

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი

იურიდიული ფაკულტეტი

უმრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი
პირისგან

ნაშრომი სამართლის მაგისტრის ხარისხის მოსაპოვებლად

ავტორი - ლადო სირდაძე

სამეცნიერო ხელმძღვანელი - სამართლის დოქტორი გიორგი რუსიაშვილი

თბილისი 2019 წელი

სარჩევი

შემოკლებათა განმარტება.....	4
შესავალი	6
I. უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი პირისგან	9
1. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება.....	9
2. სანივთო გარიგება	10
3. გამსხვისებლის უფლებამოსილება	14
4. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში	15
5. შეჯამება	17
II. უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება არაუფლებამოსილი პირისგან	18
1. ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებები	18
2. არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი	18
3. გამსხვისებლის მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერით	20
4. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება	22
4.1. ზოგადი მიმოხილვა.....	22
4.2. გარიგებისმიერი შეძენა	23
4.3. გარიგება, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის ნაწილი	24
4.3.1. შემძენისა და გამსხვისებლის მხარეს მონაწილე პირების იდენტურობა	24
4.3.2. საკუთრების მოპოვების კანონისმიერი საფუძვლის ჩანაცვლება გარიგებით	27
4.3.3. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ხელშეკრულების უკუქცევისას. 28 ა) გარიგების უკუქცევა შემძენის მიერ საკუთრების ვერმოპოვებისას 29 ბ) გარიგების უკუქცევა შემძენის მიერ საკუთრების მოპოვებისას	29
4.3.4. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით.....	32
5. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში	35
6. გამომრიცხველი გარემოებების არარსებობა	35
6.1. შემძენის არაკეთილსინდისიერება	35
6.2. საჩივარი	38
6.2.1. საჩივარი გერმანულ სამართალში.....	39

ა) ზოგადი მიმოხილვა	40
ბ) საჩივრის მიზანი და ფუნქცია	40
გ) საჩივრის რეგისტრაციის წინაპირობები	41
დ) რეგისტრაციის პროცესუალური საფუძვლები	45
ე) საჩივრის რეგისტრაცია.....	47
ვ) საჩივრის მოქმედება.....	49
ზ) საჩივრის გაუქმება	51
თ) უსაფუძვლო საჩივრისგან დაცვა	52
6.2.2. საჩივარი ქართულ სამართალში.....	52
ა) საჩივარი 312-ე მუხლის გაგებით	52
ბ) საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“	53
აა) გადაწყვეტილების ზოგადი მიმოხილვა	54
ბბ) სადავო ნორმების ნორმატიული შინაარსი	55
გგ) შეზღუდვის გამართლებულობა	58
6.3. რეესტრის ჩანაწერის ცვლილება შემძენის ნების საწინააღმდეგოდ (187 II 1 ვარ. 3 მუხლის ანალოგია)	61
6.4. უსასყიდლო შეძენა	64
7. შეჯამება	65
დასკვნა	66
გამოყენებული ლიტერატურა	68

შემოკლებათა განმარტება

ა. შ.	ასე შემდეგ
ე. ი.	ესე იგი
ვარ.	ვარიანტი
იხ.	იხილე
მუხ.	მუხლი
რედ.	რედაქტორი
სპს	სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
სქ.	სქოლიო
შდრ.	შეადარე
შპს	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

AcP	Archiv für die civilistische Praxis
Anm.	Anmerkung
Aufl.	Auflage
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
BeckOK	Beck'scher Online-Kommentar
BeckRS	Beck online Rechtsprechung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Bundesgerichtshof, Entscheidungen in Zivilsachen
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
Edit.	Edition
FS	Festschrift
HK	Handkommentar
Jura	Juristische Ausbildung
JuS	Juristische Schulung

JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
LZ	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht
Neub.	Neubearbeitung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift, Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGE	Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte
RG	Reichsgericht
RGZ	Reichsgericht, Entscheidungen in Zivilsachen
Rn.	Randnummer
u. a.	und andere
v.	von
WarnR	Rechtsprechung des Reichsgerichts, herausgegeben von Warneyer

შესავალი

საკუთრების განკარგვა პირის ფუნდამენტური უფლებაა. ის უშუალოდ ეფუძნება კონსტიტუციით გარანტირებულ ორ უფლებას - თავად საკუთრებასა და პიროვნების თავისუფლად განვითარების უფლებას. ეს უკანასკნელი აძლევს გარანტიას მოქალაქეს, თავისუფლად დადოს გარიგება და მისი ნების გამოვლენა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაში მაქსიმალურად იქნება უზრუნველყოფილი და დაცული. როგორც წესი, სახელმწიფო რაც შეიძლება მინიმალურად უნდა ჩაერიოს ასეთ (ორ პირს შორის არსებულ) ურთიერთობებში, მაგრამ ეს იმას არ ნიშნავს, რომ ასეთი სამართლებრივი ურთიერთობები კანონმდებლობის დონეზე არ უნდა დარეგულირდეს. არამედ, პირიქით, სახელმწიფო ვალდებულია, შექმნას ისეთი ნორმები და ისე მოაწესრიგოს პირის მიერ საკუთრების (მათ შორის, უძრავ ნივთზე საკუთრების) განკარგვა, რომ შეძლებისდაგვარად დაბალანსებული იყოს როგორც გამსხვისებლის, ისე შემძენის (და ამით, ზოგადად, სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის) ინტერესები.¹ ამ კონსტიტუციური ვალდებულების შესასრულებლად სახელმწიფო სამოქალაქო კოდექსში ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის ორ ძირითად წესს - საკუთრების განკარგვა უფლებამოსილი პირის მიერ და მისი განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ. მოცემული ნაშრომის მიზანია, შესწავლილ იქნეს ეს წესი, გამოიკვეთოს საკუთრების მოპოვებისთვის საჭირო წინაპირობები და მოხდეს მათი ანალიზი, რითაც დადგინდება, თუ როგორ ხდება საკუთრების მოპოვება თითოეულ შემთხვევაში.

ერთი შეხედვით, დასახელებული პრობლემა იმდენად ფუნდამენტურია, რომ არსებობს მოლოდინი, ის როგორც კანონმდებლობის დონეზე, ისე სასამართლო პრაქტიკასა და სამართლის მეცნიერებაში ნათლად უნდა იყოს განსაზღვრული. მაგრამ, სამწუხაროდ, ეს არც ერთ შემთხვევაში არაა ასე. გარდა ზოგადი ხარვეზებისა, რომლებიც კანონმდებლობაში ყოველთვისაა, საკუთრების შეძენის მარეგულირებელ ნორმებზე გავლენა მოახდინა ორმა ასპექტმა, რის შედეგადაც ისინი დღეს არასრულფასოვნადაა მოწესრიგებული. პირველია ის, რომ ქართველმა კანონმდებელმა უარი თქვა აბსტრაქციის პრინციპზე. ამ მიზეზით გერმანულიდან ზუსტად არ იქნა გადმოტანილი საკუთრების გადაცემის მარეგულირებელი მუხლის რედაქცია. ამას შედეგად ის მოჰყვა, რომ ხშირია დავა, თუ არა აბსტრაქციის პრინციპი, მაშინ რა სამართლებრივი რეჟიმი მოქმედებს ქართულ სამართალში. ეს საკითხი

¹ ზოიძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 312, 325.

ყველაზე მეტად აქტუალური, უპირველეს ყოვლისა, თავად საკუთრების გადაცემის დროს არის.

მეორე, რამაც განსაკუთრებული გავლენა მოახდინა საკუთრების შეძენის მარეგულირებელი ნორმების დღეს არსებულ რედაქციაზე, ეს არის 2006 წელს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც 2007 წლიდან შევიდა ძალაში და არა მხოლოდ ნორმათა ფორმულირებები, არამედ სანივთო სამართლის პრინციპებიც კი შეცვალა. ამ ცვლილებებმა² კიდევ უფრო მეტი ბუნდოვანება შემოიტანა და უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის წესი კიდევ უფრო ასისტემური გახდა.

ბუნებრივია, ასეთი (ბუნდოვანი და ცვალებადი) საკანონმდებლო ბაზის ფარგლებში როგორც სასამართლოსთვის, ისე სამართლის მეცნიერებისთვის რთული აღმოჩნდა თავის თავზე აელო საკითხის მოწესრიგება. მაგრამ აღნიშნული ტენდენცია თანდათან იცვლება და ამ ბოლო დროს ორივე მათგანს მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს საკუთრების მოპოვების სათანადო მოწესრიგებაში. მოცემული ნაშრომის ამოცანაც სწორედ ის არის, რომ გარკვეული როლი ითამაშოს ამ პროცესში, რისი უპირველესი წინაპირობაც ჯერ არსებული რეგულაციების შესწავლა და ხარვეზების იდენტიფიცირება, ხოლო შემდეგ მათ აღმოსაფხვრელად რეკომენდაციების შემუშავებაა.

დასახული მიზნისა და ამოცანის მისაღწევად ნაშრომის პირველ თავში განხილული იქნება, თუ რა წინაპირობების დაკმაყოფილებაა საჭირო უფლებამოსილი პირისგან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისთვის. აქ განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმობა სანივთო გარიგებას, რადგანაც ის გარკვეული დროის განმავლობაში უგულვებელყოფილი იყო, მაგრამ თანამედროვე ტენდენცია აჩვენებს, რომ მისთვის გვერდის ავლა, უბრალოდ, შეუძლებელია.

ნაშრომის მეორე თავი დაეთმობა უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებას არაუფლებამოსილი პირისგან. აქ კვლევის ძირითადი საგანი იქნება სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება და საჩივარი და შეფასდება, თუ რა როლს თამაშობენ ისინი საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისთვის. ეს ორი

² რომლებიც უარყოფითი შედეგების გამო კრიტიკას იმსახურებს. იხ. ამასთან დაკავშირებით *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 5; *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 14; *Kurzynsky-Singer/Zarandia*, Transformation durch Rezeption. Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Tübingen 2014, 134.

ელემენტი, ერთი მხრივ, მეტად მწირედაა შესწავლილი, მეორე მხრივ კი საკონსტიტუციო სასამართლოს ერთ-ერთი უახლესი გადაწყვეტილების საფუძველზე („ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“) მათი აქტუალობა მეტად გაიზარდა. პრაქტიკაში საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისას ამ ორი ინსტიტუტის გათვალისწინება გარდაუვალია, მაგრამ მათი სწორი გამოყენებისთვის საჭიროა, ნათელი იყოს, თუ რეალურად რას გულისხმობს ისინი. სწორედ ამიტომ დაეთმოთ განსაკუთრებული ყურადღება სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებასა და საჩივარს.

უძრავ ნივთზე უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან საკუთრების მოპოვების წინაპირობების განხილვისა და არსებული ხარვეზების ანალიზის შემდეგ დასკვნის სახით არა მხოლოდ შეჯამდება კვლევის შედეგები, არამედ ასევე გამოითქმევა რამდენიმე რეკომენდაცია, რომელთა გათვალისწინება არსებული რეგულაციის გაუმჯობესებას მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს.

რაც შეეხება კვლევის მეთოდოლოგიას, საკითხის სრულყოფილი შესწავლის მიზნით გამოყენებული იქნება შედარებითსამართლებრივი, ისტორიული და სისტემური ანალიზის მეთოდები. მხოლოდ ასეთი კვლევის ფარგლებში იქნება შესაძლებელი უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების წინაპირობების სწორი განსაზღვრა, არსებული ხარვეზების გამოკვეთა და მათ გადასაჭრელად გარკვეული რეკომენდაციების შემუშავება.

I. უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი პირისგან

უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების სტანდარტული შემთხვევაა, მისი შექმნა უფლებამოსილი პირისგან. ეს ხდება 185-ე მუხლის შესაბამისად. პირს აქვს უფლება, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს ნივთი, რომელიც მის საკუთრებაშია, მაგრამ ამისათვის საჭიროა დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი წესი. სხვაგვარად რომ ითქვას, იმისათვის, რომ განკარგვას მოწყვეს შესაბამისი შედეგი - საკუთრება გადავიდეს მესაკუთრიდან შემძენზე - სახეზე უნდა იყოს უძრავ ნივთზე უფლებამოსილი პირისგან საკუთრების მოპოვების ყველა წინაპირობა. მოცემული თავი სწორედ ამ წინაპირობების მიმოხილვასა და ანალიზს დაეთმობა.

1. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება

უფლებამოსილი მფლობელისგან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების პირველი წინაპირობაა ნამდვილი ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება, რომელიც იდება გამყიდველსა და მყიდველს შორის. ასეთი ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, გადასცეს უძრავ ნივთზე საკუთრება და მფლობელობა მყიდველს. ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების დადების შემდეგ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების შესასრულებლად გამყიდველმა უნდა უზრუნველყოს ყველა იმ წინაპირობის დაკმაყოფილება, რომლებიც ქვემოთ იქნება მიმოხილული, მათ შორის, გამყიდველსა და მყიდველს შორის უნდა დაიდოს სანივთო გარიგება, რომლითაც მესაკუთრე უშუალოდ გადასცემს შემძენს საკუთრებას.

ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების დადება და ნამდვილობა წესრიგდება სამოქალაქო სამართლის ზოგადი წესების შესაბამისად და რაიმე თავისებურება უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემისას, ძირითადად, თავს არ იჩენს. ყურადღების გამახვილებას საჭიროებს მხოლოდ ხელშეკრულების ფორმა.

უძრავი ნივთზე ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება (მაგალითად, ნასყიდობა) უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება ბათილია 59 I მუხლის შესაბამისად. ამასთან, საკმარისია მარტივი წერილობითი ფორმა და სანოტარო წესით დამოწმება საჭირო არ არის.³ (მარტივ) წერილობით ფორმას ითვალისწინებს

³ ეს პირდაპირ გამომდინარეობს კანონის ჩანაწერიდან და აღიარებულია სამართლის თეორიაშიც და სასამართლო პრაქტიკაშიც. იხ., მაგალითად, ზარანდია, სანივთო სამართალი,

323-ე მუხლი. ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება კი არ შეიძლება სავალდებულოდ იქნეს მიჩნეული, რადგანაც ამისთვის არ არსებობს ნორმატიული საფუძველი. სადავობის შემთხვევაში (როდესაც კანონის პირდაპირი ჩანაწერი საკმარისი არ არის) შეიძლება მოშველიებულ იქნას ისტორიული განმარტება. 323-ე მუხლის ძველი რედაქცია ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებისთვის ითვალისწინებდა სანოტარო ფორმას. მაგრამ 2007 წელს აღნიშნული ვალდებულება ამ ნორმიდან ამოღებულ იქნა. შესაბამისად, ისტორიული განმარტების გზით, ნათელია კანონმდებლის ნება, რომ დაუშვებელია, მხარეებს ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების დადებისთვის რთული წერილობითი ფორმის დაცვა მოეთხოვოთ. დაბნეულობა შეიძლება გამოიწვიოს 311¹ მუხლმა, რომელიც ითვალისწინებს ვალდებულებას სანოტარო წესით დამოწმებული დოკუმენტის წარდგენის შესახებ. მაგრამ სინამდვილეში აქ სანოტარო ფორმა სანივთო გარიგების რეგისტრაციისთვის არის საჭირო, მხოლოდ რეგისტრაციაზე ახდენს გავლენას და ანაცვლებს მხარეთა ალტერნატიულ შესაძლებლობას, იქვე მოაწერონ ხელი სანივთო ხელშეკრულებას.⁴ 311¹ მუხლზე დაყრდნობითა და 323-ე მუხლის სრული უგულვებელყოფით ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებისთვის სანოტარო წესით დამოწმების ვალდებულების მოთხოვნა, ყოველად გაუმართლებელი იქნებოდა.

2. სანივთო გარიგება

უფლებამოსილი პირისგან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების შემდეგი წინაპირობაა ნამდვილი სანივთო გარიგება. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით (ნასყიდობით) პირი მხოლოდ იმ ვალდებულებას კისრულობს, რომ გადასცეს ნივთზე საკუთრება და მფლობელობა მყიდველს. ეს პირდაპირაა გაწერილი 477-ე მუხლში. მაგრამ, ბუნებრივია, ნასყიდობის დადება მის შესრულებას არ ნიშნავს. ანუ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების აღება არ არის საკმარისი მის გადასაცემად. ამისათვის საჭიროა, მესაკუთრემ, როდესაც ის მზად იქნება ვალდებულების შესასრულებლად - საკუთრების გადასაცემად, გამოავლინოს ნება, რომ უშუალოდ გადასცემს საკუთრებას შემძენს. დროში შეიძლება ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგება ერთმანეთს მეტად

მე-2 გამოცემა, თბილისი 2019, 290; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-221-213-2012.

⁴ *რუსიაშვილი/სირდაძე/გენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 297.

დაცილებული იყოს და ნასყიდობის მომენტში ნივთი სულაც არ ეკუთვნოდეს გამყიდველს.⁵ მაგალითად, სააგენტო (გამყიდველი) დებს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას პირთან (მყიდველი). ნასყიდობის საგანი სააგენტოს ჯერ კიდევ არ ეკუთვნის. ნასყიდობით - ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით - მხოლოდ ის ვალდებულება წარმოიშვა, რომ სააგენტომ გადასცეს ნასყიდობის საგანზე საკუთრება მყიდველს. ამისთვის სააგენტოს სჭირდება, ჯერ თავად შეიძინოს ნივთზე საკუთრება. მას შემდეგ, რაც ის გარკვეულ დროში იყიდის იმჟამინდელი მესაკუთრისგან ნივთს და მოიპოვებს მასზე საკუთრებას, სააგენტო მზად იქნება, დადოს სანივთო გარიგება თავის კლიენტთან. სწორედ ამ სანივთო გარიგების ფარგლებში ავლენს სააგენტო ნებას, რომ გადასცეს პირს საკუთრება უძრავ ნივთზე, ხოლო შემდგომი აცხადებს თანხმობას, რომ გახდეს მესაკუთრე - მიიღოს საკუთრება. საკუთრების მოპოვების ამ კონსტრუქციაში არც გასაკვირი და არც საგანგაშო არაფერია - სამართალი არ არის მექანიკურ მოძრაობათა ერთობლიობა, არამედ აქ გადამწყვეტია პირის ნება. საკუთრების გადაცემასაც (ისევე, როგორც მაგალითად, საკუთრების გადაცემის ვალდებულების კისრებას) თავისი ნების გამოვლენა სჭირდება. არ შეიძლება გარიგებამ მოიცვას იმაზე მეტი, ვიდრე პირის ნების გამოვლენა იყო - ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (ნასყიდობა) საკუთრების გადაცემის მხოლოდ ვალდებულებას წარმოშობს, ხოლო სანივთო - უშუალოდ მოიცავს ამ საკუთრების გადაცემის ნებას. რა თქმა უნდა, ეს არ გამოირიცხავს ამ ორი ნების გამოვლენის თანადამთხვევას და მათ თუნდაც ხელშეკრულების ერთი ტექსტის ფარგლებში მოქცევას.⁶ ასეთ დროს ნების განმარტების გზით უნდა დაგინდეს, რა სურდათ მხარეებს. თუ მათი ნების გამოვლენა მხოლოდ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების აღებას გულისხმობდა, მათ სამართალმა არ უნდა უთხრას, რომ საკუთრების უშუალოდ გადაცემაზე, როგორც ასეთზე, მათ უკვე დადეს შეთანხმება (ეს იგივე იქნებოდა, რომ, როდესაც მხარეები ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით კისრულობენ ნივთის გადაცემის ვალდებულებას (ნივთზე მფლობელობის გადაცემის ვალდებულებას), სამართალმა მათ უთხრას, რომ ნივთი (ნივთზე მფლობელობა) უკვე გადაცემულია).

სანივთო გარიგების არსებობა ქართულ სამართალში ბოლო დროს განხილვის აქტუალური საგანი იყო, მაგრამ თანდათან ეს დისკუსია დასასრულს

⁵ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 324.

⁶ *Stadler*, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Tübingen 1996, 7.

უახლოვდება, რადგანაც არა მხოლოდ სასამართლო⁷, არამედ მეცნიერებაში გაბატონებული აზრიც⁸ (მათ შორის ის ავტორებიც, რომლებიც ადრე კითხვის ნიშნის ქვეშ აყენებდნენ სანივთო გარიგების არსებობას⁹) უკვე აღიარებს ქართულ სამართალში სანივთო გარიგების არსებობას.

მართალია, 183-ე მუხლში არ არსებობს პირდაპირი მითითება სანივთო გარიგებაზე, მაგრამ ეს, ცალკე აღებული, არაფრის მთქმელია (მაგალითად, ამ მუხლში არც გამსხვიისების მესაკუთრედ ყოფნაზეა რაიმე ნათქვამი, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ საკუთრების მოპოვება 183-ე მუხლის საფუძველზე არამესაკუთრისგანაც შეიძლება¹⁰). მიუხედავად იმისა, რომ 183-ე მუხლში სანივთო გარიგებაზე არაფერია ნათქვამი, მისი აუცილებლობა გამომდინარეობს სხვა უამრავი ნორმის ანალიზიდან. რადგანაც კანონმდებელმა სხვა ნორმების ისეთი ფორმულირება გაითვალისწინა, რომლეთათვისაც სანივთო გარიგების არსებობა აუცილებელი წინაპირობაა, ნათელია მისი ნება, ეღიარებინა გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სამართალში.

ერთ-ერთი ასეთი ნორმა, რომლის არსებობაც გამიჯვნის პრინციპისა და სანივთო გარიგების არსებობის გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა¹¹, არის 188-ე მუხლი - პირობადებული საკუთრება. აქ მხოლოდ სანივთო გარიგება

⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლო № ას-1283-1538-09, 25/06/2010; საქართველოს უზენაესი სასამართლო № ას-221-213-2012 24/07/2012; საქართველოს უზენაესი სასამართლო № ას-483-457-2012, 20/09/2012; საქართველოს უზენაესი სასამართლო № ას-304-289-2013, 25/10/2013; საქართველოს უზენაესი სასამართლო № ას-1147-1094-2013, 14/07/2014; საქართველოს უზენაესი სასამართლო № ას-1504-1424-2017, 9/02/2018.

⁸ *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, მე-9 და მომდევნო გვერდები; *რუსიაშვილი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 20, 22; *ჭეჭელაშვილი*, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემა, ქართული კერძო სამართლის კრებული I, თბილისი 2004, 90-ე და მომდევნო გვერდები; *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 106; *მარიამიძე*, კაზუსები სანივთო სამართალში I, თბილისი 2014; *რუსიაშვილი*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015, 257-ე და მომდევნო გვერდი; *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 16, 19; *დანელია*, ქართული სამართლის მიმოხილვა – სპეციალური გამოცემა (2008), 31, 64-ე და მომდევნო გვერდი; *ბეგიაშვილი*, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი (2013), 53, 61;

⁹ *ჭანტურია*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, ჭანტურია (რედ.), 2017, მუხ. 50-ე მე-17 ველი.

¹⁰ იხ. ამასთან დაკავშირებით *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 5, სქოლიო 32.

¹¹ ეს შეუძლებლობა ნათელია ფრანგული სამართალში მოქმედი კონსტრუქციიდანაც. იხ. *Honsell*, FS für Wolfgang Wiegand, Bern-München 2005, 349, 353; *Honsell*, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 7. Aufl., Bern 2003, § 14.

შეიძლება იყოს პირობადებული, რადგანაც ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების პირობადებულად მიჩნევა, გამოიწვევდა, რომ მხარეთა შორის ნასყიდობა ჯერ კიდევ არ იქნებოდა დადებული და არ იარსებებდა, მაგალითად, არც ფასის გადახდის მოთხოვნა.¹² ეს კი მხარეთა ნების უხეში უგულვებელყოფა იქნებოდა.

გარდა ამისა, სანივთო გარიგება პირდაპირაა აღიარებული სამოქალაქო კოდექსის არაერთ მუხლში, როგორებიცაა, მაგალითად, 102, 114 და 184-ე მუხლები.¹³ მიუხედავად იმისა, რომ აქ ტერმინი „სანივთო გარიგება“ არ არის გამოყენებული, აქ გამიჯვნის პრინციპის ვერამოკითხვა, უხეში შეცდომა იქნებოდა.

იმ ნორმათა ჩამონათვალი, რომლებიც სანივთო გარიგების არსებობის გარეშე აზრს დაკარგავდნენ, ვრცელია. მაგრამ მთავარია, იმ დანიშნულების გააზრება, რომელიც მათ უკან იმალება. სანივთო გარიგება საკუთრების გადაცემას უკავშირებს უშუალოდ პირის ნების გამოვლენას და არა მის მიერ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების კისრებას. ეს იძლევა შესაძლებლობას, შემოწმდეს არა მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების დადების ნების ნამდვილობა, არამედ უშუალოდ საკუთრების მომენტში პირის ნების ნამდვილობა, მოიპოვოს ან განკარგოს საკუთრება. სანივთო გარიგების არარსებობის პირობებში დაუცველი დარჩებოდა პირი, რომელიც ქმედუნარიანობას კარგავს ნასყიდობის დადების შემდეგ, მაგრამ საკუთრების გადაცემამდე, ან არასრულწლოვანი, რომელიც წარმომადგენლის მეშვეობით დებს ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებას, თუმცა მოგვიანებით მათ გარეშე აცხადებს თანხმობას მიღოს საკუთრება ნივთზე იმ მდგომარეობაში, როგორშიც ისაა.¹⁴

სწორედ ამ და კიდევ სხვა მრავალი არგუმენტის გათვალისწინებით, დღეს სასამართლო პრაქტიკაც და სამართლის მეცნიერებაში გაბატონებული შეხედულებაც თანხმდება, რომ სანივთო გარიგებისთვის თავის არიდება უბრალოდ შეუძლებელია.

მაგრამ სანივთო გარიგების დადება, არ ნიშნავს, რომ იგი ავტომატურად ნამდვილია. ისევე, როგორც ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება, ისიც

¹² *რუსიაშვილი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 20, 22.

¹³ იხ. ამ მუხლებთან დაკავშირებით *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 114.

¹⁴ იხ. *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 109-ე და მომდევნო გვერდები.

შეილება იყო ბათილი. სანივთო გარიგებაც ემორჩილება გარიგების ნამდვილობის ზოგად წესს. აქ ყურადღების გამახვილება საჭიროა მხოლოდ იმ საფუძველზე, რომელიც შეიძლება გახდეს მხოლოდ სანივთო გარიგების და არა ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ბათილობის საფუძველი.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლი ამომწურავად ჩამოთვლის, თუ ვის საკუთრებაში შეიძლება იყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამ კანონის 4 II ა მუხლით, უცხოელის საკუთრებაში ასეთი უძრავი ნივთი მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება, თუ მან იგი მემკვიდრეობით მიიღო. შესაბამისად, სხვა შემთხვევაში, ნებისმიერი სანივთო გარიგება, რომელიც მიზნად ისახავს უცხოელისთვის საკუთრების მოპოვებას, ბათილია სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, როგორც კანონსაწინააღმდეგო. აქ არ დგება ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ბათილობის საკითხი. უცხოელსაც შეუძლია დადოს მესამე პირის სასარგებლოდ ნასყიდობა უძრავ ნივთზე და ამით საკუთრება მოუპოვოს საქართველოს მოქალაქეს. ამ შემთხვევაში, ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებაც ნამდვილი იქნება და სანივთოც, რადგანაც საკუთრებას უცხოელი არ მოიპოვებს - სანივთო გარიგება იდება საქართველოს მოქალაქესთან. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება არ იწვევს საკუთრების მოპოვებას. ანუ ის ვერ იქნება კანონსაწინააღმდეგო იმ მოტივით, რომ მის საფუძველზე უცხოელი იძენს საკუთრებას, რაც აკრძალულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლით. ამ მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საფუძველზე მხოლოდ სანივთო გარიგება შეიძლება გახდეს ბათილი.

3. გამსხვისებლის უფლებამოსილება

მიუხედავად იმისა, რომ 183-ე მუხლი (186-ე მუხლისგან განსხვავებით) არ ითვალისწინებს პირდაპირ მითითებას არც იმაზე, რომ შემძენისთვის საკუთრების გადაცემის უფლება მესაკუთრეს გააჩნია, ეს არ ნიშნავს, რომ გამსხვისებლის უფლებამოსილება საკუთრების გადაცემის წინაპირობაა არაა. ასეთი დაშვება აზრს დაუკარგავდა 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების ინსტიტუტს.¹⁵ გამსხვისებლის უფლებამოსილება უდავოდ უნდა იქნეს მიჩნეული საკუთრების გადაცემის წინაპირობად. მისი არარსებობისას საკუთრების მოპოვება მხოლოდ 183-ე

¹⁵ ქიუზი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 5, სქ. 32.

მუხლის საფუძველზე გამორიცხულია და უნდა შემოწმდეს, ხომ არ მოიპოვა შემქმნმა საკუთრება კეთილსინდისიერად.¹⁶

გამსხვისებელი უფლებამოსილ პირად ითვლება, თუ არის ნივთის მესაკუთრე ან სხვა რაიმე საფუძველით აქვს მინიჭებული გასხვისების უფლებამოსილება.¹⁷

4. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

საკუთრების მოპოვების საბოლოო წინაპირობაა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში¹⁸. ეს უძრავი ნივთების შემთხვევაში იმავე ფუნქციას ასრულებს, რასაც გადაცემა მოძრავის შემთხვევაში.¹⁹ საკუთრების შექმნისთვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას აქვს კონსტიტუტიური მოქმედება.²⁰ შესაბამისად, თუ პირი გარიგების საფუძველზე ცდილობს შეიძინოს საკუთრება, იგი მესაკუთრე მანამდე ვერ გახდება, სანამ არ დასრულდება მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაცია წარმოებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას აქვს პუბლიციტეტის, იგივე საჯაროობის, ფუნქცია.²¹ რადგანაც სანივთო უფლებებს აბსოლუტური მოქმედება გააჩნია, ანუ ყველა პირს მიემართება, აუცილებელია მათი მესაკუთრე გარეგნულად აღქმადი იყოს²², რასაც უძრავი ნივთების შემთხვევაში საჯარო რეესტრი უზრუნველყოფს.²³ გარდა ამისა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოშობს ილუზორულ სამართლებრივ მდგომარეობას. ამ მოჩვენებითი მდგომარეობის

¹⁶ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობებთან დაკავშირებით იხ. ქვემოთ, II.

¹⁷ *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 33.

¹⁸ იხ. საჯარო რეესტრთან დაკავშირებით ვრცლად *ზარანდია*, სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2019, 421; *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 363; *Kurzynsky-Singer/Zarandia*, Transformation durch Rezeption. Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Tübingen 2014, 134.

¹⁹ *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1.

²⁰ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 I 3.

²¹ *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 364; *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 33.

²² *ზარანდია*, სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2019, 63.

²³ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 1 II 3.

მიმართ ნდობა დაცვის ღირსია და ის (სხვა წინაპირობების არსებობასთან ერთად) განაპირობებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას.²⁴

რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად წარმოიშობა როგორც პოზიტიური, ისე ნეგატიური საჯაროობა.²⁵ ეს განაპირობებს საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას. მაგრამ ეს პრეზუმფცია არ ვრცელდება ნებისმიერ ჩანაწერზე, არამედ მხოლოდ რეგისტრაციაუნარიან უფლებებსა და განკარგვის უფლების შეზღუდვებზე.²⁶ ის არ მოიცავს არც რეგისტრირებული ქონების ფაქტობრივ (მაგალითად, მდგომარეობასა და ფართობს)²⁷ და არც რეგისტრირებული პირის პიროვნულ მახასიათებლებს²⁸ (მაგალითად, რეგისტრირებული პირის უფლებაუნარიანობასა და ქმედუნარიანობას,²⁹ განკარგვის უფლებამოსილებასა და წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას³⁰ - გარდა რეესტრში რეგისტრირებული წარმომადგენლობისა).³¹

რეესტრში რეგისტრაცია მხოლოდ სხვა მატერიალურსამართლებრივ წინაპირობებთან ერთად წარმოშობს პირის საკუთრების უფლებას.³² ახალი რეგისტრაციით, უქმდება ძველი - ანუ ხდება მესაკუთრე პირის ცვლილება. ამის საპირისპიროდ, რეესტრში შეიძლება ორი სხვადასხვა პირის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები ნაწილობრივ გადაფარავდეს ერთმანეთს. ასეთ დროს უფრო ახალი რეგისტრაციისთვის უპირატესობის მინიჭება გამოიწვევდა იმას, რომ ძველ მესაკუთრეს საკუთრება მხოლოდ სხვა პირის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ავტომატურად ჩამოერთმეოდა, რაც გაუმართლებელია.³³ ამიტომ ასეთი გადაფარვის დროს უპირატესობა ძველ რეგისტრაციას უნდა მიენიჭოს.

²⁴ *ახელედიანი*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 185, 120; იხ. ამასთან დაკავშირებით ვრცლად ქვემოთ, II 3.

²⁵ *Weber*, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, § 8 Rn. 4.

²⁶ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 3; *Weber*, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, § 8 Rn. 10.

²⁷ *Weber*, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, §8 Rn. 12.

²⁸ RGZ 69, 263, 268; 84, 242, 245; 88, 83, 89; 134, 283; RG WarnR 1936, 2, 7; KG OLGE 18, 110; *Gursky*, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67; *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 367.

²⁹ RGZ 69, 263, 268; *Gursky*, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67.

³⁰ RG LZ 1925, 1070, 1071; *Gursky*, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67.

³¹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 15.

³² *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 I 3.

³³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 4 მაისის განჩინება №ას-144-137-2013; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 27 აპრილის განჩინება №463-439-2012;

5. შეჯამება

როგორც ზემოთ წარმოდგენილი ანალიზიდან ჩანს, უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისთვის საჭიროა (ნამდვილი) ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (რომლითაც პირი იღებს ვალდებულებას, გადასცეს საკუთრება მყიდველს), სანივთო გარიგება (რომლითაც მესაკუთრე უშუალოდ გადასცემს შემძენს საკუთრებას), გამსხვისებლის უფლებამოსილება და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მაგრამ არც თუ ისე იშვიათად უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის მიზნით ხელშეკრულება იდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირთან, რომელიც სინამდვილეში არ არის მესაკუთრე. ასეთ დროს ჯერ კიდევ არსებობს შესაძლებლობა, რომ შემძენმა მოიპოვოს საკუთრება, მაგრამ ამისთვის დაკმაყოფილებული უნდა იყოს არაუფლებამოსილი პირისგან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების ყველა წინაპირობა, რომლებიც მომდევნო თავში იქნება განხილული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 აპრილის განჩინება №ას-314-299-2013; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება №ბს-359-349 (4კ-13).

II. უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება არაუფლებამოსილი პირისგან

შემქმნმა საკუთრების მოპოვების მიზნით გარიგება შეიძლება დადოს იმ პირთანაც, რომელსაც არ აქვს ამ ნივთის განკარგვის უფლება. ეს ავტომატურად არ გამოორიცხავს მისი მხრიდან საკუთრების მოპოვების შესაძლებლობას. 185-ე მუხლი ითვალისწინებს საკუთრების შექმნას კეთილსინდისიერად, მაგრამ გარკვეული წინაპირობების გათვალისწინებით. მოცემული თავის ფარგლებში სწორედ უძრავ ნივთზე საკუთრების არაუფლებამოსილი პირისგან მოპოვების წინაპირობები იქნება შესწავლილი და გაანალიზებული.

1. ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებები

უძრავ ნივთზე საკუთრების არაუფლებამოსილი პირისგან მოპოვების შემთხვევაშიც საჭიროა, რომ მასთან დაიდოს ნამდვილი ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებები. ასეთ შემთხვევაშიც გარიგებები იმავე სამართლებრივ რეჟიმს ექვემდებარება, რომელსაც საკუთრების უფლებამოსილი პირისგან მოპოვების შემთხვევაში.

ყურადღების გამახვილება მიზანშეწონილია მხოლოდ იმაზე, რომ არაუფლებამოსილ პირთან გარიგების დადება არ აქცევს მას არანამდვილად. როგორც ვალდებულებითსამართლებრივი, ისე სანივთო გარიგება შეიძლება დადოს არაუფლებამოსილმა პირმა და ის ნამდვილი იქნება.³⁴ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება ნივთზე შეიძლება დადოს ნებისმიერმა პირმა. ნასყიდობის ნამდვილობის წინაპირობა არ არის მესაკუთრედ ყოფნა. პირს ყოველთვის რჩება შესაძლებლობა, ნამდვილი ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით იკისროს საკუთრების გადაცემის ვალდებულება, შემდეგ შეიძინოს ეს ნივთი და ასე გადასცეს მყიდველს საკუთრება. რაც შეეხება სანივთო გარიგებას, არაუფლებამოსილი პირის მიერ დადება მას არანამდვილს არ ხდის³⁵, რადგანაც არსებობს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობა.

2. არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი

³⁴ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 323-ე და მომდევნო გვერდი.

³⁵ შდრ. *ჭანტურია*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, ჭანტურია (რედ.), 2017, მუხ. 50-ე მე-17 ველი.

უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერი მოპოვების შემდეგი წინაპირობაა გამსხვისებლის არაუფლებამოსილება. მხოლოდ მაშინაა საჭირო კეთილსინდისიერი შეძენის მარეგულირებელი ნორმების გამოყენება, როდესაც გამსხვისებელს რეალურად არ ჰქონდა ნივთის გასხვისების უფლება. თუ პირს გააჩნია ასეთი უფლებამოსილება, საქმე ეხება უფლებამოსილი პირისგან საკუთრების შეძენას და ის უნდა შეფასდეს არა საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის, არამედ წინა თავში განხილული წინაპირობების შემოწმების ფარგლებში. სწორედ გასხვისების უფლებამოსილების ქონა არის წყალგამყოფი საკუთრების მოპოვების ამ ორ შემადგენლობას შორის, რაც განაპირობებს არჩევანს, თუ რომლის წინაპირობები უნდა იქნეს შემოწმებული. გასხვისებაში აქ იგულისხმება უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა და არა მასზე ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების (ნასყიდობის) დადება, რადგანაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა³⁶, ზოგადად, ნებისმიერ პირს შეუძლია დადოს ნასყიდობა სხვის ნივთზეც კი.³⁷ თუ ნასყიდობის დადებისას გამყიდველი არ არის ნივთის მესაკუთრე, მას ჯერ კიდევ რჩება შესაძლებლობა, სანივთო ხელშეკრულების დადებამდე (ე. ი. საკუთრების გადაცემამდე) შეიძინოს ეს ნივთი სხვისგან და გადასცეს მასზე საკუთრება მყიდველს. ნასყიდობით მან სწორედ ეს ვალდებულება იკისრა, რაც არც ერთი საფუძვლით არ არის ბათილი. ასეთი ნივთის შეძენითა და მასზე საკუთრების გადაცემით (სანივთო გარიგების დადებით) იგი სწორედ ამ ვალდებულებას ასრულებს (477 I მუხლი).

გამსხვისებელი არაუფლებამოსილია, თუ ის არ არის მესაკუთრე და არც რამე ფორმით არ აქვს მესაკუთრისგან მინიჭებული გასხვისების უფლებამოსილება. იმის შესაფასებლად, არის თუ არა პირი მესაკუთრე, გადამწყვეტია მისი ნამდვილი სანივთო პოზიცია (და არა რეესტრის ჩანაწერი).

დროის თვალსაზრისით, გამსხვისებლის არაუფლებამოსილებისთვის გადამწყვეტია სანივთო გარიგების დადებასა და საკუთრების საბოლოო მოპოვებას შორის პერიოდი. ეს იმას ნიშნავს, რომ თუ პირი სანივთო გარიგების დადებისას ან მას შემდეგ, ვიდრე შემძენი საბოლოოდ მოიპოვებს საკუთრებას (რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში), კარგავს განკარგვის უფლებამოსილებას, შემძენი ვერ იძენს საკუთრებას „ჩვეულებრივად“ და უნდა შემოწმდეს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობები.

³⁶ იხ. ზემოთ, II 1.

³⁷ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 324.

მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება, რომ გამსხვისებელს არ ჰქონდა განკარგვის უფლება, უნდა შემოწმდეს საკუთრების კეთილსინდისიერი მოპოვების წინაპირობები, უპირველეს ყოვლისა კი, ანიჭებდა თუ არა მოჩვენებით ლეგიტიმაციას საჯარო რეესტრის ჩანაწერი გამსხვისებელს.

3. გამსხვისებლის მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერით

საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შემდეგი წინაპირობაა გამსხვისებლის მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერით. 185-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი მესაკუთრედ ითვლება. აქვეა მითითება იმაზე, რომ აღნიშნული წესი შემძენის ინტერესების დაცვას³⁸ ემსახურება. სახელმწიფო, რომელიც აწარმოებს საჯარო რეესტრს, იმით, რომ იცავს შემძენის (კეთილსინდისიერ) ნდობას, იღებს გარკვეულ გარანტიას მისი უფლებების დასაცავად. შესაბამისად, იმ არაუფლებამოსილ პირთან გარიგების დადება, რომელიც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, იმავე შედეგს იწვევს, რაც დადგებოდა გარიგების ნამდვილ მესაკუთრესთან დადების შემთხვევაში, ანუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ნამდვილი რომ ყოფილიყო.³⁹

თუ ნივთს განკარგავს არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, გამოდის, რომ რეესტრის ჩანაწერი არის არასწორი⁴⁰. „არასწორში“ იგულისხმება, რომ რეესტრში გაცხადებული სამართლებრივი მდგომარეობა განსხვავდება რეალური მატერიალური სამართლებრივი მდგომარეობისაგან.⁴¹ თუმცა საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების კონტექსტში მნიშვნელოვანი არ არის საჯარო რეესტრის ნებისმიერი სახის უსწორობა. საქმე ეხება მხოლოდ უფლებას უძრავ ნივთზე, უფლებას რაიმე სხვა უფლებაზე ან განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვას.⁴² მხოლოდ ამ გარემოებებთან დაკავშირებულმა უსწორობამ შეიძლება მოახდინოს გამსხვისებლის მოჩვენებას ლეგიტიმაცია. ასეთ დროს რეესტრში შეტანილი უფლება სინამდვილეში არ არსებობს ან ის არ ეკუთვნის რეგისტრირებულ პირს, უფლება არსებობს, მაგრამ არასწორი შინაარსით ან

³⁸ ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 366.

³⁹ ქიუზი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 2.

⁴⁰ თუ არ იქნებოდა დაშვებული, რომ რეესტრი შეიძლება არასწორი იყოს, მაშინ, ფაქტობრივად, გამოვიდოდა, რომ უფლების მოპოვება ხდება მხოლოდ მისი რეგისტრაციით და სხვა წინაპირობა საჭირო არაა, იხ. ამასთან დაკავშირებით *Wieling*, *Sachenrecht*, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 1.

⁴¹ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 2.

⁴² *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892, Rn. 22.

რანგითაა რეგისტრირებული, არსებული უფლება არ არის რეგისტრირებული ან არასწორად ამოიშალა რეესტრიდან.⁴³ ამასთან რადგანაც კეთილსინდისიერ შექმნაზე მხოლოდ იმ მონაცემმა შეიძლება მოახდინოს გავლენა, რომლის რეგისტრაციაც საერთოდ ნებადართულია, არავითარი მნიშვნელობა არ ენიჭება ისეთი მონაცემის უსწორობას, რომელიც არ არის რეგისტრაციაუნარიანი.⁴⁴ რეესტრში არასწორი სამართლებრივი მდგომარეობის ასახვით რეესტრი ავტომატურად ხდება არასწორი. არავითარი მნიშვნელობა არ ენიჭება, თუ რა საფუძვლითაა გამოწვეული არასწორი მონაცემის შეტანა ან სწორი მონაცემის წაშლა-არშეტანა.⁴⁵

საჯარო რეესტრს არასწორად არ აქცევს (და შესაბამისად ვერც უფლებამოსილ პირს ვერ ანიჭებს ლეგიტიმაციას) არც მესაკუთრის მიერ დადებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება⁴⁶, რომლითაც ის კისრულობს საკუთრების გადაცემის (სანივთო გარიგების დადების) ვალდებულებას და არც წინასწარი ჩანაწერი რეესტრში, რომელიც ამას „წინასწარმეტყველებს“.⁴⁷ რაიმე გავლენას საჯარო რეესტრის სისწორეზე არ ახდენს არც სანივთო გარიგება. განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვა ასეთი გარიგების საფუძველზე მხოლოდ მხარეთა შიდა ურთიერთობაში მოქმედებს და ის რეესტრის ჩანაწერს არასწორს ვერ გახდის.⁴⁸ რაც შეეხება თავად უფლების წარმოშობას, არც ამ საფუძვლით ახდენს სანივთო გარიგება, როგორც ასეთი, საჯარო რეესტრის სისწორეზე გავლენას, რადგანაც უფლების წარმოშობისთვის საჭიროა არამხოლოდ გარიგების დადება, არამედ მისი რეგისტრაციაც.⁴⁹

საჯარო რეესტრის არასწორი ჩანაწერით პირის რეგისტრაცია მესაკუთრედ უკვე საკმარისია იმისათვის, რომ პირს გარეგნულად მიენიჭოს განკარგვის უფლება.⁵⁰ ეს ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობა მოქმედებს აბსტრაქტულად. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ არამესაკუთრეს განკარგვის ეს მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია ენიჭება იმ შემთხვევაშიც კი,

⁴³ *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 892 Rn. 8.

⁴⁴ *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 367; *ზოიძე*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 312, 326; BGH DNotZ 07, 946, 948.

⁴⁵ RGZ 73, 125, 130; BGH Rpfleger 2006, 181 (182); OLG München BeckRS 2010, 12211.

⁴⁶ RGZ 62, 137; RG ZBIFG 6, 673, 675; WarnR 1928, 128.

⁴⁷ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892, Rn. 23.

⁴⁸ RGZ 73, 50, 53; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §892 Rn. 28.

⁴⁹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892 Rn. 23.

⁵⁰ *Weber*, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, § 8 Rn. 17.

როდესაც კონტრაქტი სულაც არ ამოწმებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერს და პირდაპირ ენდობა მას.⁵¹

საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ წარმოშობს ილუზორულ სამართლებრივ მდგომარეობას გამსხვისებლის პიროვნებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, რეესტრის მიმართ ნდობა არ მოქმედებს რეგისტრირებული და განმკარგავი პირის იდენტურობის ვარაუდზე.⁵² თუ შემძენი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე რწმუნდება გამსხვისებლის ვინაობაში, აქ რეესტრი არავითარ როლს არ თამაშობს. რეესტრის ჩანაწერი სწორია და ის ადასტურებს მესაკუთრის უფლებამოსილებას. შემძენის წინაშე მყოფი პირი მართლაც მესაკუთრეა თუ არა, ამას საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ვერ განსაზღვრავს და, შესაბამისად, ვერც ყალბი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მიმართ ნდობას ვერ დაიცავს.⁵³

4. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება

4.1. ზოგადი მიმოხილვა

სამართალი საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენის მექანიზმს ითვალისწინებს, რადგანაც სახელმწიფო ვალდებულია, დაიცვას მოქალაქეთა ნდობა, რომელიც მათ წარმოეშობათ ერთმანეთის მესაკუთრედ ყოფნასთან დაკავშირებით. ნამდვილი მესაკუთრის უფლება უკან იხევს შემძენის უფლებისა და სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესის წინაშე. უძრავი ნივთების შემთხვევაში სახელმწიფოს აქვს მონოპოლია საჯარო რეესტრზე - იგი სავალდებულო წესით აღრიცხავს ყველა პირის საკუთრებას და აიძულებს მოქალაქეებს, მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე განკარგონ ქონება. ასეთ დროს, ბუნებრივია, სახელმწიფოსვე აქვს ვალდებულება, შექმნას საკმარისი დაცვის მექანიზმი იმ პირთათვის, რომლებიც ენდობიან (სახელმწიფოს მიერ ნაწარმოებ) რეესტრს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუ რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე წარმოშობილი ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ არსებული ნდობა დაცული არ იქნებოდა, რეესტრი საერთოდ აზრს დაკარგავდა. მაგრამ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ნდობა დაცვას არ იმსახურებს ყველა სახის განკარგვისას. ერთი მხრივ, აუცილებელია, სახეზე იყოს გარიგებისმიერი განკარგვა, ხოლო, მეორე მხრივ,

⁵¹ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 299; BGHZ 104, 139, 143.

⁵² RGZ 128, 276, 279; *Gursky*, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67.

⁵³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება №ას-926-873-2010; შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის განჩინება №ას-465-435-2010.

დაცულია არა ნებისმიერი გარიგება, არამედ მხოლოდ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება.⁵⁴

4.2. გარიგებისმიერი შეძენა

შემძენს ნდობა იმის მიმართ, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა - ანუ გამსხვისებლის მოჩვენებითი სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ - მხოლოდ მაშინ შეიძლება გააჩნდეს, როდესაც იგი ამ გამსხვისებელთან გარიგებას დებს. ამის საპირისპიროდ, თუ შეძენა ხდება კანონის საფუძველზე, ასეთი ნდობა არ არსებობს და, შესაბამისად, არც მისი დაცვაა საჭირო. სხვა სიტყვებით რომ ითქვას, კანონის საფუძველზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხულია.⁵⁵ ასეთი რამ მხოლოდ გარიგების საფუძველზეა შესაძლებელი.⁵⁶ მხოლოდ გარიგების დროს შეიძლება დაუპირისპირდეს მესაკუთრის ინტერებს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესს და გადაწონოს კიდევ იგი. თუ საკუთრების შეძენა კანონის საფუძველზე ხდება, ასეთ დროს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის საჭიროებაზე საუბარი ზედმეტია.⁵⁷ როგორც ზემოთ აღინიშნა, კანონმდებელი იმიტომ ითვალისწინებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობას, რომ ეს აუცილებელია მოქალაქეთა მიერ საკუთრების კონსტიტუციური უფლებით სარგებლობისთვის - თუ შემძენს არ აქვს გარკვეული გარანტია, რომ მისი ნდობა შემძენის მესაკუთრედ ყოფნის მიმართ (უძრავი ნივთების შემთხვევაში - საჯარო რეესტრის საფუძველზე წარმოშობილი ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ) დაცული იქნება, იგი თავს აარიდებს გარიგების დადებას და ამით მოხდება სამოქალაქო ბრუნვის პარალიზება. ეს კი არა მხოლოდ ზოგადად სახელმწიფოს ეკონომიკურ კრიზისს გამოიწვევს, არამედ მოქალაქეებს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეუზღუდავს საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.⁵⁸ მაგრამ ასეთი გამონაკლისის დაშვება არ არის აუცილებელი, თუ საკუთრების მოპოვება კანონის საფუძველზე ხდება (მაგალითად, მემკვიდრეობისას⁵⁹). კანონით პირს ან ეკუთვნის საკუთრება, ან არა. ეს

⁵⁴ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8.

⁵⁵ BGHZ 9, 250, 253 = NJW 1953, 898.

⁵⁶ *Kindl*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, §932 Rn. 3.

⁵⁷ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b.

⁵⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 21.

⁵⁹ სხვა მაგალითებისთვის იხ. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 137.

თითოეულ შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა შეფასდეს და ამის საფუძველზე დადგეს საბოლოო შედეგი. ლოგიკურ აბსურდამდე მივიდოდა ის მსჯელობა, რომ კანონის საფუძველზე პირს საკუთრება არ ეკუთვნის, მაგრამ კანონის საფუძველზევე, საბოლოოდ, მაინც ეკუთვნის, რადგანაც კეთილსინდისიერი იყო. რის ან ვის მიმართ იყო იგი კეთილსინდისიერი, თუ გარიგება არავისთან დაუდია, ანუ თუ მისი ნდობა ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ არ გადაზრდილა მის მიერ ნების გამოვლენაში, რომ არაუფლებამოსილ პირთან დაედო გარიგება? რადგანაც ასეთი კეთილსინდისიერება არ არსებობს, მისი დაცვის საჭიროების საკითხიც არ დაისმის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, არც სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვამდე მიდის საქმე. შედეგად, კანონისმიერი საფუძველით საკუთრების მოპოვება კეთილსინდისიერად გამორიცხულია და ის მხოლოდ გარიგების ფარგლებშია შესაძლებელი.

4.3. გარიგება, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის ნაწილი

ყველა სახის გარიგება არ იძლევა საკუთრების კეთილსინდისიერად შექმნის შესაძლებლობას, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის ნაწილს - ანუ როდესაც იდება სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება.⁶⁰ ძალაში რჩება ამოსავალი პრინციპი, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების საგამონაკლისო წესი მხოლოდ მაშინ მოქმედებს, თუ შემძენისა და სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესი გადაწონის მესაკუთრის ინტერესს.⁶¹ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება შესაძლებელია მხოლოდ ისეთი გარიგებებისას, სადაც შემძენის ნდობა გამსხვისებლის მოჩვენებითი სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ დაცვის ღირსია. ასეთი ნდობა შემძენს გააჩნია მხოლოდ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების დადებისას.⁶² როგორც წესი, გარიგება, რომლითაც პირი საკუთრებას მოიპოვებს, არის კიდევ სამოქალაქო ბრუნვის, თუმცა არსებობს რამდენიმე გამონაკლისიც.⁶³ ასეთი საგამონაკლისო შემთხვევების შესწავლა და მათზე ხაზგასმა უმნიშვნელოვანესია, რადგანაც ასეთ დროს შემძენს არ გააჩნია დაცვის ღირსი ნდობა და ვერ იძენს საკუთრებას კეთილსინდისიერად.

4.3.1. შემძენისა და გამსხვისებლის მხარეს მონაწილე პირების იდენტურობა

⁶⁰ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b.

⁶¹ *Kindl*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 932 Rn. 1; *Berger*, in Jauernig BGB, 15. Aufl. 2014, § 985 Rn. 2.

⁶² *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §892 Rn. 97; *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 33.

⁶³ *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 711.

უპირველეს ყოვლისა, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არსებობისთვის აუცილებელია, რომ შემძენი და გამსხვისებელი არა მხოლოდ სამართლებრივად, არამედ ეკონომიკურადაც არაიდენტური პირები იყვნენ.⁶⁴ ამ შემთხვევაში ხდება მესაკუთრის მხოლოდ ტექნიკური ცვლილება და არა საკუთრების გადაცემა სამოქალაქო ბრუნვის ფარგლებში.⁶⁵ ბუნებრივია, ასეთ დროს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესი ვერ გადაწონის მესაკუთრის ინტერესს და ის არ უნდა იქნეს დაცული. ამასთანავე, არც შემძენის ინტერესი მოითხოვს დაცვას, რადგანაც ეკონომიკური იდენტურობისას საკუთრების გადასვლა ხდება პირის ერთი ხელიდან მეორეში.

გამსხვისებელი და მესაკუთრე ეკონომიკურად იდენტურია, როდესაც, მაგალითად, შპს-ის ერთადერთი პარტნიორი შპს-ისგან იძენს უძრავ ქონებას.⁶⁶ აქ შპს-ს ბენეფიციარი მესაკუთრე (გამსხვისებელი) და შემძენი ერთი და იგივე პირია, ანუ ადგილი აქვს არა სამოქალაქო ბრუნვას, არამედ „საკუთარი უფლებისთვის სამართლებრივი პოზიციის შეცვლას“⁶⁷. ეს კი კანონმდებლის მხრიდან დაცვას არ საჭიროებს. ზოგადად, მხოლოდ ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ არსებული კეთილსინდისიერი ნდობაა დაცვის ღირსი. როდესაც საქმე ეხება ეკონომიკურად იდენტურ შემძენსა და გამსხვისებელს შორის საკუთრების გადაცემას, აქ შემძენი ვერ მიუთითებს, რომ იგი ენდობოდა მისივე შპს-ს სახელზე გაკეთებულ არასწორ ჩანაწერს და ამიტომ უნდა მოიპოვოს საკუთრება მან, ხოლო ნამდვილმა მესაკუთრემ დაკარგოს იგი. ხაზგასასმელია ისიც, რომ აქ შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას მნიშვნელობა არ ენიჭება - არავითარ როლს არ თამაშობს, თუ რა ინფორმაცია აქვს მას შპს-ს სამართლებრივ პოზიციასთან დაკავშირებით. საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხულია უკვე ობიექტური წინაპირობების ეტაპზევე, რადგანაც მხარეთა შორის არ არის დადებული სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება. საჭირო არ არის შემძენის ნდობის შემოწმება, რადგანაც არავითარ როლს არ თამაშობს ის, გააჩნდა თუ არა პარტნიორს ნდობა, რომ საზოგადოების სახელზე რეგისტრირებული ქონება მართლაც მის საკუთრებაში იყო.⁶⁸ როდესაც ერთადერთი პარტნიორი ნივთს საკუთარი შპს-ისგან იძენს, მასზეა რისკი, რომ ეს შპს არასწორადაც მესაკუთრედ რეგისტრირებული. ამის გამო ნამდვილი მესაკუთრე არ უნდა

⁶⁴ BGHZ 173, 71, 77 = NJW 2007, 3204; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892, Rn. 33.

⁶⁵ *Wiegand*, in Staudinger BGB, Neub. 2016, Vor § 932 Rn. 42.

⁶⁶ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b; BGH 78, 325.

⁶⁷ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892 Rn. 33.

⁶⁸ შემძენის ცოდნის უმნიშვნელობაზე მიუთითებს (რაც, ფაქტობრივად, იგივეა) *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 114.

დაზარალებს. საწინააღმდეგოს დაშვების შემთხვევაში, არასწორად რეგისტრირებული საზოგადოების ერთადერთ პარტნიორს შეეძლება, შეეძინა ნივთი ამ საზოგადოებისგან და ამით მოპოვებინა მასზე ნამდვილი საკუთრება. გარიგებათა ჯაჭვში დამატებითი რგოლის ჩართვით გაიხსნებოდა გზა „უფლების გათეთრებისთვის“. ნებისმიერ ქონებას შემძენი ჯერ გააფორმებდა ისეთ საზოგადოებაზე, რომლის ერთადერთი პარტნიორიც თავადაა და ამის შემდეგ შეიძენდა საკუთრებას ამ საზოგადოებისგან. ეს კი გაუმართლებელი შედეგია. თუ პირი საკუთრებას ვერ მოიპოვებდა, თავდაპირველი მესაკუთრისგან (მაგალითად, მემკვიდრეობისას - იხ. ამასთან დაკავშირებით ზემოთ), მან საკუთრება არც იმ შემთხვევაში არ უნდა მოიპოვოს, თუ საკუთრებას ჯერ მისი შპს მიიღებს და მას მომდევნო დღეს გადასცემს.

იგივე შემთხვევაა, როდესაც საკუთრება გადადის არა საზოგადოებიდან მის პარტნიორზე/პარტნიორებზე, არამედ ერთი საზოგადოებიდან იმავე პარტნიორებისგან შემდგარ მეორე საზოგადოებაზე, მაგალითად, შპს-დან სპს-ზე. აქაც მხოლოდ ფორმალურად ხდება მესაკუთრის ცვლილება და რეალურად ბენეფიციარი არ იცვლება.

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ყოველთვისაა სახეზე, თუ შემძენის მხარეს, სულ მცირე, ერთი პირი მაინცაა ისეთი, რომელიც არ არის გამსხვისებლის მხარეს,⁶⁹ უფრო ზუსტად, კი - რომელიც მატერიალურად (და არა მხოლოდ ფორმალურად) განსხვავდება გამსხვისებლის მხარეს მყოფი პირისგან.⁷⁰ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებას არ წარმოადგენს ის გარიგება, რომლითაც მემკვიდრეები ინაწილებენ მათ სახელზე საერთო საკუთრებაში დატოვებულ სამკვიდროს⁷¹ ან ნებისმიერ შემთხვევაში, როდესაც თანასაკუთრება იყოფა ამავე თანამესაკუთრებზე.⁷² ასეთ დროს შემძენი და გამსხვისებელი ეკონომიკურად იდენტური პირები არიან.

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება არ არის სახეზე არც მაშინ, როდესაც საზოგადოების დაშლისას ქონება იყოფა პარტნიორებზე.⁷³ ასეთ დროს განკარგვა არ წარმოადგენს საზოგადოებისა და პარტნიორების დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესის გარიგების დადებაში

⁶⁹ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8.

⁷⁰ *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 711.

⁷¹ BGH, NJW 2001, 1069; OLG Hamm, FamRZ 1975, 510, 513; *Wellenhofer*, JuS (2015), 941, 942; *Wacke*, Jura (1985), 435, 436.

⁷² *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8.

⁷³ BGH 30, 256.

გადაზრდილ ნებას. ამიტომ უარყოფილ უნდა იქნეს სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არსებობა, რომელიც პარტნიორებს საკუთრებას კეთილსინდისიერად მოუპოვებდა. ამის საპირისპიროდ, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება არ უნდა გამოირიცხოს ყველა შემთხვევაში, როდესაც საკუთრება საზოგადოებიდან გადაეცემა მის რომელიმე პარტნიორს.⁷⁴ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება მოცემულია, როდესაც მრავალი პარტნიორიდან ერთ-ერთი მოიპოვებს უძრავ ნივთზე საკუთრებას საზოგადოებისგან.⁷⁵ ასეთ დროს ჯერ კიდევ შენარჩუნებულია შემძენისა და გამსხვისებლის დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესები.

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ყოველთვის მოცემულია, როდესაც შემძენის მხარეს უფრო მეტი პირია, ვიდრე გამსხვისებლის მხარეს.⁷⁶

4.3.2. საკუთრების მოპოვების კანონისმიერი საფუძვლის ჩანაცვლება გარიგებით

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არსებობა, გარდა შემძენისა და გამსხვისებლის მხარეს მონაწილე პირებისა, დამოკიდებულია ასევე თავად გარიგების „ფუნქციაზე“. თუ გარიგება მხოლოდ ფორმალურად ანაცვლებს კანონის საფუძველზე განკარგვას, მაშინ იგი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებად.⁷⁷ აქ საქმე არ ეხება მხარეთა მიერ დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესების მისაღწევად გარიგებისმიერი ნების გამოვლენას. ასეთი ეკონომიკური ინტერესის არარსებობის გარდა, დამატებითი არგუმენტია, რომ მსგავს შემთხვევებში სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების აღიარება, გაუმართლებელ მექანიზმს შექმნიდა საკუთრების კანონისმიერი საფუძვლით მოპოვებისთვის თავის ასარიდებლად და, შესაბამისად, მისი კეთილსინდისიერად შემძენისთვის. შედეგად, წესი, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება კანონის საფუძველზე შეუძლებელია, აზრს დაკარგავდა. ასეთი შემთხვევა, როდესაც გარიგება მხოლოდ ფორმალურად ანაცვლებს კანონისმიერი საფუძვლით საკუთრების მოპოვებას, არის მემკვიდრეობის სავალდებულო წილში ჩათვლის მიზნით გარიგების დადება მამკვიდრებელსა და მემკვიდრეს შორის.⁷⁸ თუ მემკვიდრე ვერ მოიპოვებს ნივთზე საკუთრებას

⁷⁴ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b.

⁷⁵ RG JW 1929, 1387.

⁷⁶ RGZ 117, 257, 267; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §892 Rn. 102, 109; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892 Rn. 37.

⁷⁷ *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 711.

⁷⁸ RGZ 123, 52; 129, 119, 122; BayObLG DNotZ 1988, 781; BGH NJW 1998, 1482, 1484;

კეთილსინდისიერად, მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრეობით კანონის საფუძველზე (ანუ თუ მამკვიდრებელი არ იყო რეალური მესაკუთრე), მაშინ მხოლოდ იმიტომ, რომ მემკვიდრემ სავალდებულო წილში ჩათვლის მიზნით მამკვიდრებლის სიცოცხლეშივე მიიღო ნივთი, არ ნიშნავს, რომ ის საკუთრებას მოიპოვეს კეთილსინდისიერად. სანამ ასეთი განკარგვა ჯერ კიდევ სამემკვიდრეო სამართლის ფარგლებშია და არ წარმოადგენს დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესით ნაკარნახებ ნების გამოვლენას, შეუძლებელია საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებაზე საუბარი, რადგანაც არ იდება სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება.

4.3.3. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ხელშეკრულების უკუქცევისას

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება არ არის სახეზე, როდესაც საკუთრების მოპოვება ხდება ხელშეკრულების უკუქცევის ფარგლებში.⁷⁹ ასეთ დროს საკუთრების დაბრუნება არის „შიდა ბრუნვის ნაწილი“.⁸⁰ როდესაც არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი გადასცემს ნივთზე საკუთრებას კეთილსინდისიერ შემძენს, თუ მოგვიანებით განკარგვის საფუძველად მყოფი ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულებიდან გასვლის გზით⁸¹ უნდა მოხდეს გარიგების უკუქცევა, დაუშვებელია, გამსხვისებელმა მოიპოვოს ნამდვილი საკუთრება.⁸² არაუფლებამოსილმა პირმა ნივთის განკარგვით (მითუმეტეს ისეთით, რომელიც საბოლოო შედეგამდე ვერც კი აღწევს და ხდება მისი უკუქცევა) სარგებელი არ უნდა მიიღოს.⁸³ მას მხოლოდ ის სამართლებრივი პოზიცია უბრუნდება, რომელიც ჰქონდა. ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ გარიგება, რომლის საფუძველზეც შემძენი უბრუნებს გამსხვისებელს ნივთზე საკუთრებას, არ წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებას. საკითხის სრულყოფილი ანალიზისთვის საჭიროა ორი შემთხვევის გამოყოფა, როდესაც შემძენმა ვერ მოიპოვა ნამდვილი საკუთრება ნივთზე და როდესაც მან ის მოიპოვა.

⁷⁹ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b.

⁸⁰ *Oechsler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 24.

⁸¹ აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედებისას კი განსაკუთრებით ხშირად მისი ბათილობის გამო. იხ. ამასთან დაკავშირებით *Oechsler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932 Rn. 25.

⁸² *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁸³ D. 20, 6, 10, 1

ა) გარიგების უკუქცევა შემძენის მიერ საკუთრების ვერმოპოვებისას

მიუხედავად გამსხვისებლის მცდელობისა, გადაეცა შემძენისთვის საკუთრება, შესაძლოა ამ უკანასკნელმა იგი საბოლოოდ მაინც ვერ მოიპოვა.⁸⁴ ეს შესაძლებელია, მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ შემძენი არ იყო კეთილსინდისიერი.⁸⁵ ამიტომ ერთადერთი გზა, რომ მან საკუთრება „დაუბრუნოს“ (არაუფლებამოსილ) გამსხვისებელს, არის ის, რომ გადასცეს იგი 185-ე მუხლის შესაბამისად. ამისათვის, სანამ თავდაპირველი გადაცემის ფარგლებში გამსხვისებლის - ხოლო ამ უკუქცევის ფარგლებში შემძენის - კეთილსინდისიერებამდე მიდგება საქმე, აუცილებელია სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არსებობა. ანუ ის სანივთო გარიგება, რითაც თავდაპირველი შემძენი „უბრუნებს“ საკუთრებას თავდაპირველ გამსხვისებელს, უნდა აკმაყოფილებდეს ობიექტურ წინაპირობას საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისთვის, რისთვისაც საჭიროა, იგი გამოვლენილი იყოს დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესების რეალიზაციის ფარგლებში. გასვლის შედეგად გარიგების უკუქცევისას ასეთი რამ არ ხდება. არამედ საქმე ეხება, როგორც ზემოთ აღინიშნა, „შიდა ბრუნვას“. ეს კი არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს (განურჩევლად იმისა, რა ინფორმაცია ჰქონდა, იყო თუ არა კეთილსინდისიერი თავდაპირველი გასხვისების ფარგლებში გამსხვისებელი, რომელიც უკუქცევის ფარგლებში შემძენის სტატუსით დებს გარიგებას.

ბ) გარიგების უკუქცევა შემძენის მიერ საკუთრების მოპოვებისას

უფრო რთულადაა საქმე, როდესაც გარიგების უკუქცევა უნდა მოხდეს თავდაპირველი გასხვისებისას შემძენის მიერ საკუთრების (კეთილსინდისიერად) მოპოვების შემდეგ. ასეთ დროს საკუთრების „დაბრუნებისას“ საქმე აღარ მიდის მის კეთილსინდისიერად მოპოვებამდე.⁸⁶ ასეთი შემძენა, რადგანაც იგი ხდება ნამდვილი მესაკუთრისგან, ერთი შეხედვით, უპრობლემოა და თავდაპირველი გამსხვისებელი მოიპოვებს საკუთრებას.⁸⁷ მაგრამ დამატებითი დაკვირვებისას ნათელი ხდება, რომ ასეთ დროს შეიძლება წარმოიშვას გარკვეული პრობლემები, კერძოდ კანონმდებელმა არ უნდა გაუხსნას გზა პირთა არაკეთილსინდისიერებას.

⁸⁴ Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892 Rn. 39.

⁸⁵ Hoffmann, AcP 215 (2015), 794, 825.

⁸⁶ ზოდუ, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 369; Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁸⁷ Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 235; Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

აბსურდული იქნებოდა, სამართალი შეგუებოდა იმ შედეგს, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი განკარგვის შემდეგ გარიგების უკუქცევისას ყველა შემთხვევაში მოიპოვებდეს ნამდვილ საკუთრებას.⁸⁸ დოგმატური თვალსაზრისით, საკუთრების ასეთი შეძენა წარმოადგენს უფლებამოსილი გამსხვისებლისგან საკუთრების მოპოვების პრობლემატიკის ნაწილს, მაგრამ რადგანაც იგი რეალურად სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არარსებობის პარალელურ შემთხვევას⁸⁹ წარმოადგენს, მისი განხილვა სწორედ მოცემულ ადგილასაა უფრო მეტად მიზანშეწონილი. ამასთან, ერთი და იგივე წესი მოქმედებს განურჩევლად იმისა, თუ რა საფუძვლით ხდება საკუთრების დაბრუნება - ხელშეკრულების უკუქცევის (გასვლა, კონდიქცია)⁹⁰ თუ ახალი, დამოუკიდებელი ხელშეკრულების - ახალი კაუზის⁹¹ საფუძველზე.

გამსხვისებლის უფლებამოსილებაზე და, შესაბამისად, საკუთრების ჩვეულებრივ შეძენაზე მიუთითებს არა მხოლოდ სასამართლო პრაქტიკა⁹², არამედ ასევე გარკვეული ავტორებიც⁹³. მაგრამ ასეთი მიდგომის უგამონაკლისოდ აღიარება, ყურადღების მიღმა დატოვებდა კეთილსინდისიერი შეძენისა და, შესაბამისად, 185-ე მუხლის მიზნებს.⁹⁴ კანონმდებლის მიერ გათვალისწინებული ეს საგამონაკლისო მექანიზმი იცავს საკუთრების კეთილსინდისიერ მომპოვებელს და არა არაუფლებამოსილ გამსხვისებელს.⁹⁵ ამიტომ, თუ შემძენი (ანუ თავდაპირველი გასხვისებისას გამსხვისებელი) დაცვას არ იმსახურებს, მან საკუთრება ვერ უნდა მოიპოვოს. ეს გამომდინარეობს, უპირველეს ყოვლისა, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან (მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი).⁹⁶ ამის საპირისპიროდ, დაცვას საჭიროებს სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესები, რაც გარკვეულ შემთხვევებში საკუთრების მოპოვების გამორიცხვის გარეშე შეუძლებელია.⁹⁷ ასეთი

⁸⁸ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

⁸⁹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁹⁰ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 197.

⁹¹ OLG Königsberg OLGE 25, 378 (380); *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 235.

⁹² BGH NJW-RR 2003, 171.

⁹³ *Westermann/Eickmann/Gursky*, Sachenrecht, 7. Aufl., Heidelberg 1998, § 47 II 3.

⁹⁴ *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 17. Aufl., München 1999, § 52 D II 2; *Schwab/Prütting*, Sachenrecht, 31. Aufl., München 2003, Rn. 438.

⁹⁵ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

⁹⁶ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁹⁷ *Oechsler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 24.

გამონაკლისის დაწესება, ტელეოლოგიური რედუქციის გზით⁹⁸, აუცილებელია სამ შემთხვევაში.

პირველ რიგში, შემძენმა არ უნდა მოიპოვოს საკუთრება, თუ მან მანამდე წინასწარი განზრახვით გაასხვისა ნივთი, რომ შემდეგ თავად შეეძინა იგი და უკვე ნამდვილი საკუთრება მოეპოვებინა.⁹⁹

მეორე შემთხვევაა, როდესაც თავდაპირველი არაუფლებამოსილი განმკარგავი საკუთრების დაბრუნებას ითხოვს გასვლის/კონდიქციის ფარგლებში გარიგების უკუქცევისას. ამ შემთხვევაში ამ პირველი განკარგვისას შემძენი არ მოიპოვებს საკუთრებას სამუდამოდ, რომელსაც გადასცემდა კეთილსინდისიერ შემძენს.¹⁰⁰ არამედ უბრუნებს გამსხვისებელს იმას, რაც მიიღო. ამიტომ მან არ უნდა დააბრუნოს ამაზე მეტი - ანუ არ უნდა გადასცეს საკუთრება არაუფლებამოსილ თავდაპირველ განმკარგავს. აქ გასათვალისწინებელი და გადამწყვეტია ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი, რომელმაც ასეთი მარტივი მანიპულაციის გამო არ უნდა დაკარგოს საკუთრება.¹⁰¹

მესამე შემთხვევაა, როდესაც ხდება ისეთი გარიგების უკუქცევა, რომლის ძალითაც საკუთრება შემძენზე ისედაც არ გადადის სამუდამოდ (მაგალითად, საკუთრების უზრუნველსაყოფად გადაცემა).¹⁰² არც ამ დროს არ უნდა დაიბრუნოს თავდაპირველმა არაუფლებამოსილმა გამსხვისებელმა (სრული) საკუთრება.

მაგრამ თუ ამ უკუქცევის ფარგლებში საკუთრება არ „უბრუნდება“ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელს, მაშინ ვის გადასცემს მას უკუქცევის ფარგლებში განმკარგავი? ერთადერთ გამართლებულ გამოსავლად მიჩნეულ უნდა იქნეს მისი ნამდვილი მესაკუთრისთვის დაბრუნება.¹⁰³ მას გააჩნია დაცვის ღირსი ინტერესი, რომელსაც ვერ გადაფარავს შემძენის ნდობის

⁹⁸ *Hoffmann*, AcP 215 (2015), 794, 825.

⁹⁹ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 197.

¹⁰⁰ *Kohler*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

¹⁰¹ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

¹⁰² *Oechsler*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 24.

¹⁰³ *Nüssgens*, *Der Rückerwerb des Nichtberechtigten*, Bonn 1939, 125; *Gursky*, in *Staudinger BGB*, Neub. 2013, § 892 Rn. 236.

დაცვის აუცილებლობა.¹⁰⁴ საკუთრება ნამდვილ მესაკუთრეს უბრუნდება ავტომატურად¹⁰⁵, ex-nunc-მოქმედებით¹⁰⁶.

4.3.4. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით

ზემოთ წარმოდგენილი მსჯელობიდან გამომდინარე, ნათელია, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების მნიშვნელობა საკუთრების კეთილსინდისიერი შექმენისას, ხოლო, მეორე მხრივ, ის კრიტერიუმები და წინაპირობები, რომლებსაც ეფუძნება ასეთი გარიგება. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებაზე მსჯელობას თავი ვერ აარიდა საკონსტიტუციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.¹⁰⁷ მაგრამ სასამართლომ, სხვადასხვა მიზეზის გამო, ასეთი გარიგების თავისებური ინტერპრეტაცია წარმოადგინა. სამწუხაროდ, საბოლოო ჯამში, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების საკონსტიტუციო სასამართლოსეული გაგება სხვა არაფერია, თუ არა დიდი გაუგებრობა. სასამართლოს „სამოქალაქო ბრუნვაზე“ უფრო მეტად „ბაზარი“ მოსწონს და ამ გარიგებას „საბაზრო“ გარიგებას არქმევს.¹⁰⁸ რა თქმა უნდა, ტერმინი, როგორც ასეთი, არ არის გადამწყვეტი. მთავარ პრობლემას წარმოადგენს ის, რა შინაარსსაც საკონსტიტუციო სასამართლო ასეთ გარიგებას ანიჭებს, უფრო სწორად - ცდილობს მიანიჭოს. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს აზრით, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება თურმე მხოლოდ სასყიდლიანი შეიძლება იყოს.¹⁰⁹ ეს არა მხოლოდ დოგმატური თვალსაზრისითაა აბსურდი, არამედ პრაქტიკაშიც შესაძლოა (თუ ვინმეს აზრად მოუვა ამ შეხედულების

¹⁰⁴ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ენგატაშვილი*, სანიეთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

¹⁰⁵ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

¹⁰⁶ განსხვავებული აზრისთვის იხ. *Nüssgens*, Der Rückerwerb des Nichtberechtigten, Bonn 1939, 148.

¹⁰⁷ რაც ძალიან მნიშვნელოვანი და მისასალმებელია, რადგანაც საკონსტიტუციო სასამართლო ერთ-ერთი პირველი აღმოჩნდა საქართველოში, რომელმაც დაინახა ამ ინსტიტუტზე (რომელიც მანამდე როგორც სასამართლოს, ისე სამართლის მეცნიერებას ყურადღების მიღმა დარჩა) მითითებისა და მასზე მსჯელობის აუცილებლობა. იხ. მანამდე მხოლოდ *რუსიაშვილი*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015, 282.

¹⁰⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 12.

¹⁰⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 12.

გაზიარება) მტკიცების ტვირთის განაწილებისას მნიშვნელოვანი პრობლემები შექმნას. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების ეტაპზე სასყიდლიანობის ელემენტის შემოტანა თავდაყირა აყენებს¹¹⁰ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების მთელ კონსტრუქციას.

პირველი შეცდომა (მსჯელობის ამ ნაწილში), რომელსაც საკონსტიტუციო სასამართლო უშვებს, არის ის, რომ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების სასყიდლიანობის ელემენტი შემოაქვს სანივთო გარიგების ეტაპზე - სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების შეფასებისას. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების ჭრილში ფასდება სანივთო გარიგება - საკუთრების უფლების გადაცემა. სწორედ აქ დაისმის შეკითხვა, მოხდა თუ არა განკარგვა - საკუთრების უფლების გადასვლა ერთი პირიდან მეორეზე. სასყიდლიანობა არის ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების შეფასების კრიტერიუმი და მას სანივთო გარიგებასთან - საკუთრების უშუალოდ გადაცემასთან - არაფერი კავშირი არ აქვს. მითუმეტეს დაუშვებელია სასყიდლიანობის კრიტერიუმით სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების შეფასება.

რა თქმა უნდა, ეს ფუნდამენტური შეცდომა სწორედაც რომ ფუნდამენტია არასწორი მსჯელობის განვითარებისთვის. საკონსტიტუციო სასამართლოს, რომელმაც სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება სასყიდლიანობის ელემენტს მიაბა, უკვე ყურადღების მიღმა რჩება მხარეთა ეკონომიკური დამოუკიდებლობის რეალური მნიშვნელობა. ამ კრიტერიუმის სწორი შეფასების გარეშე კინებისმიერი სახის მსჯელობის მცდელობა წარუმატებლობისთვისაა განწირული.¹¹¹ საკონსტიტუციო სასამართლო ფიქრობს (და, სამწუხაროდ, არა მარტო ფიქრობს, არამედ ამ „არგუმენტაციას“ აფუძნებს თავის გადაწყვეტილებას), რომ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება მაშინაა დადებული, თუ მხარეები ერთმანეთისაგან „დამოუკიდებლები“ არიან.¹¹² რთულია იმის მიხვედრა, რა იგულისხმება „დამოუკიდებელში“, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც ამ ბუნდოვანი ტერმინის განსამარტად და დასაკონკრეტებლად

¹¹⁰ უფრო მართებულია, ითქვას, რომ „საკონსტიტუციო სასამართლო ცდილობს დააყენოს“, რადგანაც ერთი არასწორი მსჯელობა ვერაფერს დააკლებს ლოგიკაზე დაფუძნებულ საკუთრების მოპოვების სქემასა და კონსტრუქციას. სასამართლოს მხრიდან ამ - ყოველგვარ საფუძველს მოკლებული -მსჯელობის განვითარების მცდელობა, ისევე არაფრის მომცემად დარჩება, როგორც მთლიანად ეს გადაწყვეტილება, თუ არ მოხდა მისი სინთეზი სამართლის ერთიან სისტემასთან.

¹¹¹ საუკეთესო მაგალითი სწორედ საკონსტიტუციო სასამართლოს ეს გადაწყვეტილება იქნებოდა.

¹¹² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 12.

სასამართლო კიდეც უფრო მეტ ბუნდოვანებას მიმართავს და კიდეც ერთხელ მიუთითებს სარგებლის მიღებაზე.¹¹³ აქ სასამართლოს მსჯელობა ხარვეზიანია ორ სიბრტყეში. პირველი არის ელემენტარული ლოგიკის სიბრტყე - შეუძლებელია ერთი და იგივე წინაპირობა ორჯერ შემოწმდეს. თუ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება მხოლოდ სასყიდლიანია, მაშინ შეკითხვაზე - სასყიდლიან გარიგებებს შორის რომელია სამოქალაქო ბრუნვის¹¹⁴ - შეუძლებელია პასუხი გასცეს კვლავ იმან, სურთ თუ არა მხარეებს სარგებლის მიღება. ამიტომ საკონსტიტუციო სასამართლოს დასკვნა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ისეთი სასყიდლიანი გარიგებაა, სადაც მხარეებს სარგებლის მიღების სურვილი აქვთ, კრიტიკას ვერ უძლებს.

მეორე სიბრტყე, სადაც სასამართლოს მხრიდან მსჯელობის გამართვის მცდელობა კვლავ წარუმატებელია, არის ეკონომიკური იდენტურობის კრიტერიუმის - სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებისთვის რეალურად გადამწყვეტი ელემენტის - ვერ შეცნობა და მისი გაიგივება და გათქვეფვა ბაზართან და ნასყიდობის ფასთან. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მხარეთა ეკონომიკური იდენტურობა არის ფუნდამენტური დოგმა, რომელზედაც აწყობილია საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისთვის გადამწყვეტი არაერთი პრინციპი. ასეთი მნიშვნელოვანი კრიტერიუმის იგნორირება და მისი დამახინჯებული ორეულის შემოტანა ძირს უთხრის მასზე გამართული კონსტრუქციის აგების ჰიპოთეტურ შესაძლებლობასაც კი.

ზემოხსენებული მტკიცების ტვირთის არასწორი განაწილება პრაქტიკაში პრობლემას ქმნის იმდენად, რამდენადაც სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობაა - ე. ი. მისი არსებობა უნდა ამტკიცოს შემძენმა. რაც შეეხება განკარგვის კაუზას უსასყიდლობას, იგი წარმოადგენს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამომრიცხველ გარემოებას.¹¹⁵ ე. ი. ის უნდა ამტკიცოს მესაკუთრემ, რომელიც ექვემდებარება საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას შემძენის მიერ. საკონსტიტუციო სასამართლომ სასყიდლიანობა/უსასყიდლობის ელემენტი სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების ეტაპზე ამოიტანა, რითაც იგი შემძენის სამტკიცებელი გახდა.¹¹⁶

¹¹³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 12.

¹¹⁴ ამ შეკითხვას თავად საკონსტიტუციო სასამართლო სვამს.

¹¹⁵ იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ, II 6.4.

¹¹⁶ თუმცა ბოლომდე მაინც ვერ ჩამოყალიბდა საკონსტიტუციო სასამართლო, რა ეტაპზე უნდა მოხდეს სასყიდლიანობის ელემენტის შეფასება - საერთოდ 185-ე მუხლის გამოყენების

5. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების დროსაც ძალაში რჩება შემძენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ვალდებულება. სწორედ ეს წარმოადგენს უფლების შეძენის საბოლოო წინაპირობას და მისი ათვისების წერტილს. რეგისტრაციას იგივე ფუნქციები გააჩნია, რაც უფლებამოსილი პირისგან შეძენის შემთხვევაში და იგი იმავე წესით ხორციელდება. შესაბამისად, საკითხის დამატებითი განხილვა საჭირო არ არის.¹¹⁷

6. გამომრიცხველი გარემოებების არარსებობა

როგორც წესი, ზემოხსენებული წინაპირობების არსებობა საკმარისია უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისთვის. მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევაში შესაძლოა მოცემული იყოს რაიმე გარემოება, რომელიც გამორიცხავს საკუთრების შეძენას. ამიტომ თითოეულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს, ხომ არაა სახეზე რომელიმე ასეთი გარემოება.

6.1. შემძენის არაკეთილსინდისიერება

საკუთრების მოპოვება 185-ე მუხლის საფუძველზე, უპირველეს ყოვლისა, მაშინაა გამორიცხული, თუ შემძენი არაკეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერება საკუთრების ამ საფუძველით მოპოვების ფუნდამენტური ელემენტია. მიუხედავად ამისა, დოგმატური თვალსაზრისით, მისი არსებობა-არარსებობა უნდა შემოწმდეს არა საკუთრების მოპოვების წინაპირობებთან ერთად, არამედ, პირიქით, მისი გამომრიცხველი გარემოებების ფარგლებში. სხვაგვარად რომ ითქვას, 185-ე მუხლის მიხედვით საკუთრების მოპოვების წინაპირობა არ არის შემძენის კეთილსინდისიერება.¹¹⁸ არამედ შემძენის არაკეთილსინდისიერება გამორიცხავს საკუთრების მოპოვებას.¹¹⁹ ამას უდიდესი პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, რადგანაც ეს აბრუნებს მტკიცების

დაწყებამდე თუ მის ფარგლებში, მისი ერთ-ერთი წინაპირობის - სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების განსაზღვრისას. შდრ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II მე-8 და მე-12 პუნქტები.

¹¹⁷ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით იხ. ზემოთ, I 4.

¹¹⁸ ეს ამოკითხული უნდა იქნეს თავად 185-ე მუხლში. საკანონმდებლო ტექნიკის თვალსაზრისით, ასეთ შემთხვევებში კანონმდებელი საკუთარი ნების გამოსახატავად მიზანმიმართულად იყენებს ტერმინს „გარდა იმ შემთხვევისა, როცა“. შესაბამისად, ამ ფრაზის შემდეგ გათვალისწინებული ელემენტი წარმოადგენს „ანტიწინაპირობას“ და არა წინაპირობას.

¹¹⁹ *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 23 Rn. 30; RGZ 117, 180, 187.

ტვირთს. ივარაუდება, რომ პირი კეთილსინდისიერია, და ის, ვინც ამას ექვემდებარება, აყენებს, ანუ მიუთითებს, რომ იგი არაკეთილსინდისიერია და ამიტომ საკუთრება ვერ მოიპოვავს, ვალდებულია, დაამტკიცოს ეს.¹²⁰

პირის არაკეთილსინდისიერებას 185-ე მუხლის მიხედვით იწვევს ცოდნა, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე. მსგავსი სტანდარტია გათვალისწინებული 312 II მუხლშიც, როდესაც არაკეთილსინდისიერებას იწვევს ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ ცოდნა. კანონმდებელი სპეციალურად შემოსაზღვრავს შემძენის არაკეთილსინდისიერებას მხოლოდ პოზიტიური ცოდნით.¹²¹ უძრავი ნივთების შემძენის შემთხვევაში შემძენს არ აქვს მოკვლევისა და გადამოწმების ვალდებულება¹²², რადგანაც საჯარო რეესტრი კიდევ უფრო მაღალ ნდობას წარმოშობს, ვიდრე მფლობელობა მოძრავი ნივთების შემთხვევაში.¹²³

სამწუხაროდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოსთვის 185-ე მუხლი მეტად მოკლე აღმოჩნდა და მისი დაგრძელება თავის თავზე აიღო. სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში დარწმუნებით აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება გამორიცხულია, თუ პირმა იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.¹²⁴ თუმცა რთულია იმის დადგენა, თუ რა ვერ შეძლო სასამართლომ - ნორმის კითხვა დაესრულებინა იქ, სადაც ის სრულდება, ერთმანეთში არ არეოდა კოდექსის ორი მუხლი (185-ე და 187-ე, რომელთა ნუმერაციაც ერთმანეთს მეტად ჰგავს) თუ იმის გაანალიზება, რომ უძრავ და მოძრავ ნივთებზე შემძენის განსხვავებული წესი ვრცელდება¹²⁵ - ცალსახაა, რომ სასამართლოს რაიმე

¹²⁰ *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 2; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 45; OLG München OLG 2009, 385 386; BGH NJW-RR 2013, 789 Rn. 15; BGH NJW 2015, 619 Rn. 20 mit Anm. Clemente ZfIR 2015, 214.

¹²¹ BGH NJW-RR 2013, 789 Rn. 15; RGZ 90, 395, 398; KGJ 49 A 204; OLGZ 1973, 76, 82; OLG Köln OLGZ 1969, 171, 174; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 161.

¹²² სამწუხაროდ, ქართული სასამართლო არათუ აღიარებს ასეთ ვალდებულებას, არამედ ზოგჯერ ძალიან შორსაც მიდის. მაგალითად, მეზობლის მხრიდან მოკვლევის ვალდებულებასთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 3 ივლისის განჩინება №ას-1026-1219-08; შდრ. ასევე, *ზარანდია*, სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2019, 298.

¹²³ *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 892 Rn. 2.

¹²⁴ იხ., მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-505-741-08; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 12 თებერვლის განჩინება №ას-691-1021-07.

¹²⁵ რის უფლებასაც თვით საკონსტიტუციო სასამართლოც კი „ანიჭებს“ კანონმდებელს, იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

დასაბუთების მცდელობა რომც ჰქონოდა თავისი „მიდგომის“ გასამართლებლად, ეს მცდელობა დასაწყისშივე წარუმატებლობისთვის იქნებოდა განწირული.¹²⁶

ერთადერთი გზა, რომ ერთი ნორმის ჩანაწერი გავრცელდეს ისეთ ურთიერთობაზე, რომელსაც იგი პირდაპირ არ მოიცავს, არის ანალოგია¹²⁷. მაგრამ ანალოგიის გამოყენება გამორიცხულია, თუ კანონმდებელმა მიზანმიმართულად შეიკავა თავი ასეთი რეგულაციის გათვალისწინებისგან. მოცემულ შემთხვევაში, რადგანაც სახელმწიფოს მიერვე ნაწარმოები საჯარო რეესტრი უფრო მეტად იცავს ილუზორულ სამართლებრივ მდგომარეობას, ვიდრე მოძრავი ნივთის მფლობელობა,¹²⁸ ეს იწვევს არაკეთილსინდისიერებისთვის განსხვავებული სტანდარტის დაწესებას. სასამართლო კი ამ განსხვავებას ან საერთოდ ვერ ამჩნევს, ან ვერ ხვდება მის უკან მდგომ დასაბუთებას.

ცოდნას არ უთანაბრდება არც უსწორობის ექვი¹²⁹ და არც არაპირდაპირი განზრახვისას არსებული ვარაუდი^{130, 131} ასეთი დაშვება აზრს დაუკარგავდა უძრავი ნივთების შემთხვევაში გათვალისწინებულ არაკეთილსინდისიერების სტანდარტს.

185-ე მუხლის შემთხვევაში არაკეთილსინდისიერებისთვის საკმარისია იმის ცოდნა, რომ რეგისტრირებული პირი არ არის მესაკუთრე. 312 II მუხლის შემთხვევაში საკმარისია იმის ცოდნა, რომ ჩანაწერი არასწორია. კონკრეტული

№3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 22.

¹²⁶ ისევე, როგორც განწირულია რამდენიმე ავტორის მცდელობა, დაასაბუთოს (გადმოწეროს) სასამართლოს მსჯელობა. იხ. *თოთლაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხ. 185 მე-3 ველი.

¹²⁷ თუმცა სასამართლო ამ სიტყვის მოშველიებითაც კი არ იწუხებს თავს და პირდაპირ მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების მოპოვება გამორიცხულია, თუ შემძენს „უნდა სცოდნოდა“ გამსხვისებლის არაუფლებამოსილების შესახებ.

¹²⁸ ამას უზენაესი სასამართლოც აღიარებს. სასამართლოს თქმით, უძრავ და მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა არსობრივად ერთნაირი შემთხვევა არაა. მოძრავი ნივთების სამოქალაქო ბრუნვა უფრო გაიოლებულია და დაკავშირებულია მეტ რისკთან, ვიდრე ეს უძრავ ნივთებთან მიმართებაში ხდება. სასამართლოს აზრით, მფლობელობა უფრო ნაკლებად იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვიდრე საჯარო რეესტრის რეგისტრაცია. იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013.

¹²⁹ RGZ 156, 122 (128); RG JW 1929, 581 mit Anm. Fischer; 1931, 2695, 4; 1936, 804, 15.

¹³⁰ RG JW 1929, 581 mit Anm. Fischer; 1934, 1034 = HRR 866; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 161; OLG Schleswig FGPrax 2004, 264, 266 = NotBZ 2004, 320; aA Ratz AcP 128 (1928), 342.

¹³¹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 40.

ცოდნა, თუ ვინ არის მესაკუთრე ან რა შინაარსით იქნებოდა სწორი ჩანაწერი, პირს არ მოეთხოვება, რათა მიჩნეულ იქნეს არაკეთილსინდისიერად.¹³² რეესტრის უსწორობის შესახებ ცოდნა ნიშნავს ფაქტობრივი გარემოებების ცოდნას¹³³ და ამავე დროს ამ ფაქტობრივი გარემოებებიდან სამართლებრივი დასკვნის¹³⁴ გაკეთებას.¹³⁵ თუმცა ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ ცოდნა ყოველთვის არ არის საკმარისი სამართლებრივი დასკვნის გასაკეთებლად, რაც, საბოლოო ჯამში, შემძენის არაკეთილსინდისიერებას გამოიწვევდა.¹³⁶ ამის საპირისპიროდ უნდა აღნიშნოს, რომ მსგავსი გადაწყვეტა ყოველთვის არ არის სავალდებულო. ეს მაშინ, როდესაც ფაქტობრივი გარემოებები აშკარად და გარდაუვლად მეტყველებენ სამართლებრივ შედეგზე.¹³⁷ ამავე პოზიციას იზიარებს ქართული სასამართლო, როდესაც საქმე ეხება, მაგალითად, კომლის გაუქმების შედეგად თანასაკუთრების წარმოშობას.¹³⁸ პირმა რომც არ იცოდეს ამ იურიდიული შედეგის შესახებ, თუ მას აქვს ინფორმაცია კომლის გაუქმების თაობაზე, მაშინ ვერ მიუთითებს, რომ არ იცოდა, გამსხვისებელი მხოლოდ თანამესაკუთრე და არა მესაკუთრე რომ იყო.

წარმომადგენლის მიერ დადებული გარიგებისას, როგორც წესი, გადამწყვეტია წარმომადგენლის კეთილსინდისიერება.¹³⁹

კეთილსინდისიერი უნდა იყოს შემძენი საკუთრების გადაცემის საბოლოო დასრულებამდე¹⁴⁰, რაც, როგორც წესი, არის რეგისტრაცია.¹⁴¹

6.2. საჩივარი

¹³² *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §892 Rn. 145, 152.

¹³³ Vgl BGH NJW 2013, 2182 Rn. 14 zu §§ 819 Abs. 1, 990 Abs. 1 S. 2; *Clemente ZfIR* 2015, 214 (214).

¹³⁴ RG JW 1936, 804; *Lutter*, AcP 164 (1964), 122, 163; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, Rn. 145.

¹³⁵ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 48.

¹³⁶ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 12; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 48 იქ მითითებული წყაროებით.

¹³⁷ *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 367; *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 892 Rn. 18.

¹³⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-505-741-08

¹³⁹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 52; KG NJW 1973, 56 (58); *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 165.

¹⁴⁰ *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, 7. Aufl., München 2015, § 5 Rn. 30.

¹⁴¹ *ზარანდია*, სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2019, 297; *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 3 g; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 12 თებერვლის განჩინება №ას-691-1021-07.

ის, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას კანონმდებელი იმიტომ ითვალისწინებს, რომ დაიცვას შემძენის ნდობა მოჩვენებითი სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ, ზემოთ უკვე არაერთხელ აღინიშნა. წინა ქვეთავებში ისიც იქნა მიმოხილული, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისას ასეთ ნდობას განაპირობებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. რეესტრის ჩანაწერი და მისი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია მოქმედებს აბსტრაქტულად, განურჩევლად იმისა, შეამოწმა თუ არა იგი რეალურად შემძენმა.¹⁴² ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის წარმოშობისათვის საკმარისია მხოლოდ ის, რომ იგი გამომდინარეობს საჯარო რეესტრიდან. მაგრამ საჯარო რეესტრის მოქმედების მასშტაბების გათვალისწინებით, გაუმართლებელია, ნებისმიერი რეესტრირებული ჩანაწერი (მათ შორის არასწორიც) ავტომატურად წარმოშობდეს შემძენის დაცვის ღირს ნდობას, ისე, რომ მესაკუთრეს არ ჰქონდეს რაიმე მექანიზმი გააქარწყლოს ეს ნდობა და შედეგად თავიდან აიცილოს საკუთრების დაკარგვა მისი კეთილსინდისიერი შემძენის მერ მოპოვების გამო. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება საჩივარი. საჩივრის გათვალისწინებით ხდება იმ ინფორმაციის მოდიფიცირება, რომელიც საბოლოო ჯამში გამომდინარეობს რეესტრის ჩანაწერიდან. შესაბამისად, აღარ წარმოიშობა ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელსაც მიენდობოდა შემძენი და მოიპოვებდა (უფრო ზუსტად კი, ნამდვილ მესაკუთრეს ჩამოართმევდა) საკუთრებას.

საჩივარმა და მისმა წარდგენის წესმა ქართულ სამართალში რამდენჯერმე განიცადა ძირეული ცვლილება. რეალურად, იგი მომდინარეობს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 899-ე პარაგრაფში გათვალისწინებული საჩივრიდან - Widerspruch-იდან. კანონმდებლის ნება იყო, მესაკუთრის ინტერესების დაცვის მიზნით, სხვა მუხლებისა და მთლიანი სამოქალაქო სამართლის რეცეფციასთან ერთად ასევე ამ ინსტიტუტის გადმოტანაც. ეს მცდელობა თავიდან წარმატებით დაიწყო, თუმცა მოგვიანებით, 2007 წელს განხორციელებული ცვლილებებით, ფაქტობრივად, მკვდარ (მომაკვდავ) მექანიზმად გადაიქცა. ნებისმიერ შემთხვევაში გამართლებულია ქართული რეგულაციების განხილვამდე მცირე ექსკურსი გერმანული სამართლიდან, სადაც საჩივარი სისტემატიზებულად და გამართულად არის მოწესრიგებული.

6.2.1. საჩივარი გერმანულ სამართალში

¹⁴² *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 299; BGHZ 104, 139, 143.

ა) ზოგადი მიმოხილვა

გერმანულ სამართალში, როგორც უკვე აღინიშნა, საჩივარი (Widerspruch) გათვალისწინებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 899-ე პარაგრაფში. საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული საჩივარი ძალას აცლის მის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციას¹⁴³ მაშინაც კი, როდესაც შემძენი კეთილსინდისიერია.¹⁴⁴ ამით საჩივარს აქვს გაფრთხილებისა და უზრუნველყოფის ფუნქცია¹⁴⁵ და მისი მიზანია, დაიცვას მისი წარმდგენი საკუთრების უფლების დაკარგვისაგან, რაც თან სდევს კეთილსინდისიერ შემძენას ან საკუთრების მოპოვებას ხანდაზმულობით.¹⁴⁶ რამდენადაც მარტივია საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერმა წარმოშვას შემძენის ნდობა და ამით ნამდვილ მესაკუთრეს ჩამოართვას საკუთრება,¹⁴⁷ იმდენად აუცილებელია კანონმდებლის მიერ რაიმე დამცავი მექანიზმის გათვალისწინება. ამასთან, საჩივარი არის სწრაფი დაცვის საშუალება, რითაც ნათელია მისი უპირატესობა სხვა მექანიზმებთან შედარებით.¹⁴⁸

ბ) საჩივრის მიზანი და ფუნქცია

საჩივარი არ ზღუდავს რაიმე სანივთო უფლებას და არც საადგილმამულო წიგნის მოქმედებას აფერხებს.¹⁴⁹ ის მხოლოდ იმ ინფორმაციას უკეთებს მოდიფიკაციას, რომელიც გამომდინარეობს საადგილმამულო წიგნიდან, ანუ ზეგავლენას ახდენს ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ არსებულ პრეზუმფციაზე.¹⁵⁰ საჩივრის რეგისტრაციის პირობებშიც კი განკარგვა ნამდვილია *ex-tunc*-მოქმედებით, თუ ეს საჩივარი უსაფუძვლოა.¹⁵¹

საჩივარი თავად არ არის სანივთო უფლება.¹⁵² იგი „აპროტესტებს“ საადგილმამულო წიგნიდან გამომდინარე სისწორისა და უტყუარობის

¹⁴³ თუმცა საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება ყველა შემთხვევაში გამორიცხული არაა. იხ. ამასთან დაკავშირებით *Wilhelm*, *Sachenrecht*, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 683.

¹⁴⁴ RGZ 88, 83, 85; 117, 346, 352; 128, 52, 54; LG Essen BeckRS 2010, 14938; *Kohler*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 40.

¹⁴⁵ *Staudinger*, in *Schulze-HK-BGB*, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 1.

¹⁴⁶ *Eckert*, in *BeckOK BGB*, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 1

¹⁴⁷ RGZ 88, 83, 85; RGZ 117, 346, 352; RGZ 128, 54.

¹⁴⁸ *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 3; *Wilhelm*, *Sachenrecht*, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 677.

¹⁴⁹ RGZ 117, 346, 351; KGJ 26 A 250, 253.

¹⁵⁰ *Wolff/Raiser*, *Sachenrecht*, 10. Aufl., Tübingen 1957, § 47 III 1.

¹⁵¹ RGZ 128, 52 (55); *Gursky*, in *Staudinger BGB*, Neub. 2013, § 892 Rn. 132.

¹⁵² RGZ 117, 346 (351); 129, 185; KGJ 47 A 169, 177; *Gursky*, in *Staudinger BGB*, Neub. 2013, § 899 Rn. 19.

პრეზუმფციას, რომელიც, საჩივრის შემტანის აზრით, სინამდვილეში არასწორია.¹⁵³ ამით ის განსხვავდება რეესტრში წინასწარი ჩანაწერისაგან, რომელიც „წინასწარმეტყველებს“¹⁵⁴, რომ დადებული ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების საფუძველზე მოხდება განკარგვა.¹⁵⁵ ეს ორი ინსტიტუტი, თუმცა ერთსა და იმავე მიზანს ემსახურება - (არარეგისტრირებელი ან ჯერ არ დარეგისტრირებული) საკუთრების დაცვას,¹⁵⁶ თუმცა როგორც შინაარსობრივად, ისე ფორმალურად მთელ რიგ განსხვავებას მოიცავს.¹⁵⁷ გადამწყვეტი ისაა, რომ ეს მექანიზმები სხვადასხვა დროს გამოიყენება და განსხვავებული გზებით იცავენ მათი წარმდგენი პირის ინტერესს. ამ ორი ინსტიტუტის ტერმინოლოგიური აღრევა უმნიშვნელოა და რეალური შინაარსის დადგენა განმარტების გზითაა შესაძლებელი.¹⁵⁸ როდესაც გაურკვეველია, ბათილია მხოლოდ ვალდებულებითი თუ ასევე სანივთო გარიგებაც, ასეთ დროს პირს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, დაარეგისტრიროს როგორც საჩივარი, ისე წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში, თუმცა რეალურად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში მხოლოდ ერთ-ერთ მათგანი წარმოშობს მატერიალურ დაცვას.¹⁵⁹ რადგანაც განუჭვრეტადია, რა გადაწყვეტილებას მიღებს სასამართლო, ამის გამო განცხადების წარმდგენი არ უნდა დაზარალდეს.¹⁶⁰

გ) საჩივრის რეგისტრაციის წინაპირობები

საჩივრის წარდგენის წინაპირობაა საადგილმამულო წიგნის ამჟამინდელი¹⁶¹ უსწორობა, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს უფლების დაკარგვა, მისი მესამე პირის მიერ მოპოვების გამო.¹⁶² ჩანაწერი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მაშინაა არასწორი, თუ უფლება საერთოდ არ არის შეტანილი ან შეტანილია არასწორი

¹⁵³ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 20.

¹⁵⁴ „Der Widerspruch protestiert, die Vormerkung prophezeit“, *Westermann/Eickmann/Gursky*, Sachenrecht, 8. Aufl., Heidelberg 2011, § 82 Rn. 49.

¹⁵⁵ *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 3; *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 bb; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 883 Rn. 8.

¹⁵⁶ *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 2.

¹⁵⁷ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 aa.

¹⁵⁸ RGZ 139, 353 (355); შდრ. *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 885 Rn. 21.

¹⁵⁹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 1.

¹⁶⁰ *Bassenge*, in Palandt, 64. Aufl. 2005, § 883 Rn. 6; *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 17. Aufl., München 1999, § 20 Rn. 13.

¹⁶¹ RGZ 65, 98 (103); KG OLGE 25, 387; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 33.

¹⁶² *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 3.

შინაარსით.¹⁶³ ამასთან, რეალურად, ჩანაწერი შეიძლება სწორი იყოს. გადაწყვეტია საჩივრის წარმდგენის სუბიექტური აღქმა, რომ, მისი აზრით, იგი არასწორია - ანუ პირი სადავოდ უნდა ხდიდეს რეესტრის სისწორეს. საჩივრის შეტანა შეიძლება არამხოლოდ რეგისტრირებული მესაკუთრის, არამედ ასევე მესამე პირების მიმართაც, რომლებსაც რეგისტრირებული მესაკუთრე გადასცემს შეზღუდულ სანივთო უფლებას, მაგრამ ვერ მოიპოვებენ მას, მაგალითად, არაკეთილსინდისიერების გამო.¹⁶⁴ საჩივარი გარკვეულ შემთხვევებში¹⁶⁵ დასაშვებია თავად რეესტრში წინასწარი ჩანაწერის წინააღმდეგ.¹⁶⁶

საჩივრის რეგისტრაცია შეუძლებელია საადგილმამულო წიგნში არსებული ისეთი ჩანაწერის წინააღმდეგ, რომელიც არ განაპირობებს კეთილსინდისიერ შემენას.¹⁶⁷ ასეთებია, მაგალითად, რეგისტრირებული ფაქტობრივი გარემოებები¹⁶⁸, ბათილი¹⁶⁹ და დაუშვებელი¹⁷⁰ რეგისტრაციები. რადგანაც მათ არ შეუძლიათ გამოიწვიონ უფლების კეთილსინდისიერი შემენა, არც არსებობს საფრთხე მისი დაკარგვისა და საჩივრის რეგისტრაციაც არაა საჭირო. რეესტრის ჩანაწერი შეიძლება შესწორდეს დამოუკიდებლად და ასეთი მოთხოვნა რაიმე ფორმით (მითუმეტეს საჩივრის რეგისტრაციის გზით) დაცვასა და უზრუნველყოფას არ საჭიროებს. საჩივარი არ შეიძლება წარდგენილ იქნეს არც საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული განკარგვის უფლების შეზღუდვების წინააღმდეგ,¹⁷¹ რადგანაც ისინი არ წარმოქმნიან ილუზორულ სამართლებრივ მდგომარეობას (არ აქვთ პოზიტიური პუბლიციტეტის (საჯაროობის) ფუნქცია¹⁷²). ამის საპირისპიროდ, საჩივარი დასაშვებია ასეთი განკარგვის შეზღუდვის არასწორი წაშლის წინააღმდეგ,¹⁷³ რადგანაც ასეთი წაშლა იწვევს საადგილმამულო წიგნის

¹⁶³ იხ. ზემოთ, II 3.

¹⁶⁴ OLG Düsseldorf HRR 1936, 404; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 3.

¹⁶⁵ იხ., მაგალითად, BGHZ 25, 16, 24; KG OLGZ 1978, 122 (124); LG Köln NJW-RR 2001, 306, 307, შდრ. *Knöpfe*, JuS 1981, 157, 166.

¹⁶⁶ იხილეთ ამასთან დაკავშირებით ვრცლად *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 4; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 883 Rn. 76.

¹⁶⁷ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 5.

¹⁶⁸ KG OLGE 7, 197.

¹⁶⁹ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 46.

¹⁷⁰ KG OLGE 18, 219 (221).

¹⁷¹ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn.3; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 41; KGJ 26 A 77, 79; HRR 1930, 239.

¹⁷² *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 5.

¹⁷³ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 42.

არასწორ ნეგატიურ პუბლიციტეტს, რომელმაც შემძენის ნდობა და უფლების კეთილსინდისიერი მოპოვება შეიძლება განაპირობოს.¹⁷⁴ აქაც ძალაში რჩება მთავარი პრინციპი, რომ საჩივარმა უნდა დაიცვას ნამდვილი უფლების მქონე პირი და მოახდინოს მისი (რეესტრის ჩანაწერის შესწორების) მოთხოვნის უზრუნველყოფა. შესაბამისად, აქაც გადაწყვეტი კრიტერიუმი ის არის, რამდენად საჭიროა საჩივარი და, რეალურად, რამდენად შეძლებს იგი უფლების დაკარგვის თავიდან აცილებას. მეორე მხრივ, ყურადსაღებია ისიც, რომ თითოეულ შემთხვევაში, როდესაც ხდება საჩივრის საჭიროების შეფასება, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს არა მხოლოდ საკუთრების (უფლების) კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობა, არამედ ასევე მისი ხანდაზმულობით შეძენის ან ზოგადად მოთხოვნის ხანდაზმულად გახდომის რისკიც.¹⁷⁵

საჩივრის შეტანა დაუშვებელია თავად საჩივრის რეგისტრაციის¹⁷⁶ ან წაშლის¹⁷⁷ წინააღმდეგ, რადგანაც საჩივარი არც უფლებაა და არც განკარგვის უფლებამოსილების შემზღუდველი საშუალება, რომელიც მოცული იქნებოდა საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნით^{178, 179}

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 899-ე მუხლის საფუძველზე საჩივრის რეგისტრაციის უფლება აქვს იმ პირს, რომელიც ითხოვს საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორებას ამავე კოდექსის 894-ე მუხლის შესაბამისად^{180, 181} ეს იმიტომ, რომ საჩივარი სწორედ ამ მოთხოვნის უზრუნველყოფას ემსახურება. ბუნებრივია, თუ არ არსებობს ასეთი მოთხოვნა, არც მისი

¹⁷⁴ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 5.

¹⁷⁵ რადგანაც საჩივარი უფლების ასეთი გზით დაკარგვასაც არიდებს მესაკუთრეს. იხ. *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §899 Rn. 35; შდრ. OLG Köln DNotZ 1958, 487.

¹⁷⁶ GZ 117, 346, 351; KGJ 21 A 148 = OLGE 2, 60; KGJ 26 A 238, 242 = RJA 4, 48, 51; KGJ 39 A 248, 255; Frey ZBlFG 3 (1903), 561; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 39.

¹⁷⁷ *Brehm/Berger*, Sachenrecht, 2. Aufl., Tübingen 2006, §10.24; KGJ 49 A 179, 181; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 40.

¹⁷⁸ თუმცა არასწორად შეტანილი საჩივრის, როგორც ასეთის, წაშლა სწორედ საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნას უნდა დაეფუძნოს (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 894-ე პარაგრაფი). იხ. ამასთან დაკავშირებით *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d; შდრ. *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 17; განსხვავებული აზრისთვის (894-ე პარაგრაფის ანალოგიით გამოყენებასთან დაკავშირებით) *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 18 Rn. 26.

¹⁷⁹ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 3; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 6.

¹⁸⁰ ქართულ სამართალში ადრე მოქმედ რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნასთან დაკავშირებით იხ. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 369.

¹⁸¹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 7.

უზრუნველყოფა დასაშვებია. საჩივრის წარდგენის უფლება არ აქვს საკუთარი თავის წინააღმდეგ იმ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია (არასწორად) საჯარო რეესტრში.¹⁸² თუ მას ნამდვილი მესაკუთრის დაცვა სურს უფლების დაკარგვის საფრთხისგან, შეუძლია დამოუკიდებლად (ამ მესაკუთრის მონაწილეობის გარეშე) განაცხადოს თანხმობა ნებისმიერ წარდგენილ საჩივარზე¹⁸³ და ამ გზით გაამარტივოს მისი რეგისტრაცია. მართალია, ერთი შეხედვით, საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული პირი მაინც სხვაზეა დამოკიდებული, რომ საჩივარი დარეგისტრირდეს - მას არ შეუძლია თვითონ წარადგინოს საჩივარი და მხოლოდ სხვის მიერ წარდგენილზე შეუძლია თანხმობის გაცხადება - მაგრამ საწინააღმდეგოს დაშვება სამართლის ელემენტარულ, მაგრამ ფუნდამენტურ პრინციპებთან მოვიდოდა წინააღმდეგობაში. შეუძლებელია პირმა საკუთარი თავის ან საკუთარი სამართლებრივი პოზიციის წინააღმდეგ შეიტანოს საჩივარი. ამასთან, ასეთი რამის საჭიროებაც არ არსებობს. თუ არ არსებობს პირი, რომელიც ითხოვს რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორებას, მაშინ საჩივარი აზრს კარგავს, ხოლო ასეთი პირის არსებობის შემთხვევაში რეგისტრირებულ არაუფლებამოსილ პირს უპრობლემოდ შეუძლია, განაცხადოს თანხმობა საჩივრის რეგისტრაციაზე.

საჩივარი მიემართება იმ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და რომლის სამართლებრივი პოზიციაც არის გამხდარი სადავოდ. საჩივრის წარდგენა შესაძლებელია მრავალი პირის მიმართაც (თუ უფლება მრავალი პირის სახელზეა რეგისტრირებული) და ასეთ დროს ყველა¹⁸⁴ მათგანის თანხმობაა საჭირო, რომ საჩივარი დარეგისტრირდეს.¹⁸⁵ იმ პირის რეგისტრაცია, რომლის წინააღმდეგაც შეიტანება საჩივარი სავალდებულოა, რადგანაც მხოლოდ რეგისტრირებულ პირს შეუძლია, გადასცეს საკუთრება კეთილსინდისიერ შემძენს, რისგან დაცვასაც ისახავს მიზნად საჩივარი. დამატებით, საჩივარი შეიძლება შეტანილ იქნეს მხოლოდ ამჟამად რეგისტრირებული¹⁸⁶ პირის (და არა მისი წინამორბედის) წინააღმდეგ, რომელსაც სანივთო უფლება არ მოუპოვებია კეთილსინდისიერად შეძენის გზით.¹⁸⁷ უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვების შემთხვევაში შემძენი ხდება ნამდვილი მესაკუთრე. ამით საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერი აღარაა

¹⁸² შდრ. KGJ 47 A 182.

¹⁸³ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 73; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 7.

¹⁸⁴ LG Karlsruhe JFG 3, 421, 423.

¹⁸⁵ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 8.

¹⁸⁶ BayObLGZ 28, 633 = BayZ 1928, 393.

¹⁸⁷ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 8.

არასწორი და, შესაბამისად, არც მისი ჩასწორების მოთხოვნა და არც საჩივრის რეგისტრაციის უფლება აღარ არსებობს.¹⁸⁸

დ) რეგისტრაციის პროცესუალური საფუძვლები

ძირითადად, საჩივარი შეიძლება დარეგისტრირდეს ან არასწორად რეგისტრირებული პირის თანხმობით ან სასამართლოს ძალით (უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით).¹⁸⁹ თანხმობა არ წარმოადგენს განკარგვას, როგორც ასეთს.¹⁹⁰ არამედ, უპირველეს ყოვლისა, ის არის ფორმისგან თავისუფალი მატერიალურსამართლებრივი ნების გამოვლენა.¹⁹¹ მაგრამ საჩივრის რეგისტრაციისთვის საჭირო თანხმობა მხოლოდ მატერიალური მნიშვნელობის მქონე არ არის. იგი ამავდროულად ატარებს ფორმალურსამართლებრივ მნიშვნელობას¹⁹² საადგილმამულო წიგნის მე-19 და 29-ე მუხლების შესაბამისად.¹⁹³ ბუნებრივია, ასეთი ფორმალურსამართლებრივი თანხმობა ფორმის დაცვას მოითხოვს.¹⁹⁴ შესაბამისად, როდესაც მისი წარდგენა ხდება ფორმის დაცვით, ასეთი განაცხადით მოცულ თანხმობას აქვს ორივე მნიშვნელობა¹⁹⁵ - როგორც მატერიალურ-, ისე ფორმალურსამართლებრივი. თანხმობა შეიძლება მოსდევდეს საჩივრის რეგისტრაციას.¹⁹⁶

როგორც ზემოთ აღინიშნა საჩივრის რეგისტრაციის მეორე და უფრო გავრცელებული გზაა მისი მოთხოვნა უზრუნველყოფის საშუალების სახით. ასეთ მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირია ის, ვისაც აქვს საადგილმამულო

¹⁸⁸ RGZ 65, 98, 102; 128, 52, 55; KGJ 31 A 271, 273; OLG Dresden JFG 1, 477, 480.

¹⁸⁹ *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 2. სხვა საფუძვლებთან დაკავშირებით იხ. ვრცლად *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 13.

¹⁹⁰ *Bassenge*, in Palandt, 69. Aufl. 2010, § 899 Rn 5; განსხვავებული აზრისთვის იხ. *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Fn. 1222.

¹⁹¹ KG HRR 1928, 842; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 49, 55.

¹⁹² Ertl Rpfleger 1980, 41, 46; *Schreiber*, Jura (2005), 241, 243; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892, Rn. 50.

¹⁹³ *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 3; *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 b.

¹⁹⁴ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 12.

¹⁹⁵ აქ საქმე ეხება ორ დამოუკიდებელ (და არა ერთ) „თანხმობას“, რომელსაც ორი სხვადასხვა დატვირთვა და მნიშვნელობა აქვს, მაგრამ თავმოყრილია ერთ დოკუმენტში, იხ. *Brehm/Berger*, Sachenrecht, 2. Aufl., Tübingen 2006, §10.24.

¹⁹⁶ იხ. *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 12; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 56; შდრ. ასევე საადგილმამულო წიგნში წინასწარ ჩანაწერთან დაკავშირებულ თანხმობაზე *Brehm/Berger*, Sachenrecht, 2. Aufl., Tübingen 2006, §13.8.

წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნის უფლება.¹⁹⁷ ბუნებრივია, სხვა ვერ მოითხოვს მისი მოთხოვნის უზრუნველყოფას. სასამართლო მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას, რომ საჩივარი დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში, თუ მოთხოვნა არის დასაბუთებული. აქ მნიშვნელოვანია, ერთი მხრივ, თუ რა უნდა ამტკიცოს განცხადების წარმდგენმა და, მეორე მხრივ, როგორ უნდა დაამტკიცოს მან იგი. მტკიცების სტანდარტთან დაკავშირებით აქვე შეიძლება აღინიშნოს, რომ შემჭიდროებული ვადებისა და პროცესის სწრაფად წარმართვის ობიექტური აუცილებლობიდან გამომდინარე, მას სრული მტკიცების სტანდარტის დაცვა არ უნდა მოეთხოვოს,¹⁹⁸ საკმარისია დასაბუთები ვარაუდის სტანდარტიც. მაგრამ საინტერესოა პასუხი ზემოთ დასმული შეკითხვის პირველ ნაწილზე - რა უნდა დასაბუთოს მოსარჩელემ.

ზოგადად, გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 917-ე, 920 II, 936-ე პარაგრაფების მიხედვით, როდესაც ხდება სარჩელის უზრუნველყოფის მოთხოვნა, აქ უნდა დასაბუთდეს, რომ სარჩელის აღსრულებისას საფრთხე შეექმნება მოთხოვნის განხორციელებას.¹⁹⁹ მაგრამ საჩივრის რეგისტრაციის შემთხვევაში ასეთ დასაბუთებაზე უარი უნდა ითქვას,²⁰⁰ რადგანაც ეს აზრმოკლებული იქნებოდა. ეს ეფუძნება არა მხოლოდ კანონის პირდაპირ ჩანაწერს²⁰¹, არამედ აქ ამოსავალი წერტილია თავად საჩივრის წარდგენის პრინციპი. ის შეიტანება ისეთი უფლების დაკარგვისგან თავდასაცავად, რომელიც შეიძლება მესამე პირმა შეიძინოს კეთილსინდისიერად.²⁰² შესაბამისად, აღარაა საჭირო, რომ მოსარჩელემ მიუთითოს²⁰³ ან ამტკიცოს ის საფრთხე, რომ საჩივრის არარსებობის პირობებში, მან შეიძლება დაკარგოს უფლება.²⁰⁴ საჩივარი ისედაც მხოლოდ ამ შემთხვევებში გამოიყენება. ერთადერთი, რაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს და, შესაბამისად,

¹⁹⁷ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 9.

¹⁹⁸ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 16.

¹⁹⁹ შდრ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლი.

²⁰⁰ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 b.

²⁰¹ იხ. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 899 II 2 მუხლი.

²⁰² მართალია, როგორც ზემოთ აღინიშნა, საჩივარი სხვა შემთხვევებისგანაც იცავს დაინტერესებულ პირს (მაგალითად, რეგისტრირებული არაუფლებამოსილი პირის მიერ საკუთრების ხანდაზმულობით მოპოვებისგან), მაგრამ ამ შემთხვევაში გამოიყენა უმნიშვნელოა.

²⁰³ შდრ. *Medicus*, AcP 163 (1964), 1, 17.

²⁰⁴ *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 3; *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 4; LG Essen BeckRS 2010, 14938.

მოსარჩელემ უნდა დაასაბუთოს, ეს არის თავად რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნის დაკმაყოფილების სავარაუდოობა.²⁰⁵

მართალია, მოსარჩელეს არ უწევს საფრთხის არსებობის მტკიცება, მაგრამ მას შეიძლება დაუპირისპირდეს მოპასუხის მითითება, რომ ასეთი საფრთხე არ არსებობს.²⁰⁶ ესეც სწორედ საჩივრის ზემოხსენებული ზოგადი პრინციპიდან გამომდინარე. თუ დასაბუთდება, რომ კეთილსინდისიერად შეძენის გზით (ან სხვაგვარად) უფლების დაკარგვის საფრთხე არ არსებობს, მაშინ უზრუნველყოფის მოთხოვნას ეცლება მატერიალური საფუძველი.²⁰⁷ ასეთ დროს მოსარჩელეს საჩივრის რეგისტრაციაზე, სამართლებრივი ინტერესის არარსებობის გამო, უარი უნდა ეთქვას.²⁰⁸

საჩივრის რეგისტრაციის შესახებ სარჩელი წარდგენილ უნდა იქნას კონკრეტული²⁰⁹ პირის მიმართ, რომლის სამართლებრივ პოზიციაზეც მოახდენს ამ მოცემულ მომენტში²¹⁰ საჩივარი გავლენას. გავლენის მოხდენაში ის იგულისხმება, რომ მოხდება მისი დავალდებულება, დასთანხმდეს რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორებას ან საჩივრის რეგისტრაციას.²¹¹

ე) საჩივრის რეგისტრაცია

საჩივრის მოქმედებისთვის მის რეგისტრაციას აქვს კონსტიტუტიური მნიშვნელობა.²¹² როგორც ზემოთ აღინიშნა, პროცესუალურ საფუძველს მისი რეგისტრაციისთვის წარმოადგენს საადგილმამულო წიგნში შეტანილი პირის თანხმობა (რაც ძალიან იშვიათია)²¹³ ან სასამართლო გადაწყვეტილება უზრუნველყოფის ღონისძიების²¹⁴ ფარგლებში.²¹⁵ ასეთ დროს მნიშვნელოვანია, რომ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს და საჩივარი დარეგისტრირდეს რაც

²⁰⁵ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 9.

²⁰⁶ KG ZMR 2014, 466, 467; OLG Köln BeckRS 2014, 10934; OLG Nürnberg BeckRS 2015, 09768 Rn. 25.

²⁰⁷ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 9.

²⁰⁸ OLG Jena Urt. v. 6.2.2013 – 7 U 560/12.

²⁰⁹ KGJ 31 A 371, 373.

²¹⁰ OLG Rostock OLGE 8, 109.

²¹¹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 10.

²¹² *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 681.

²¹³ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 4.

²¹⁴ თუმცა ქართულ საპროცესო სამართალში უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული ბუნდოვანებებისა და ხარვეზებისა გათვალისწინებით, საჩივრის რეგისტრაცია ასეთი რეგულაციის იმედად ვერ იქნება. იხ. ამასთან დაკავშირებით ვრცლად, *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 18.

²¹⁵ *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 3.

შეიძლება სწრაფად, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს ინსტრუმენტი აზრს კარგავს.²¹⁶

საჩივარი რომ დარეგისტრირდეს იგი უნდა შეიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას: რა უფლებას ეხება, ვის წინააღმდეგაა შეტანილი, ვის სასარგებლოდაა შეტანილი და რაში მდგომარეობს არსებული ჩანაწერის შინაარსობრივი უსწორობა²¹⁷.²¹⁸ ამ უკანასკნელის მითითება, საჭირო არაა, თუ იგი ისედაც ცალსახაა.²¹⁹ შედეგად, საჩივარი მაქსიმალურად მინიმალისტურად უნდა იქნეს წარმოდგენილი. საჭირო არ არის უსწორობის საფუძვლის მითითება და, შესაბამისად, არასწორი საფუძვლის მითითებაც უმნიშვნელოა,²²⁰ ოღონდ იმ დათქმით, რომ ეს უსწორობა გავლენას არ ახდენს საჩივრის დანარჩენ, ზემოხსენებულ ელემენტებზე. ასეთი იქნებოდა, მაგალითად, როდესაც ამ არასწორი საფუძვლიდან მცდარი ინფორმაცია გამომდინარეობს საადგილმამულო წიგნის არასწორი ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნის შინაარსსა და მფლობელზე.²²¹

საჩივარი შეიტანება იმავე ამონაწერში, სადაც ეს უფლებას დარეგისტრირებული, თუმცა ამონაწერში გრაფის შეცდომა ან არასწორი სახელის დარქმევა უმნიშვნელოა.²²² მთავარია, ამონაწერიდან იკითხებოდეს და გამომდინარეობდეს ის შინაარსი, რომელიც საჩივარს აქვს. მოხელე ვალდებულია, დაარეგისტრიროს სასამართლოს მიერ ნებადართული საჩივარი. მას მხოლოდ იმის გადამოწმების უფლება აქვს, შინაარსობრივად მოიცავს თუ არა წარდგენილი საჩივრის ზემოაღნიშნულ მინიმალურ ელემენტებს და დაცულია თუ არა გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 929-ე პარაგრაფით გათვალისწინებული ნამდვილობის საზღვრები.²²³

²¹⁶ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 18.

²¹⁷ KGJ 23 A 133, 135; 43 A 243, 254; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 79.

²¹⁸ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 16.

²¹⁹ მაგალითად, როდესაც საჩივარი შეტანილია უფლების არასწორი წაშლის შესახებ, იხ. *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, Rn. 79, 82.

²²⁰ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 16.

²²¹ KG OLGE 44, 56, 59 = JFG 2, 291, 293; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 83.

²²² *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 16.; RGZ 139, 353, 355.

²²³ OLG Karlsruhe JFG 3, 422; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 76; გარკვეულ შემთხვევებში მოხელის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით იხ. *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 14. მოხელის უფლებამოსილების შეზღუდვის საფუძვლებთან დაკავშირებით იხ. BayObLGZ 28, 633 = JFG 6, 265; KG HRR 1935, 131; OLG Köln DNotZ 1958, 487

საჩივრის რეგისტრაცია დასაშვებია როგორც თავად უფლების რეგისტრაციასთან ერთად, ისე მანამდეც.²²⁴ იმის გათვალისწინებით, რომ საჩივარს აქვს გამაფრთხილებელი ფუნქცია და იცავს უფლების ნამდვილ მფლობელს,²²⁵ დაინტერესებული პირისთვის საჩივრის წინასწარ ან უფლებასთან ერთად რეგისტრაციაზე უარის თქმა არათანაზომიერად შეზღუდავდა მის უფლებებს, განსაკუთრებით იმ არგუმენტით, რომ ასეთ აკრძალვას არავითარი ლეგიტიმური მიზანი არ ექნებოდა, რომლის მისაღწევადაც იგი აუცილებელი იქნებოდა.

ვ) საჩივრის მოქმედება

რეგისტრირებულ საჩივარს გააჩნია აბსტრაქტული მოქმედება. საადგილმამულო წიგნის საჯაროობიდან გამომდინარე, იგი მოქმედებს მაშინაც, როცა შემძენმა მისი არსებობის შესახებ, რეალურად, არაფერი იცის.²²⁶ თუმცა, ამისათვის აუცილებელია, რომ იგი რეგისტრირებული იყოს იმავე ამონაწერში, სადაც თავად უფლებას შეტანილი.²²⁷ გარკვეულ (საგამონაკლისო) შემთხვევაში პირის ცოდნას შესაძლოა მაინც მიენიჭოს მნიშვნელობა. ეს მხოლოდ მაშინ ხდება, როდესაც საადგილმამულო წიგნიდან რეგისტრირებული საჩივარი შეცდომით წაიშლება და შემძენმა ამ შეცდომის შესახებ იცის,²²⁸ ანუ შემძენს საჩივრის ამოშლის მიმართ არაკეთილსინდისიერება ტვირთად აწვება.²²⁹ ეს კი იმავე შედეგს იწვევს, რასაც შემძენის მესაკუთრედ ყოფნასთან დაკავშირებული არაკეთილსინდისიერება.

საჩივარი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ხელს უშლის უფლების კეთილსინდისიერ შემძენას, ისე, რომ თავად არ წარმოადგენს სანივთო უფლებას ან განკარგვის უფლებამოსილების შემზღუდველ საშუალებას.²³⁰ იგი არც ზოგადად საადგილმამულო წიგნის მოქმედებას არ ბლოკავს.²³¹ საჩივარი მხოლოდ იმ უფლების მოპოვებას გამორიცხავს კეთილსინდისიერად, რომლის წინააღმდეგაც არის შეტანილი, თანაც იმ პირის სასარგებლოდ ვინაც

²²⁴ OLG Rostock OLGE 26, 6; *Medicus*, AcP 163 (1964), 1, 15.

²²⁵ იხ. ზემოთ, II 6.2.1. ბ.

²²⁶ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 316.

²²⁷ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 19.

²²⁸ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 6.

²²⁹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 27.

²³⁰ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 20.

²³¹ *ქოუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 4; OLG Celle NJW-RR 2012, 1298 (1299); *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 17.

დაარეგისტრირა იგი. ამის საპირისპიროდ, თუ საჩივარი შეიტანა პირმა, რომელიც სინამდვილეში არ იყო მესაკუთრე, ნამდვილი მესაკუთრე მაინც დაკარგავს საკუთრებას მესამე პირის მიერ კეთილსინდისიერი შექმნის გამო, რადგანაც სხვა პირის მიერ რეგისტრირებული საჩივარი მას არ იცავს.²³²

სადავოა სიტუაცია, როდესაც საჩივარი რეგისტრირებულია მხოლოდ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით, მაშინ როდესაც ეს საკუთრება, მაგალითად, იპოთეკითაა დატვირთული. ერთი მოსაზრებით,²³³ საჩივარი ვრცელდება იპოთეკაზეც, რადგანაც ისიც საკუთრების უფლებას ეფუძნება. შესაბამისად, ამ შეხედულების მომხრეები ასეთ დროს აღიარებენ იპოთეკის კეთილსინდისიერად შექმნის შესაძლებლობას. ამის საპირისპიროდ, გაბატონებული მოსაზრების თანახმად,²³⁴ იპოთეკის კეთილსინდისიერად შექმნა შესაძლებელია იმდენად, რამდენადაც შემქმნის შეუძლია ივარაუდოს, რომ თავად ის პირი, რომელიც გადასცემს მას იპოთეკას, მისი კეთილსინდისიერი (და, შესაბამისად, ნამდვილი) მფლობელია.

თუმცა ისიც გასათვალისწინებელია, რომ რეგისტრირებულმა საჩივარმა შესაძლოა ფაქტობრივად შეუშალოს ხელი უფლების განკარგვას, მაშინაც კი, როდესაც იგი უსაფუძვლოა. სწორედ ამიტომ რეგისტრირებულ პირს უნდა მიეცეს საშუალება, დაიცვას თავი ასეთი საჩივრისგან.²³⁵

გარდა საჯარო რეესტრის მიმართ არსებული ნდობის გაქარწყლებისა, საჩივარი ინარჩუნებს დაცული უფლების რანგს,²³⁶ თუმცა თავად მას რანგი არ გააჩნია.²³⁷ მართალია, საჩივრით ხდება მითითება იმასზე, რომ გარკვეული უფლება საჩივრის წარმდგენს ეკუთვნის და ეს ინფორმაცია საჩივრის ფარგლებში შეიტანება საადგილმამულო წიგნში, მაგრამ ეს საკმარისი არ არის იმისთვის, რომ წარმოიშვას დაცვის ღირსი ილუზორული სამართლებრივი

²³² *Baur*, Lehrbuch des Sachenrechts, 15. Aufl., München 1989, § 18 III 1; *Wolf*, Sachenrecht, 14. Aufl., München 1997, Rn. 379.

²³³ RGZ, 129.124.

²³⁴ *Medicus*, AcP 163 (1964), 1, 13; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 5; *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 c bb; *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 317; *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 4.

²³⁵ იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ, II 6.2.1. თ.

²³⁶ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 21; RG WarnR 1931 106 S. 219.

²³⁷ Vgl. RGZ 129, 124, 127; RG WarnR 1931, 106, 219; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 23.

მდგომარეობა. სხვა სიტყვებით რომ ითქვას, საჩივარი არ წარმოშობს პოზიტიურ ნდობას უფლების არსებობის შესახებ.²³⁸

საჩივარი (თუ ის უსაფუძვლოა) არ ახდენს გავლენას იმ სამართლებრივი მდგომარეობის რეალურ წარმოშობაზე, რომლისთვისაც საჭიროა რეგისტრაციის გზით საკუთრების გადაცემა.²³⁹ თუ ასეთი მდგომარეობის წარმოშობის წინაპირობა საკუთრების მოპოვებაა, ამ შემთხვევაში სწორეს ეს საკუთრება უკარგავს ძალას (უსაგნოს ხდის) საჩივარს და არა პირიქით.²⁴⁰ სხვაგვარად რომ ითქვას, განკარგვა ნამდვილია, შემძენი მოიპოვებს საკუთრებას და საჩივარი მოკლებულია საფუძველს.

ზ) საჩივრის გაუქმება

საჩივარი მხოლოდ მაშინ ასრულებს თავის დანიშნულებას, თუ ის უფლება, რომელსაც იგი აპროტესტებს, რეალურად არსებობს.²⁴¹ წინააღმდეგ შემთხვევაში საჩივრის წარდგენა და მისი არსებობა საჭირო არ იქნებოდა. აქედან გამომდინარეობს საჩივრის აქცესორული ბუნება.²⁴² შესაბამისად, საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების ან დაცული უფლების შეწყვეტის შემდეგ საჩივარი კარგავს მოქმედებას და უნდა გაუქმდეს.²⁴³ გაუქმებით საჩივარი კარგავს ძალას *ex-nunc*-მოქმედებით.²⁴⁴

დამატებით, საჩივარი კარგავს ძალას, თუ ბათილი ხდება ის საფუძველი, რომლითაც დარეგისტრირდა იგი (მაგალითად, რეგისტრირებული პირის

²³⁸ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 22.

²³⁹ ასეთია, მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 311b I 2 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების ფორმის დაუცველობა „გამოსწორდება“ სანივთო გარიგების დადებითა და უფლების საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციით. იხ. ამასთან დაკავშირებით *Ruhwinkel*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 311b Rn. 81.

²⁴⁰ RGZ 109, 331, 334; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 15.

²⁴¹ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 4, 9.

²⁴² *Biermann*, Widerspruch und Vormerkung nach deutschem Grundbuchrecht, Jena 1901, 96; გარკვეულ შემთხვევაში, როდესაც შესაძლებელია საჩივრის წარმდგენის მიერ უფლების გადაცემა, საჩივარიც გადაჰყვება მას და გადადის შემძენზე, იხ. ამასთან დაკავშირებით *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 22.

²⁴³ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d.

²⁴⁴ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 97.

თანხმობა).²⁴⁵ განსხვავებით წინა შემთხვევისგან, ასეთ დროს საჩივარი ძალას კარგავს ex-tunc-მოქმედებით.²⁴⁶

თ) უსაფუძვლო საჩივრისგან დაცვა

ავტორთა აზრი იყოფა ასევე იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ უნდა დაიცვას თავი დაინტერესებულმა მხარემ საჩივრისგან, რომელიც შეტანილია იმ უფლების ამონაწერში, რომელიც მის სახელზეა რეგისტრირებული. უდავოა, რომ მას არასწორი და უსაფუძვლო საჩივრისგან თავის დაცვის საშუალება უნდა გააჩნდეს.²⁴⁷ ფართოთ გავრცელებული შეხედულების თანახმად²⁴⁸, ასეთი დაცვის უფლება უნდა დაეფუძნოს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 894-ე პარაგრაფის (რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნა) ანალოგიით გამოყენებას. ამის საპირისპიროდ, მეორე შეხედულება²⁴⁹, 894-ე პარაგრაფის პირდაპირ გამოყენებას ემხრობა. რადგანაც არ არსებობს რაიმე გარემოება, რის გამოც 894-ე მუხლის პირდაპირი გამოყენება მხოლოდ სანივთო უფლებებითა და განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვებით უნდა შემოიფარგლოს, ეს უკანასკნელი შეხედულება უფრო დამაჯერებელი ჩანს. საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებულ საჩივარზე 894-ე მუხლი პირდაპირ უნდა გავრცელდეს. ძალაში რჩება ასევე ვალდებულებითსამართლებრივი მოთხოვნებიც.²⁵⁰

6.2.2. საჩივარი ქართულ სამართალში

ა) საჩივარი 312-ე მუხლის გაგებით

ქართულ სამართალში საჩივარი გათვალისწინებულია 312 II მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მისი არსებობა გამორიცხავს უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებას. აქ საჩივარი სწორედ იმ გაგებით მოიაზრება, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია - ანუ რეგისტრირებული პროტესტი რეესტრის ჩანაწერის სისწორის წინააღმდეგ. წესით, ასეთი საჩივრის მოქმედება უპრობლემო უნდა

²⁴⁵ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 28.

²⁴⁶ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §899 Rn. 96; განსხვავებული აზრისთვის *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d.

²⁴⁷ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 17.

²⁴⁸ *Schreiber*, Jura (2005), 241, 242; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 92, *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 18 Rn. 26.; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 6.

²⁴⁹ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d.

²⁵⁰ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 29.

იყოს, მაგრამ ამას ხელს უშლის ერთი „მცირე“ დეტალი - არ არსებობს წესი, რომლის მიხედვითაც ასეთი საჩივარი დარეგისტრირდებოდა საჯარო რეესტრში. რადგანაც შეუძლებელია, საჩივარი აისახოს საჯარო რეესტრში, იგი შესაძლოა მკვდარ (სულ მცირე, მომაკვდავ) ნორმად იქნეს განხილული, რადგანაც ვერ სთავაზობს მესაკუთრეს რეალურ დაცვას.

დაცვის ამ მექანიზმის ასამოქმედებლად საჭიროა იმ საკანონმდებლო მოწესრიგების აღდგენა, რომელიც გათვალისწინებული იყო 2007 წლამდე.²⁵¹

საკონსტიტუციო სასამართლომ თავის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილებაში „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ სწორად შენიშნა ის პრობლემა, რომელსაც საჩივრის რეგისტრაციის შეუძლებლობა იწვევს, მაგრამ, სამწუხაროდ, მსჯელობა სულ სხვა მიმართულებით განავითარა, რასაც შედეგად მდგომარეობის კიდევ უფრო გართულების მეტი არაფერი მოჰყოლია.

ბ) საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“

საჩივრის პრობლემატიკამ განსაკუთრებული აქტუალურობა შეიძინა 2017 წლის შემდეგ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების - „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - შედეგად.²⁵² აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში საკონსტიტუციო სასამართლომ მეტად საეჭვო მსჯელობა განავითარა, რამაც კიდევ უფრო დაამძიმა სამართლის ამ ფიგურის ისედაც არასრულყოფილი მოწესრიგება ქართულ სამართალში. მიუხედავად ამისა, საკონსტიტუციო სასამართლოს ეს გადაწყვეტილება მნიშვნელოვან როლს თამაშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობების განსაზღვრისას და ამიტომ მისი დეტალური ანალიზი აუცილებელია.

²⁵¹ ძველი მოწესრიგების აღდგენის საჭიროებასთან დაკავშირებით იხ. *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 19.

²⁵² იხ. ამ გადაწყვეტილების კრიტიკისთვის *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 6; *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 14; *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 314-ე და მომდევნო გვერდი.

ა) გადაწყვეტილების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალმა, იმ ფაქტზე მითითებით, რომ მისი კუთვნილი უძრავი ნივთი ჯერ გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთარი სახელზე დაარეგისტრირა სხვა პირმა და შემდეგ კი რამდენჯერმე გასხვისდა, მიმართა საკონსტიტუციო სასამართლოს და მოითხოვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312 II მუხლების არაკონსტიტუციურად და, შესაბამისად, ძალადაკარგულად გამოცხადება.²⁵³ მოცემულ შემთხვევაში სადავოდ იყო გამხდარი აღნიშნული მუხლების კონსტიტუციურობა საკუთრების უფლებასთან მიმართებით (კონსტიტუციის იმდროინდელი რედაქციის²⁵⁴ 21-ე მუხლი). საკონსტიტუციო სასამართლო დავის არსებით განხილვამდე ამოწმებს სარჩელის დასაშვებობას, რისთვისაც აუცილებელია, რომ გამოკვეთილი იყოს „აშკარა და ცხადი შინაარსობრივი მიმართება“ სადავო ნორმასა და კონსტიტუციის იმ დებულებებს შორის, რომლებთან დაკავშირებითაც მოსარჩელე მოითხოვს სადავო ნორმების არაკონსტიტუციურად ცნობას.²⁵⁵ მოცემულ შემთხვევაში საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა ასეთი მიმართება სადავო ნორმებსა და კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებს შორის და სარჩელი ნაწილობრივ ცნო დასაშვებად.²⁵⁶

დავის არსებითად განხილვის შედეგად საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ სტრუქტურას: სასამართლო ჯერ აფასებს, ზოგადად, საკუთრების უფლების არსს, შემდეგ სადავო ნორმების შინაარსს და ამოწმებს შეზღუდვის არსებობას, ბოლოს კი ამოწმებს, გამართლებულია თუ

²⁵³ იხ. კონსტიტუციური სარჩელი №550 საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 1.

²⁵⁴ საკონსტიტუციო რეფორმის შედეგად, კონსტიტუციის ახალი რედაქციით, საკუთრების უფლება მოწესრიგებულია მე-19 მუხლში. მიუხედავად ამ ცვლილებისა, აღნიშნული თავის ფარგლებში მითითებული იქნება კონსტიტუციის ძველი რედაქციის მუხლი, რადგანაც საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ძველ რედაქციას ეფუძნება და, გარდა ამისა, მუხლის შინაარსი ამ მხრივ რეალურად უცვლელია.

²⁵⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის №1/3/469 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე კახაბერ კობერიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 1; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2011 წლის 13 მაისის №1/1/500 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე რევაზ ჩაგუნავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 1; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 თებერვლის №1/2/541 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე მაია ხელაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 6.

²⁵⁶ დამატებით იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 14 მაისის საოქმო ჩანაწერი 2/4/550 საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, III პირველი და მომდევნო პუნქტები.

არა ეს შეზღუდვა. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ყველაზე მეტად პრობლემური სწორედ ეს ბოლო ორი ნაწილია - სადავო ნორმების შინაარსისა და შეზღუდვის გამართლებულობის შეფასება. ამიტომ სწორედ მათი დეტალური ანალიზია უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად შექმნისთვის განსაკუთრებით საინტერესო.

ბბ) სადავო ნორმების ნორმატიული შინაარსი

ბუნებრივია, ნორმათა კონსტიტუციურობის შეფასების უშუალოდ დაწყებამდე საკონსტიტუციო სასამართლო, პირველ რიგში, შეეცადა სადავო ნორმების ნორმატიული შინაარსის განსაზღვრას, რაც წარუმატებელი აღმოჩნდა. საკონსტიტუციო სასამართლომ ამ ეტაპზე არაერთი შეცდომა დაუშვა, რამაც, სამწუხაროდ, მთელი შემდეგი მსჯელობის აბსურდამდე დაყვანა გამოიწვია.

პირველ რიგში, ყველაზე მნიშვნელოვანი შეცდომა, რომელსაც საკონსტიტუციო სასამართლო უშვებს, არის 185-ე და 312-ე II მუხლების ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად შეფასების აუცილებლობაზე მითითება.²⁵⁷ სასამართლოს აზრით, ნორმათა შორის არსებობს კოლიზია, მაგრამ მან ნორმათა კონსტიტუციურობა ამ კოლიზიის გადაწყვეტის გარეშე უნდა შეაფასოს, ისე, რომ არ შეფასდეს ის შედეგი, რომელიც ნორმათა ერთობლივი მოქმედების შედეგად დგება.²⁵⁸ მიუხედავად იმისა, რომ რთულია იმის განსაზღვრა, თუ რამ გამოიწვია საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ ასეთი დასკვნის გამოტანა (საკონსტიტუციო სასამართლომ უბრალოდ ვერ შეძლო ნორმათა ამ „კოლიზიის“ გადაჭრა ან განზრახ აარიდა ამას თავი, რადგან, თუ ნორმათა ერთობლივი მოქმედებით „დამაკმაყოფილებელი“ შედეგი დადგებოდა, მისი მსჯელობა მეტწილად უსაგნო გახდებოდა), მაგრამ ნათელია, რომ ის არგუმენტები, რომელთაც იგი თავად მოიშველიებს, ვერანაირად ვერ ამართლებს მისი მხრიდან ასეთი გადაწყვეტილების მიღებას.

არგუმენტი, რომ ერთი ნორმის კონსტიტუციურობა ვერ იქნება მეორე ნორმაზე დამოკიდებული და სასამართლოსთვის ამ ნორმის დამოუკიდებელი მნიშვნელობაა გადაწყვეტი, მხოლოდ ერთი შეხედვითაა სწორი. ცოტაოდენი დაკვირვების შემდეგ ნათელია, რომ ასეთი რამ ერთი მარტივი მიზეზის გამოა

²⁵⁷ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 14.

²⁵⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 11.

გაუმართლებელი. სანამ ნორმის კონსტიტუციურობა შეფასდება, მანამდე უნდა განისაზღვროს მისი ნორმატიული შინაარსი (როგორც გადაწყვეტილების სტრუქტურიდან ჩანს, ამ აზრს საკონსტიტუციო სასამართლოც იზიარებს). კოდექსის მუხლებს კი ძალიან ხშირად ასეთი ნორმატიული შინაარსი დამოუკიდებლად არ აქვთ - ანუ მათი სრული შინაარსი მხოლოდ სხვა ნორმებთან ერთობლიობაშია ამოკითხვადი. ბუნებრივია, საკითხის მთლიანი მოწესრიგება ერთ ნორმაში, ერთ მუხლში შეუძლებელია და ის შეიძლება გადანაწილებული იყოს რამდენიმე მათგანზე. ამრიგად, შეიძლება, სამოქალაქო კოდექსის ცალკე აღებული არცერთი მუხლი არ იყოს კონსტიტუციური, თუ მისი შინაარსი სხვა მუხლებთან ერთობლიობაში არ იქნება წაკითხული.²⁵⁹ ნორმათა სისტემური განმარტება, კოლიზიის გადაჭრა სამართალში ჩვეულებრივი მოვლენაა და სასამართლოს მხრიდან იმაზე მითითება, რომ მას ამის უფლება არ აქვს, ლოგიკის რაიმე ჩარჩოში მოქცევის ჰიპოთეტურ შესაძლებლობასაც კი მოკლებულია.

უფრო მეტიც, საკონსტიტუციო სასამართლოს მხოლოდ ჰგონია, რომ კოლიზიის გადაჭრას თავი აარიდა. სინამდვილეში, იმით, რომ ეს ორი ნორმა ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განიხილა, იმით, რომ მიუთითა საჩივრის არსებობის ფარგლებშიც 185-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობაზე²⁶⁰, მან ამით უკვე გადაჭრა თავისებურად კოლიზიის საკითხი და დაადგინა, რომ 185-ე მუხლი 312 II მუხლთან შედარებით უპირატესად გამოსაყენებელი ნორმაა. ის, რომ ეს არასწორია, აქვე უნდა აღინიშნოს. 312 II მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ გავრცელდებოდა საკუთრების შეძენაზე, თუ იგი არ გაითვალისწინებდა ზოგად, ყველა უფლების მომცველ ჩანაწერს და მხოლოდ საკუთრების მსგავსი უფლებების შეძენას მოიცავდა.²⁶¹ ორი აზრი არ არსებობს, რომ 312 II მუხლი და

²⁵⁹ საკონსტიტუციო სასამართლოს ლოგიკით, თუ ერთი ნორმის კონსტიტუციურობა „დამოუკიდებლად“ უნდა შეფასდეს, ისე, რომ არ იქნეს გათვალისწინებული სხვა ნორმა, შესაძლოა არაკონსტიტუციური იყოს, მაგალითად, 477-ე მუხლი, რადგანაც ის არ ითვალისწინებს ხელშეკრულებიდან გასვლას, ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობას, შეცილების უფლებას და ა. შ. და ის, რომ ეს საკითხები სხვა მუხლებით წესრიგდება, თურმე არ უნდა ახდენდნენ 477-ე მუხლის ნორმატიულ შინაარსსა და მის კონსტიტუციურობაზე გავლენას.

²⁶⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 10.

²⁶¹ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 15.

იქ მითითებული გარემოებები ვრცელდება უძრავი ნივთების შექმნაზე - არსებობს მხოლოდ ეს აზრი და საკონსტიტუციო სასამართლოს შეხედულება.

სასამართლოს დანარჩენი არგუმენტების დაუსაბუთებლობაზე მითითება რამდენიმე წინადადებით შეიძლება შემოიფარგლოს. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო იმოწმებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს²⁶² და აღნიშნავს, რომ სპეციალური ან იერარქიულად მაღლა მდგომი კანონის მოქმედების შედეგად, სადავო ნორმის ამა თუ იმ ნორმატიული შინაარსის პრაქტიკაში გამოყენების გამორიცხვა მისი კონსტიტუციურობის საკითხის დამოუკიდებლად შეფასებას ვერ დააბრკოლებს.²⁶³ საკუთარი თავის ციტირებაში, საკონსტიტუციო სასამართლოს გამორჩა, რომ 185-ე და 312 II მუხლების შემთხვევაში (ანუ იმ ნორმების შემთხვევაში, რომლებზეც მსჯელობდა) არაფერ შუაში იყო არც სპეციალური და იერარქიულად მაღლა მდგომი ნორმები და არც პრაქტიკაში გამოყენების შედეგად მათი ნორმატიული შინაარსის გამორიცხვა. ეს ორი მუხლი გამოყენებულ უნდა იქნეს ელემენტარული განმარტების ხერხების მოშველიებით, რომლებიც ყველა იურისტიკისთვის ცნობილია. მათ პრაქტიკაში გამოყენებას კი არ „შეუცვალა“ ნორმატიული შინაარსი, არამედ თავად კანონმდებელმა შექმნა ისინი ამავე მნიშვნელობით და კოლიზიის გაჩენის გინდ პრაქტიკისთვის და გინდ თეორიისთვის მიწერა კრიტიკას ვერ უძლებს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ნორმის კონსტიტუციურობის (სწორი) განსაზღვრის წინაპირობა ამ ნორმათა შინაარსის დადგენაა. შესაბამისად, შინაარსის არასწორად განსაზღვრა მისი კონსტიტუციურობის არასწორ შეფასებას იწვევს. მაგრამ, სამწუხაროდ, საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობის პრობლემურობა მხოლოდ ნორმათა შინაარსის არასწორ განსაზღვრას არ უკავშირდება. გადაწყვეტილების სიღრმისეული კრიზისულობა ნათელი ხდება სასამართლოს მიერ შეზღუდვის გამართლებულობის შემოწმების მცდელობისას წარმოდგენილი მსჯელობის ანალიზისას.

²⁶² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 27 აგვისტოს №1/2/434 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 9.

²⁶³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 11.

გგ) შეზღუდვის გამართლებულობა

შეზღუდვა, რომლის „მართებულობასაც“, ანუ კონსტიტუციურობას, ამოწმებს საკონსტიტუციო სასამართლო, არის მესაკუთრისთვის მისი ნების გამოვლენის გარეშე საკუთრების უფლების ჩამორთმევის გზით ამ უფლების შეზღუდვა.²⁶⁴ საკონსტიტუციო სასამართლო ჯერ განსაზღვრავს შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზანს, ხოლო შემდეგ აფასებს ამ ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად გამოყენებული საშუალების გამოსადეგობასა და აუცილებლობას; ბოლოს მოწმდება პროპორციულობა ვიწრო გაგებით. სასამართლოსთვის შეზღუდვის არსებობა ნაკლებად სადავოა, რადგანაც, მისი აზრით, „შეზღუდვა“ გაგებულ უნდა იქნეს, როგორც საკანონმდებლო ჩარჩოების დადგენა სახელმწიფოს მიერ, რაც ამ შემთხვევაში მოცემული იყო.²⁶⁵

სასამართლოს მსჯელობა, ლეგიტიმური მიზნისა და მიზნის მისაღწევად გამოყენებული საშუალების გამოსადეგობის ნაწილში მეტ-ნაკლებად გამართულია. ლეგიტიმურ მიზნად იგი ასახელებს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიარაღის უზრუნველყოფას,²⁶⁶ რის მისაღწევადაც სადავო ნორმებს გამოსადეგ საშუალებად²⁶⁷ მიჩნევს. აქ პრობლემური მხოლოდ ის არის, რომ სასამართლო ზედმეტ მნიშვნელობას ანიჭებს ნივთებზე სამოქალაქო ბრუნვის სისწრაფეს. უძრავი ნივთის განკარგვისთვის საჭირო დროის დაჩქარების მიზნით კანონმდებლის მიერ რაიმე კომპრომისების გათვალისწინება, სინამდვილეში, ყოველად გაუმართლებელია.²⁶⁸

ყველაზე საინტერესო და სამწუხაროა საკონსტიტუციო სასამართლოს მოსაზრებები, როდესაც ის ცდილობს, შეაფასოს შეზღუდვის აუცილებლობა ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად. იშვიათია, მსჯელობის ასეთ მარტივ და

²⁶⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 15.

²⁶⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 14.

²⁶⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 22.

²⁶⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 25.

²⁶⁸ *კიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 11.

ზედაპირულ ხაზში²⁶⁹ გამოერიოს სიღრმისეულ შეცდომათა ასეთი რთული ჯაჭვი.

პირელი რგოლი ამ ჯაჭვისა, არის საკონსტიტუციო სასამართლოს მხრიდან შემქმნის მიერ გადამოწმებისა და ინფორმაციის მოძიების (თუნდაც მინიმალურ) ვალდებულებაზე საუბარი.²⁷⁰ ეს ბადებს იმის ეჭვს, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს ბოლომდე არ ესმის 185-ე და 312 II მუხლებით გათვალისწინებული არაკეთილსინდისიერების სტანდარტი, რომელიც მხოლოდ ცოდნაზე მიუთითებს და, განსხვავებით მოძრავი ნივთებისგან, შემქმნისთვის მოკვლევა-გადამოწმების ვალდებულების დაკისრებისთვის ადგილს არ ტოვებს.²⁷¹

კიდევ უფრო უარესადაა საქმე, როდესაც საკონსტიტუციო სასამართლოს ეს ხარვეზიანი მსჯელობა კულმინაციას აღწევს - ანუ როდესაც იგი 185-ე მუხლში საჩივრის არგათვალისწინებაზე საუბრობს. საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ 185-ე მუხლი იმაზე მეტ შემთხვევებში ზღუდავს მესაკუთრის უფლებებს, ვიდრე ეს აუცილებელია, რადგანაც იგი არ თვალისწინებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამორიცხვას მაშინ, „როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის²⁷² ცნობილია“.²⁷³ ცალსახაა, რომ სასამართლოს არ ესმის 312-ე მუხლში გათვალისწინებული „საჩივრის“ მნიშვნელობა. ეს რომ ასე იყოს, იგი, სულ მცირე, საჩივრის შესახებ ცოდნაზე არ ისაუბრებდა. როგორც ზემოთ არაერთხელ აღინიშნა, საჩივარს გააჩნია აბსტრაქტული მოქმედება²⁷⁴ და ის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე იწყებს მოქმედებას - წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს იმისგან დამოუკიდებლად, იცის თუ არა მისი

²⁶⁹ კრიტიკისთვის იხ. *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12.

²⁷⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 35, 36.

²⁷¹ იხ. ამასთან დაკავშირებით ვრცლად ზემოთ, II 6.1.

²⁷² აქ და კიდევ სხვა მრავალ ადგილას „მყიდველის“ გამოყენება უხეში შეცდომაა, რადგანაც ამ ვალდებულებითსამართლებრივ ტერმინს სანივთო სამართალში და სანივთო გარიგებაში არაფერი ესაქმება. თუმცა, როგორც ჩანს, საკონსტიტუციო სასამართლოს „მყიდველისა“ და „შემქმნის“ ერთმანეთისგან გამიჯვნაც უჭირს.

²⁷³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 40.

²⁷⁴ იხ. ზემოთ, II 6.2.1. ვ.

არსებობის შესახებ შემდგომში.²⁷⁵ მიუხედავად ამისა, საკონსტიტუციო სასამართლო მაინც მიუთითებს საჩივრის შესახებ ცოდნაზე. ამით ის კიდევ აშორებს ერთმანეთს 185-ე და 312 II მუხლებს, რომლებიც, წესით, ერთსა და იმავე პრობლემას უნდა არეგულირებდეს.²⁷⁶

საკონსტიტუციო სასამართლოს „საჩივრის“ ახალი ცნება შემოაქვს, რომელშიც, სავარაუდოდ, ნებისმიერი ტიპის დავას მოიაზრებს.²⁷⁷ თუმცა საკონსტიტუციო სასამართლო თავად მიუთითებს რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნისა და რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შესახებ ცოდნის გამიჯვნის აუცილებლობაზე,²⁷⁸ საბოლოოდ, თავადვე ურევს ამ ორს ერთმანეთში. შედეგად, მას არასწორად გადმოაქვს 312 II მუხლის რეგულაცია 185-ე მუხლში. ამ აღრევას კი ის სჯობდა, რომ სასამართლოს ან მთლიანად ძალადაკარგულად გამოეცხადებინა 185-ე მუხლი, რითაც მხოლოდ 312 II იმოქმედებდა ან (თუ მისი თვითმიზანი ამ მუხლში ახალი ნორმის „ჩამატება“ იყო²⁷⁹) 185-ე მუხლში ზუსტად გადმოეტანა 312 II მუხლის ფორმულირება.²⁸⁰

ამ მსჯელობის შემდეგ საკონსტიტუციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საბაზრო გარიგებების“²⁸¹ ნაწილში სადავო ნორმები აუცილებელ საშუალებას წარმოადგენენ ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად.²⁸² რთულია ისეთი შემთხვევის წარმოდგენა, როდესაც სასამართლო ამაზე უფრო დიდ

²⁷⁵ რეესტრს სწორედ იმიტომ ჰქვია „საჯარო“, რომ იქ რეგისტრირებული ინფორმაცია ავტომატურად ხდება საჯარო და დამატებითი ცოდნა აღარაა საჭირო სამართლებრივი შედეგის დასადგომად.

²⁷⁶ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 14.

²⁷⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 36, 37.

²⁷⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 36.

²⁷⁹ რაც უხეშად სცილდება კონსტიტუციის შესაბამისი ტელეოლოგიური რედუქციის ფარგლებს. იხ. ამასთან დაკავშირებით *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 9.

²⁸⁰ *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 15.

²⁸¹ ის, რომ ამ ცნების შინაარსი საკონსტიტუციო სასამართლოს საერთოდ არ ესმის, უკვე აღინიშნა, იხ. ზემოთ, II 4.3.4.

²⁸² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 42.

არასერიოზულობას გამოვლენდა. ამდენი მსჯელობის შემდეგ, რომელიც იმას ეფუძნებოდა, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება მხოლოდ „საბაზრო გარიგებების“ ფარგლებშია შესაძლებელი,²⁸³ სასამართლო უცებ აღნიშნავს, რომ მისი აქამდე გაკეთებული შეფასებები „საბაზრო გარიგებებზე“ არ ვრცელდებოდა. თუ 185-ე და 312 II მუხლები მხოლოდ „საბაზრო გარიგებებზე“ ვრცელდება და ასეთი გარიგებებისას ამ მუხლების კონსტიტუციურობა უდავოა, მაშინ რა შემთხვევებშია ისინი არაკონსტიტუციური? თუ 185-ე მუხლი „არასაბაზრო გარიგებებზე“ საერთოდ არ ვრცელდება, როგორა აწესებს იგი ასეთი გარიგებებისთვის იმაზე მეტ შეზღუდვას, ვიდრე ეს „აუცილებელია“? ამ კითხვებზე პასუხის გაცემა შეუძლებელია. როგორც ჩანს საკონსტიტუციო სასამართლო თავად გაიხლართა მსჯელობის მეტად მარტივ, მაგრამ გრძელ ძაფში და 42-ე პუნქტში უკვე აღარ ახსოვს, რა აღნიშნა მე-13-ში. მსჯელობის გამართვის ასეთი წარუმატებელი მცდელობა კი შეუძლებელია სერიოზულად შეფასდეს და იგი, უბრალოდ, მორიგ შეცდომად უნდა იქნეს მიჩნეული შეცდომათა ზემოაღნიშნულ ჯაჭვში.

ამ ყველაფრის შემდეგ გასაკვირი აღარაა, რომ საკონსტიტუციო სასამართლომ 185-ე მუხლს ისეთი ნორმა „ჩაამატა“, რომელიც შინაარსობრივად და სისტემურად ყოვლად გაუმართავია.²⁸⁴ მიუხედავად ამისა, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალით, საჩივრის (დავის) არსებობა და მის შესახებ ცოდნა განხილულ უნდა იქნეს საკუთრების კეთილსინდისიერად შექმნის გამომრიცხველ გარემოებად. ერთადერთი დადებითი, რაც ამ გადაწყვეტილებას უდავოდ გააჩნია, არის ის, რომ პრობლემა სწორად იქნა დანახული და საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთგვარი ბიძგი მისცა კანონმდებელს ხარვეზის გამოსასწორებლად, რამაც თანმიმდევრული რეფორმის შედეგად მართლაც შეიძლება უზრუნველყოს სწორი ბალანსი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემქმნის ინტერესების დაცვას შორის.²⁸⁵

6.3. რეესტრის ჩანაწერის ცვლილება შემქმნის ნების საწინააღმდეგოდ (187 II 1 ვარ. 3 მუხლის ანალოგია)

²⁸³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 13.

²⁸⁴ იხ. *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, საწინააღმდეგო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 317-ე და მომდევნო გვერდები.

²⁸⁵ *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1, 11; *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12, 14.

187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლის საფუძველზე მოძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხულია, თუ ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან. საინტერესოა, შესაძლოა თუ არა ამ დანაწესის ანალოგიით გავრცელება უძრავ ნივთებზეც, ე. ი. უნდა იქნეს თუ არა იგი მიჩნეული უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერი მოპოვების გამომრიცხველ გარემოებად. რადგანაც 187 II 1 მუხლი პირდაპირ მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე ვრცელდება, ერთადერთი გზა ამ წესის უძრავ ნივთებზე გავრცელებისთვის არის მისი ანალოგიით გამოყენება. ამასთან, პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ნივთის შემთხვევაში განხილულ უნდა იქნეს რეესტრის ჩანაწერის მესაკუთრის ნების გარეშე ცვლილება და არა ნივთზე მფლობელობის დაკარგვა. ეს გამომდინარეობს თავად 187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლის ლოგიკიდან. აქ აქცენტი გაკეთებულია მფლობელობის დაკარგვაზე, რადგანაც მოძრავი ნივთების შემთხვევაში სწორედ მფლობელობას ეფუძნება მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია, ანუ, სხვაგვარად რომ ითქვას, სწორედ მფლობელობა წარმოშობს შემძენის დაცვის ღირს ნდობას. თუ მესაკუთრემ მფლობელობა საკუთარი ნებით/ქმედების შედეგად დაკარგა, მაშინ მას სამართალი უფრო მკაცრად ექცევა, ხოლო თუ ეს მისი ნებისგან დამოუკიდებლად მოხდა, მაშინ მას იცავს 187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლი და საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხულია. ე. ი. გადამწყვეტია, რა როლი მიუძღვის მესაკუთრეს იმ ილუზორული გარემოების შექმნაში, რომელიც განაპირობებს შემძენის ნდობას. უძრავი ნივთების შემთხვევაში ასეთი ილუზორული გარემოება არის არა მფლობელობა, არამედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შესაბამისად, 187 II 1 ვარ. 3-ის ანალოგიით გამოყენებისას უნდა შეფასდეს მესაკუთრის ნება და წვლილი არა მფლობელობის დაკარგვაში, არამედ საჯარო რეესტრში არასწორი ინფორმაციის რეგისტრაციაში. მაგალითად, თუ მოძრავი ნივთის შემთხვევაში გადამწყვეტია, მესაკუთრეს ნივთი მოჰპარეს თუ მან საკუთარი ნებით გაანათხოვრა იგი გამსხვისებელზე, უძრავი ნივთის შემთხვევაში შესაფასებელია, საკუთარი ნებით გადაუფორმა გამსხვისებელს უძრავი ქონება მესაკუთრემ თუ ეს მოხდა გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე მისი ნებისგან დამოუკიდებლად.

187-ე მუხლი ვრცელდება მოძრავ ნივთებზე, მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ 187 II 1 მუხლის ანალოგიით გამოყენება არ შეიძლება. 187-ე მუხლი რომ უძრავ ნივთებზე(ც) ვრცელდებოდეს, ანალოგიის გამოყენების საჭიროება საერთოდ არ იქნებოდა. სწორედ იმიტომ დაისმის ანალოგიით გამოყენების საკითხი, რომ 187 II 1 მუხლი უძრავ ნივთებზე არ ვრცელდება და აქ

გადაწყვეტი ის უნდა იყოს, მიზანმიმართულად ხომ არ შეიკავა კანონმდებელმა თავი უძრავ ნივთებზე მსგავსი დანაწესის გავრცელებისგან.

ერთი შეხედვით, მოძრავი და უძრავი ნივთის მესაკუთრე თანაბრად უნდა იყოს დაცული, მაგრამ ასეთი ანალოგიის გამოყენებაზე, საბოლოოდ, ორი არგუმენტის გათვალისწინებით, მაინც უარი უნდა ითქვას. სახელმწიფო თავად აწარმოებს საჯარო რეესტრს და აიძულებს ყველა მოქალაქეს მიენდონ მას საკუთრების შეძენისას. სახელმწიფო ვალდებულია, მაქსიმალურად უზრუნველყოს საჯარო რეესტრის სისწორე,²⁸⁶ მაგრამ მაინც არსებობს რისკი, რომ ჩანაწერი იქნება არასწორი.²⁸⁷ თუ სახელმწიფო მხოლოდ იმ შემთხვევაში დაიცავდა შეძენის ნდობას, თუ რეესტრის ჩანაწერის²⁸⁸ უსწორობა თავად მესაკუთრის ქმედებამ გამოიწვია, ეს განსაკუთრებით დაავიწროებდა უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენის ინსტიტუტის მოქმედების არეალს და, ფაქტობრივად, აზრს დაუკარგავდა მას. რაც, საბოლოოდ, სამოქალაქო ბრუნვის სრულ პარალიზებას გამოიწვევდა.

მეორე არგუმენტი, რომელსაც შეიძლება დაეფუძნოს ანალოგიის გამოყენებაზე უარის თქმა, გამომდინარეობს იმ მსჯელობიდან, რომ ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ კეთილსინდისიერი ნდობის მიუხედავად პირისთვის საკუთრების მოპოვების გამორიცხვა წარმოადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, რომელიც მხოლოდ მაშინ უნდა გაითვალისწინოს კანონმდებელმა, თუ ეს აუცილებელია მესაკუთრის ინტერესების დასაცავად.²⁸⁹ როდესაც მოძრავ ნივთზე მფლობელობა ვიღაც პირმა მესაკუთრის ნებისგან დამოუკიდებლად მოიპოვა, მისი მიკვლევა მესაკუთრისთვის, ფაქტობრივად, შეუძლებელია. მას არავითარი მექანიზმი არ აქვს თავის დასაცავად და ამიტომ კანონმდებელი ვალდებულია, 187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლებით გათვალისწინებული გამონაკლისით დაიცვას ის. მაგრამ, თუ

²⁸⁶ საინტერესოა საკონსტიტუციო სასამართლოს მითითება სახელმწიფოს ამ ვალდებულებაზე, იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 32.

²⁸⁷ როგორც ზემოთ აღინიშნა, ასეთი რისკის გამორიცხვა მხოლოდ მაშინ იქნებოდა შესაძლებელი, თუ რეესტრაცია საკუთრების მოპოვების ერთადერთ წინაპირობად იქნებოდა აღიარებული, იხ. ამასთან დაკავშირებით *Wieling, Sachenrecht*, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 1.

²⁸⁸ რომელიც უფრო მეტი დაცვით სარგებლობს, ვიდრე მოძრავი ნივთის მფლობელობა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013.

²⁸⁹ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 301.

მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, ვინმე საკუთარ სახელზე დაარეგისტრირებს უძრავ ნივთს, მესაკუთრეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების გზით ძალიან მარტივად შეუძლია არამხოლოდ რეესტრის ჩანაწერის ცვლილების ფაქტი შეიტყოს, არამედ ზუსტად მიიღოს კიდევ ინფორმაცია, თუ ვის სახელზე დაარეგისტრირდა ნივთი. ამიტომ მისთვის ასეთი გამონაკლისის დაწესება (რომელიც კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებას შეზღუდავდა) აუცილებელი არაა.

რადგანაც 187 II 1 ვარ. 3 მუხლის ანალოგიით უძრავ ნივთებზე გამოყენება დაუშვებელია, საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამორიცხვა ამ საფუძველით გაუმართლებელია.

6.4. უსასყიდლო შეძენა

მიუხედავად იმისა, რომ 187 II 1 ვარ. 3-ის ანალოგიით გამოყენება უძრავ ნივთებზე დაუშვებელია, ეს არ ნიშნავს, რომ იგივე უნდა გავრცელდეს 187 II 1 ვარ. 4-ზეც, რომელიც გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას მოძრავ ნივთზე, თუ იგი პირმა უსასყიდლო გარიგების (კაზუხას) საფუძველზე შეიძინა. როგორც წინა შემთხვევაში, აქაც ამ დანაწესის მხოლოდ ანალოგიით გამოყენების საკითხი დგას.

187 II 1 მუხლის მე-4 ვარიანტი სრულიად განსხვავებულ პრინციპს ეფუძნება, ვიდრე მე-3 ვარიანტი. ამ შემთხვევაში გადამწყვეტი ის კი არაა, რამდენად საჭიროებს დაცვას მესაკუთრე, არამედ ის, თუ რამდენად იმსახურებს დაცვას შემძენი.²⁹⁰ ის, რომ უსასყიდლოდ შემძენი ნაკლები დაცვით სარგებლობს, ეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი პრინციპია.²⁹¹ თუ შემძენს საკუთრების მოპოვებისთვის არაფერი არ აქვს გაღებული, მაშინ იგი ამ საკუთრების ვერმოპოვებით არაფერს არ კარგავს.²⁹² ამის საპირისპიროდ, მესაკუთრეს ჩამოერთმეოდა საკუთრება. მათი ინტერესების შეპირისპირებისას ნათელია, რომ შემძენის ინტერესებმა უკან უნდა დაიხიოს მესაკუთრის ინტერესების წინაშე, რაც ამართლებს 187 II 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგიით გამოყენებას.²⁹³

²⁹⁰ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 306.

²⁹¹ შდრ. 197 II, 989-ე, 990-ე მუხლები.

²⁹² *Oechsler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 33.

²⁹³ შდრ. *Peters*, *Der Entzug des Eigentums an beweglichen Sachen durch gutgläubigen Erwerb*, Tübingen 1991, 116.

ანალოგიის გამოყენების დასასაბუთებლად დამატებითი არგუმენტი ისაა, რომ საკუთრების საბოლოო მოპოვება ისედაც გამორიცხული იქნებოდა 990-ე მუხლის შესაბამისად. ამით ნათელია, რომ კანონმდებლის მიზანმიმართული ნება არ ყოფილა, უძრავი ნივთის უსასყიდლოდ შემძენს კეთილსინდისიერად მოეპოვებინა მასზე საკუთრება.²⁹⁴

შედეგად, უსასყიდლო შემენა, 187 I 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგიით, მიჩნეულ უნდა იქნეს უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამომრიცხველ გარემოებად. აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ ქართული სასამართლოც გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას უძრავ ნივთზე, თუ მას საფუძვლად უსასყიდლო გარიგება უდევს. მაგრამ სასამართლო ნაცვლად 187 II 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგიით გამოყენებისა, საერთოდ უარს ამბობს ასეთ შემთხვევებში 185-ე მუხლის გამოყენებაზე.²⁹⁵

7. შეჯამება

მოცემულ თავში წარმოდგენილი ანალიზის საფუძველზე ნათელია, რომ არაუფლებამოსილი პირისგან საკუთრების მოპოვება წარმოადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, რაც მხოლოდ შემდეგი წინაპირობების დაკმაყოფილებისას არის შესაძლებელი. ამ შემთხვევაშიც, ისევე, როგორც უფლებამოსილი პირისგან საკუთრების მოპოვებისას, საჭიროა ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (რომლითაც პირი კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს საკუთრება მყიდველს), სანივთო გარიგება (რომლითაც არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი უშუალოდ გადასცემს შემძენს საკუთრებას), სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება, გამსხვისებლის არაუფლებამოსილება, მისი მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის არასწორი ჩანაწერით და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან, არ უნდა არსებობდეს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამომრიცხველი რაიმე გარემოება. ასეთია შემძენის არაკეთილსინდისიერება, რეგისტრირებული საჩივარი, ჩანაწერის შესახებ დავის არსებობდა და მის შესახებ ცოდნა ან საკუთრების მოპოვების ვალდებულებითსამართლებრივი საფუძვლის - კაუზას - უსასყიდლობა.

²⁹⁴ *Oechsler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 33.

²⁹⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის განჩინება №491-465-2015.

დასკვნა

უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენისთვის ქართული სამართალი ითვალისწინებს ორ შემადგენლობას - ერთი მათგანი განსაზღვრავს საკუთრების მოპოვებას უფლებამოსილი პირისგან, ხოლო მეორე - არაუფლებამოსილისგან. თითოეულ შემთხვევაში შემძენი მხოლოდ მაშინ მოიპოვებს საკუთრებას, თუ დაკმაყოფილებულია ყველა საჭირო წინაპირობა.

კვლევამ აჩვენა, რომ საკუთრების მოპოვების ზოგიერთი წინაპირობა ერთი და იგივეა როგორც უფლებამოსილი, ისე არაუფლებამოსილი პირისგან შეძენისას. არაუფლებამოსილი პირის შემთხვევაში შემძენი მხოლოდ იმ შემთხვევაში გახდება მესაკუთრე, თუ დადებულია (ნამდვილი) ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (რომლითაც პირი იღებს ვალდებულებას, გადასცეს საკუთრება მყიდველს) და სანივთო გარიგება (რომლითაც მესაკუთრე უშუალოდ გადასცემს შემძენს საკუთრებას), გამსხვისებელი იყო გასხვისებაზე უფლებამოსილი პირი და შემძენი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. აქ ყველაზე მეტად პრობლემურია სანივთო გარიგების საკითხი. მიუხედავად იმისა, რომ დღეს იგი აღიარებულია როგორც სასამართლოს, ისე სამართლის მეცნიერებაში გაბატონებული აზრის მიერ, მისი არსებობა კანონმდებლობის დონეზე მხოლოდ სხვადასხვა ნორმის ერთობლივი ანალიზიდან გამომდინარეობს და იგი პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით, რაც კანონმდებლობის ბუნდოვანებას იწვევს. ამიტომ რეკომენდაციის სახით შეიძლება აღინიშნოს, რომ საკანონმდებლო ცვლილებით მიღებულ უნდა იქნას 183-ე მუხლის ისეთი რედაქცია, რომელიც საკუთრების გადაცემისთვის სანივთო გარიგების საჭიროებას პირდაპირ გაითვალისწინებს - დღეს პრაქტიკაში ეს ისედაც ასე ხდება (მას სავალდებულოდ მიიჩნევენ როგორც საჯარო რეესტრი, ისე სასამართლო) და გამომდინარეობს კიდევ სხვა ნორმების ანალიზიდან. მაგრამ, საკანონმდებლო ტექნიკის თვალსაზრისით, მისი 183-ე მუხლში დაფიქსირება მნიშვნელოვნად შეუწყობდა ხელს საკუთრების მოპოვების ამ ელემენტის ბოლომდე სწორად გაგებასა და გამოყენებას.

რაც შეეხება უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებას არაუფლებამოსილი პირისგან, ამ შემთხვევაშიც საჭიროა ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებების დადება და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. დამატებით საჭიროა, რომ დადებული სანივთო გარიგება იყოს სამოქალაქო ბრუნვის. აქ გამსხვისებლის უფლებამოსილება აღარაა საკუთრების მოპოვების წინაპირობა, პირიქით, ის არ უნდა იყოს უფლებამოსილი, რათა შემოწმდეს

საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა. მაგრამ არაუფლებამოსილ გამსხვისებელს ლეგიტიმაციას უნდა ანიჭებდეს საჯარო რეესტრის (არასწორი) ჩანაწერი, რომელიც განაპირობებს ილუზორული (მოჩვენებითი) სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ ნდობას. საკუთრების მოპოვება არაუფლებამოსილი პირისგან გამორიცხულია, თუ შემძენი არაკეთილსინდისიერია (185), ჩანაწერის წინააღმდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საჩივარი (312 II), შემძენმა იცის საკუთრების შესახებ არსებული დავის შესახებ (185) ან საკუთრების მოპოვების კაუზა იყო უსასყიდლო გარიგება (187 II 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგია). 187 II 1 ვარ. 3 მუხლი ანალოგიით არ გამოიყენება.

რეკომენდაციის სახით დამატებით შეიძლება ისიც აღინიშნოს, რომ რათა 312 II მუხლით გათვალისწინებულ საჩივარს რეალურად მიეცეს სამართლებრივ შედეგზე გავლენის მოხდენის შესაძლებლობა, საჭიროა, გაიწეროს მისი რეგისტრაციის წესი, რისთვისაც საფუძვლიანი საკანონმდებლო ცვლილებაა საჭირო. სწორი და გამართული საკანონმდებლო რეგულაციის მიღებით შესაძლოა აღარ იყოს საჭირო 185-ე მუხლში საჩივრის შესახებ ცოდნის გათვალისწინება (რომელიც საკონსტიტუციო სასამართლომ „დაამატა“ ამ მუხლს) და მის გარეშე იყოს უზრუნველყოფილი პირის საკუთრების კონსტიტუციური უფლების დაცვა.

გამოყენებული ლიტერატურა

ზარანდია, თამარ, სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2019

ზოიძე, ბესარიონ, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003

მარიამიძე, გიორგი, კაზუსები სანივთო სამართალში I, თბილისი 2014

რუსიაშვილი, გიორგი, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015

რუსიაშვილი, გიორგი/სირდაძე, ლადო/ეგნატაშვილი, დემეტრე, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019

ჭანტურია, ლადო (რედ.), სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I: სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებები, თბილისი 2017

ჭანტურია, ლადო (რედ.), სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II: სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018

ჭანტურია, ლადო/ახვლედიანი, ზურაბ/ზოიძე, ბესარიონ/ჯორბენაძე, სერგო (რედ.), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II: სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 1999

ჭეჭელაშვილი, ზურაბ, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემა, ქართული კერძო სამართლის კრებული I, თბილისი 2014

Bamberger Heinz Georg/Roth, Herbert/Hau, Wolfgang/Poseck, Roman, Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 50. Edit. 2019

Baur, Jürgen F., Lehrbuch des Sachenrechts, 15. Aufl., München 1989

Baur, Jürgen F./Stürner, Rolf, Sachenrecht, 17. Aufl., München 1999

Baur, Jürgen F./Stürner, Rolf, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009

Biermann, Johannes, Widerspruch und Vormerkung nach deutschem Grundbuchrecht, Jena 1901

Brehm, Wolfgang /Berger, Christian, Sachenrecht, 2. Aufl., Tübingen 2006

Honsell, Heinrich, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 7. Aufl., Bern 2003

Jauernig, Othmar, Bürgerliches Gesetzbuch mit Allgemeinem Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), 15. Aufl., München 2014

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, BGB, Band 3: Schuldrecht Allgemeiner Teil II, 8. Aufl., München 2019

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, BGB, Band 7: Sachenrecht §§ 854-1296, Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, 7. Aufl., München 2017

Nüssgens, Karl, Der Rückerwerb des Nichtberechtigten, Bonn 1939

Palandt, Otto, Bürgerliches Gesetzbuch: BGB, 64. Aufl., München 2005

Palandt, Otto, Bürgerliches Gesetzbuch: BGB, 69. Aufl., München 2010

Peters, Frank, Der Entzug des Eigentums an beweglichen Sachen durch gutgläubigen Erwerb, Tübingen 1991

Schulze, Reiner, Handkommentar-BGB/Ansgar Staudinger, 10. Aufl., Baden-Baden 2019

Schwab, Karl Heinz/Prütting, Hanns, Sachenrecht, 31. Aufl., München, 2003

Stadler, Astrid, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Tübingen 1996

Staudinger, Julius v., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen – Staudinger BGB – Buch 3: §§ 883-902 (Allgemeines Liegenschaftsrecht 2) Neubearbeitung, Berlin 2013

Staudinger, Julius v., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen – Staudinger BGB – Buch 3: §§ 883-902 (Allgemeines Liegenschaftsrecht 2) 15. Aufl., Berlin 2008

Staudinger, Julius v., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen – Staudinger BGB – Buch 3: §§ 925-984; Anh

zu §§929-931 Eigentum 2 - Erwerb und Verlust des Eigentums) Neubearbeitung, Berlin 2016

Vieweg, Klaus/Werner, Almuth, Sachenrecht, 7. Aufl., München 2015

Weber, Ralph, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015

Westermann, Harm Peter/Eickmann, Dieter/Gursky, Karl-Heinz, Sachenrecht, 8. Aufl., Heidelberg 2011

Westermann, Harry, Westermann, Harm Peter, Gursky, Karl-Heinz, Eickmann Dieter, Sachenrecht, 7. Aufl., Heidelberg 1998

Wieling, Hans Josef, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007

Wilhelm, Jan, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010

Wolf, Manfred, Sachenrecht, 14. Aufl., München 1997

Wolff, Martin/Raiser, Ludwig, Sachenrecht, 10. Aufl., Tübingen 1957

სტატიები

ბეგიაშვილი, ნინო, საკუთრების უფლების გადაცემა – გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი?, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი (2013), 53

დანელია, ეკატერინე, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა – სპეციალური გამოცემა (2008), 31

ებერჰარდი, ვოლფრამ/სირდაძე, ლადო, მომაკვდავის გაცოცხლების ამაო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 12

რუსიაშვილი, გიორგი, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 20

ქიუზი, ტიციანა, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების – „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“

– ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (2019), 1

Hoffmann, Jan Felix, Der Rückerwerb des Nichtberechtigten, AcP 215 (2015), 794

Honsell, Heinrich, Tradition und Zession – kausal oder abstrakt? Festschrift für Wolfgang Wiegand, Bern-München 2005, 349, 353

Knöpfle, Robert, Die Vormerkung, JuS 1981, 157

Kurzynsky-Singer, Eugenia/Zarandia, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, in: Transformation durch Rezeption. Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Tübingen 2014, 107

Lutter, Marcus, Die Grenzen des sogenannten Gutgläubensschutzes im Grundbuch, AcP 164 (1964), 122

Medicus, Dieter, Vormerkung, Widerspruch und Beschwerde, AcP 163 (1964), 1

Schreiber, Klaus, Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs, Jura (2005), 241

Wacke, Andreas, Eine Erbteilung mit Enttäuschungen, Jura (1985), 435

Wellenhofer, Marina, Erbrecht: Öffentlicher Glaube des Erbscheins Keine Gutgläubenswirkung bei Rechtsgeschäften innerhalb der Erbengemeinschaft, JuS (2015), 941