უფლება ან იბტერესი „მიდსაღვს სამუშაოებებზე“, ისევე როგორც მიწის ხვეით ან მის ქვეშ "საოპერაციო კომპანიის" ან მის მიერ სათაჩადოდ უფლებამოსილი სხვა პირების მიერ განთავსებული რაიმე სხვა უძრავი თუ მოძრავი ქონების მიმართ.

10.3. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ოთხ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ექვემდებარება, რომელთაგან თითო გადაეცემა "მხარეებს", ხოლო ერთს "კორპორაცია" დაურთავს თავის განცხადებას საჯარო რეესტრში წარდგენის დროს სერვისტუტის უფლების რეგისტრაციის მიზნით.