

სალომე სილაგავა

საერთო საკუთრების ინსტიტუტი (შედარებით სამართლებრივი
ანალიზი)

წარმოდგენილია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

ადმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი
თბილისი, 0178, საქართველო
2021 წელი

საავტორო უფლება © 2021 წელი, სალომე სილაგავა

აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი

იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტი

ავტორი ადასტურებს, რომ სამაგისტრო ნაშრომი მომზადებულია მის მიერ, ნაშრომში გამოყენებული საავტორო უფლებებით დაცული მასალა ციტირებულია ისე, როგორც ეს მიღებულია აკადემიური ნაშრომების შესრულებისას და ყველა მათგანზე იღებს პასუხისმგებლობას.

სამაგისტრო ნაშომის არაკომერციული მიზნებით კოპირებისა და გავრცელების უფლებას ავტორი ანიჭებს აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტს.

ავტორის ხელმოწერა: _____

თარიღი :

აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი

იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტი

ვადასტურებ, რომ გავეცანი სალომე სილაგავას მიერ შესრულებულ სამაგისტრო ნაშრომს დასახელებით: საერთო საკუთრების (შედარებით სამართლებრივი ანალიზი) და ვაძლევთ რეკომენდაციას აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტის იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტის დასკვნითი გამოცდის/სამაგისტრო ნაშრომის დაცვის სპეციალური კომისიაში მის განხილვას სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი: _____

თარიღი :

რეზიუმე

საქართველოში, ისევე როგორც მსოფლიოში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა. წინამდებარე ნაშრომი ეხება საერთო საკუთრების ინსტიტუტს და განხილულია, როგორც საქართველოს, აგრეთვე სხვა ქვეყნების კანონმდებლობის მიერ მოცემული საკითხის რეგულირება. საერთო საკუთრებამდე განმარტებულია, ზოგადად საკუთრების მცნებაც, მისი კონსტიტუციურ სამართლებრივი მნიშვნელობა, სამოქალაქო სამართლებრივი გაგება როგორც საქართველოს, აგრეთვე უცხოურ კანონმდებლობაში. რა ადგილი უკავია ზოგადად საკუთრებას დამოუკიდებელ სახელმწიფოში და რამდენად არის იგი დაცული კონსტიტუციით, როდის ხდება მისი შეზღუდვა და არის თუ არა საერთოდ დასაშვები შეიზღუდოს საკუთრების უფლება, რომელსაც უმეტესობა ქვეყნებისა განიხილავს, როგორც აბსოლუტურ უფლებას.

ნაშრომში წარმოჩენილი და გაანალიზებულია ის საფეხურები, რაც განვლო საერთო საკუთრებამ, რა ისტორიული ეტაპები, საიდან იღებს მოცემული ინსტიტუტი სათავეს, რა ცვლილებები განიცადა მოცემულმა ინსტიტუტმა და როგორი სახით ჩამოყალიბდა თანამედროვე კანონმდებლობაში, რატომ ვერ ჰპოვა აღიარება ზოგიერთ ქვეყანაში და თუ რატომ იწვევს იგი სკეპტიკურ დამოკიდებულებას.

შედარება ძირითადად გაკეთებულია რომანული სამართლის ოჯახის სხვა ქვეყნებთან, აგრეთვე ამერიკის შეერთებულ შტატებთან. გამოხატულია ის ხარვეზები რასაც შეიცავს აღნიშნული ინსტიტუტი და რა პრობლემებს წარმოშობს იგი თანამესაკუთრებს შორის, რა იწვევს სამართლებრივ დავებს, არის თუ არა კანონმდებლობაში რაიმე ცვლილების შეტანით საშუალება შედარებით გამარტივებული იყოს თანამესაკუთრებისთვის საერთო საკუთრებით განპირობებული პრობლემური ურთიერთობები.

ნაშრომის აქტუალობა განპირობებულია იმით, რომ საერთო საკუთრება, როგორც საქართველოში, აგრეთვე სხვა ქვეყნებში თანამესაკუთრებს შორის წარმოშობს მრავალ პრობლემას, თანამესაკუთრებს შორის უთანხემობას, რასაც ხშირად სამართლებრივ დავებამდე მივყვარავართ. აღნიშნული პრობლემები განპირობებულია, როგორც ადამიანის ბუნებით, აგრეთვე გარკვეული ხარვეზებით, რომელსაც ვხვდებით სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემაში.

კვლევის პროცესში ნაწილობრივ გამოყენებულია შედარებითი მეთოდი, პარალელები გავლებულია ძირითადად ევროპული კერძო სამართალში საერთო საკუთრების რეგულირებასთან. ნაშრომის მიზანია, გამოკვეთილ იქნეს ის საერთო ხარვეზები რაც ახასიათებს, ზოგადად საერთო საკუთრების ინსტიტუს, მოცემულია საერთო საკუთრებით წარმოშობილი პრობლემების გადაჭრის გზები, უცხო ქვეყნის კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის შედარებითი ანალიზის საფუძველზე.

Abstract

In Georgia as in the world, the proprietorship is one of the most important rights. The present work is about the common ownership institute and regulation of the matter by Georgia and other countries' legislation as well. Before common ownership, general ownership precept is also explained, its constitutional-legal meaning, civil-legal understanding in Georgia and also other countries' legislation. What place does ownership generally holds in an independent government and to what extent is it protected by the constitution, when it gets limited and if limiting proprietorship rights is at all permissible, that is considered the absolute right in most countries.

In the work covered steps of the common ownership is presented and analyzed, historical stages, from where the mentioned institute comes from, what changes did the institute go through and how did it form in modern legislation, why could not it achieve recognition in some countries and why does it cause skeptical attitude.

The comparison is mainly done to the other countries of Roman law family and USA as well. It is expressed what faults the institute contains and what problems does it cause between joint owners. What causes legal disputes, if it's possible to make any changes in legislation to simplify problematic relationships caused by common ownership between joint owners.

The topicality of the work is conditioned by that in Georgia and other countries common ownership causes many problems and disagreements between joint owners that often lead to legal disputes. The mentioned problems are conditioned by human nature and also certain faults in various legal systems. During the research comparison method is used, parallels are drawn mainly with European private law and common ownership regulation in the countries to be discussed.

The aim of the work is to demonstrate common fault - characteristic to common ownership institute in general, ways of solving problems caused by common ownership are given based on foreign country legislation and court practice comparative analyzes.

სარჩევი	
შესავალი	7
ლიტერატურის მიმოხილვა	9
I თავი - საკუთრების არსი და მნიშვნელობა	11
1.2 საკუთრების უფლების წარმოშობის ისტორია ქართულ სამართალში და განხორციელებული ცვლილებები	13
1.3 საკუთრების უფლების შედარებითი ანალიზი	17
II თავი - საერთო საკუთრების მცნება	20
2.2 საერთო საკუთრება საქართველოში	21
2.3 საერთო საკუთრება ძველი რომის სამართალში	23
2.4 საერთო საკუთრება გერმანულსა და ფრანგულ სამართალში	25
2.5 საერთო საკუთრების ინსტიტუტის რეგულირება ამერიკის შეერთებული შტატების კანონმდებლობაში	28
III თავი - საერთო საკუთრების სახეები (წილობრივი და თანაზიარი)	31
3.2 კომლის საერთო ქონება	32
3.3 მეუღლეთა საერთო ქონება	34
3.4 მემკვიდრეობით მიღებული საერთო ქონება	40
3.5 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრება	44
IV თავი - საერთო საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართვა-განკარგვა	48
4.2 საერთო ქონების მართვა და აღნიშნული ქონებით სარგებლობა თანამესაკუთრების მიერ	48
4.3 თანასაკუთრებაში არსებული ქონების შენახვის ხარჯები	52
4.4 პრობლემები რომელსაც ვაწყდებით თანასაკუთრებაში ქონების განკარგვისას	54
4.5 წილის უპირატესი შესყიდვა	57
V თავი - საერთო საკუთრების გაუქმების საშუალებები	64
VI თავი - სასამართლო პრაქტიკა	67
დასკვნა	70
ბიბლიოგრაფია	73

შესავალი

საკუთრების უფლება ადამიანის ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც დემოკრატიული სახელმწიფოს მთავარი ნიშანია. საკუთრების უფლება ასახვას პოულობს ყველა დემოკრატიული სახელმწიფოს ძირითად (კონსტიტუციურ) კანონებში. „საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია.“¹

სსკ-ს 170-ე მუხლი მესაკუთრეს აძლევს უფლებას, რომ კანონისმიერი სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), აგრეთვე არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, უფლება აქვს განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული ქონება, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. შესაბამისად საკუთრების უფლების განხორციელებისას მოქმედებს თანაზომიერების პრინციპი, რომელიც მესაკუთრეს არ აძლევს უფლებას შეზღუდოს სხვა მესაკუთრის უფლებები. „თანაზომიერების პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შებოჭვის მექანიზმს და შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს.“² ადამიანის უფლებათა ევროპულ კონვენცია ადგენს საკუთრების შეზღუდვის სამართლებრივ პირობებს, საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს საჯარო ინტერესისთვის, კანონით და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით

¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის #1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიძე, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაქიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II.3.5,6

² დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, №3/1/512, 26 ივნისი, 2012

გათვალისწინებული პირობებით.³ შესაბამისად, მიუხედავად იმისა რომ კანონმდებელი მესაკუთრეს აღჭურავს რიგი უფლებებით, საკუთრების უფლება არ ნიშნავს ხელაღებით პირის მიერ ნებისმიერი ნების განხორციელებას და რიგ შემთხვევებში შეიძლება შეიზღუდოს.

ზოგადად საკუთრება შეიძლება იყოს ინდივიდუალური აგრეთვე საერთო. ინდივიდუალური საკუთრების შემთხვევაში სახეზე გვაქვს ხოლოდ ერთი პირის საკუთრება და რაც ქონების მესაკუთრეს აძლევს უფლებას, რომ ყველასგან დამოუკიდებლად, საკუთარი სურვილისამებრ განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული ქონება. ინდივიდუალური საკუთრებისგან განსხვავდება საერთო საკუთრება, საერთო საკუთრებას ვხვდებით მაშინ, როცა სახეზე გვაქვს ორი ან უფრო მეტი პიროვნების თანაზიარი ქონება, ანუ რამდენიმე პირს ერთ ქონებაზე ეკუთვნის უფლება. ქონება შეიძლება თანამესაკუთრეებს შორის დაყოფილი იყოს, როგორც წილების სახით, აგრეთვე შეიძლება იყოს თანაზიარი, რა დროსაც არ არის მხარეთა წილი ქონებაზე განსაზღვრული და იგულისხმება, რომ თითოეული მხარე ფლობს თანაბარ წილს თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე. შესაბამისად იმისდა მიხედვით, გვაქვს თანაზიარი ქონება თუ წილობრივად განაწილებული ქონება, ქონების მართვა-განკარგვასთან დაკავშირებული გარკვეული საკითხები სხვადასხვაგვარად წყდება.

საკვლევი თემის აქტუალობა განპირობებულია იმ პრობლემატურობით რასაც ვაწყდებით თანამესაკუთრეებს შორის, როცა ხდება საერთო სარგებლობაში არსებული ნივთის გასხვისება, ცვლილების რეგისტრაცია, გამიჯვნა, მოვლა-პატრონობა, სამართლებრივად დატვირთვა და ა.შ. ზ/აღნიშნულ შემთხვევებში მესაკუთრე გარკვეულწილად დამოკიდებული ხდება მის თანამესაკუთრეზე, რადგან როცა ნივთი წარმოადგენს საერთო საკუთრებას, მესაკუთრეთა მხრიდან ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად ვერ მიიღება ნივთთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები. ხოლო მხარეთა

³ ბესარიონ ბოხაშვილი, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი; თბილისი; 2004 წელი, გვ.366.

შეუთანხმებლობა წარმოშობს მრავალ პრობლემას და დავას, რაც ხშირად თანამესაკუთრების დაპირისპირების მიზეზი ხდება.

მოცემული ნაშრომი შეეხება მხარეთა უფლებებს და მოვალეობას საერთო საკუთრების ფლობის დროს. საერთო საკუთრებამ შეიძლება ერთი და იმავე პრობლემა წარმოქმნას ნებისმიერ ქვეყანაში, რაც ძირითადად განპირობებულია ადამიანის ბუნებით, მაგრამ ამ პრობლემების მოგვარების და რეგულირების გზები სხვადასხვაა. შესაბამისად მოცემული კვლევის მიზანია, წარმოაჩინოს განსხვავებები ქართულსა და სხვა ქვეყნების კანონმდებლობას შორის, მოხდეს მათი სამართლებრივი ანალიზი, ხოლო ამ ანალიზის საფუძველზე მოვახდინოთ არსებული პრაქტიკისა თუ რეგულაციების პრობლემატიკის და მათი გადაჭრის გზების პოვნა.

ნაშრომის შესრულებისას გამოყენებულია ანალიტიკური, ლოგიკური და შედარებით-სამართლებრივი კვლევის მეთოდები. ნაშრომში გამოყენებულია შესაბამის სფეროში არსებული, როგორც ქართული, ისე უცხოურენოვანი მასალა. შედარებით-სამართლებრივი კვლევის მეთოდის საფუძველზე მოხდა სხვადასხვა ქვეყნის კანონების, როგორც დადებითი, აგრეთვე უარყოფითი მხარეების შედარება.

ლიტერატურის მიმოხილვა

მოცემული ნაშრომში გამოყენებულია, როგორც ქართული, აგრეთვე უცხოურენოვანი ლიტერატურა, რადგან ნაშრომი ეხება საერთო საკუთრების ინსტიტუტს და აგებულია შედარებით სამართლებრივ ანალიზზე, შედარება ხდება საქართველოში არსებული კანონმდებლობის სხვა ქვეყნის სამოქალაქო სამართლებრივ კანონმდებლობასთან. იქედან გამომდინარე, რომ განხილული გვაქვს სხვადასხვა ქვეყნის მაგალითები, გამოყენებულია, როგორც საქართველოს, აგრეთვე საფრანგეთის, გერმანიის, შვეიცარიის, ავსტრიის, რუსეთის სამოქალაქო კოდექსები, რაც საშუალებას გვაძლევს განვსაზღვროთ ის თუ როგორ ახდენს სხვა ქვეყნის კანონმდებელი მოცემული საკვლევი ინსტიტუტის რეგულირებას კანონით, რა ბერკეტები აქვთ მხარეებს თავიანთ უფლებების დასაცავად, რომელ სამართლებრივ

სისტემაში ვხვდებით უფრო მეტ ხარვეზს, ან მოქალაქისთვის უფრო დადებით ნორმებს.

აგრეთვე საკუთრების უფლებისას მსჯელობისას, შედარებითი ანალიზისთვის გამოყენებულია, როგორც ჩვენი კონსტიტუცია, აგრეთვე იმ ქვეყნების კონსტიტუციების ჩანაწერები, რომლებიც მსგავსად და განსხვავებულად აწესრიგებენ საკუთრების ინსტიტუტის კონსტიტუციურ გაგებას.

ნაშრომში გამოყენებულია, როგორც სამათლებრივი, აგრეთვე ისტორიული ლიტერატურა, აგრეთვე სტატიები, სამეცნიერო ნაშრომები, დისერტაციები, ნორმატიული აქტები, სასამართლო პრეცედენტები, როგორც ქართული, აგრეთვე სხვა ქვეყნების, რადგან თვალნათლივ გამოჩნდეს ის სხვაობები თუ რას ვხვდებით საერთო საკუთრების დროს.

I თავი - საკუთრების არსი და მნიშვნელობა

საკუთრების უფლება უმნიშვნელოვანესი ღირებულება და თავისუფლების გარანტია, რომელიც კონსტიტუციით რეგულირდება. საკუთრების უფლება სხვადასხვა ისტორიულ ეტაპებზე ყოველთვის განიცდიდა ცვლილებას, დამოკიდებული იყო ამა თუ იმ სახელმწიფოს მმართველობით ფორმაზე და ბევრ გარეშე ფაქტორებზე. ჯერ კიდევ პირველყოფილ ადამიანს ჰქონდა მოთხოვნილება, დაეცვა მისი ნივთი სხვათა ხელყოფისგან, შესაბამისად საკუთრების უფლების განვითარებაზე გავლენა იქონია, როგორ სოციალურ-ეკონომიკურმა ფაქტორებმა, აგრეთვე ადამიანის ფსიქოლოგიამაც. საკუთრებას განიხილავდნენ, როგორც შედეგს, რომელიც წარმოშვა ადამიანის შრომის როგორც ადამიანის მოლოდინის პროდუქტს, როგორც კაპიტალიზმის განვითარების ხელშეწყობას მსოფლიოში და იმ მიზეზს რაც განაპირობებდა კლასთა შორის კონფლიქტს.⁴

საკუთრება წარმოადგენს უმნიშვნელოვანეს უფლებას სანივთო სამართლაში, მას ორი მხარე აქვს: ადამიანური და სანივთო. საკუთრება არის როგორც პიროვნული უფლება ქონებაზე, ისე ნივთში განსხეულებული ქონებრივი ღირებულება⁵.

საკუთრების უფლება ერთერთი უმთავრესი უფლებაა ზოგიერთი მას თავისუფლების ბირთვისაც კი უწოდებს.⁶ არსებობს მოსაზრება, რომლიდანაც გამომდინარე, დიდია ალბათობა იმისა, რომ საკუთრების უფლება უფრო ადრე წარმოიშვა, ვიდრე თვითონ სახელმწიფო და სწორედ საკუთრებაზე უფლების წარმოშობამ ჩაუყარა საფუძველი სახელმწიფოების ჩამოყალიბებას. საკუთრების უფლება, ხელს უწყობს საზოგადოების განვითარებას და ადამიანის ერთ-ერთი უმთავრესი მოთხოვნაა.⁷

⁴ ზარანდია თ., საკუთრების ცნება მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებითსამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, სოხუმის უნივერსიტეტის შრომები, მე-5 ტომი, თბილისი, 2008, გვ.753

⁵ ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, მე-2 გამოც., თბილისი., 2001, გვ. 95

⁶ Bell Abraham, Parchomovsky Gideon, A Theory of Property, 90 Cornell Law Review, 2005, P.533

⁷ Гошуляк В.В. Юридическая природа и нормативное содержание института собственности в конституционном праве, Указ. соч. 2013, С.143

ერთმანეთისაგან განასხვავებენ საკუთრების ინდივიდუალისტურ და სოციალურ თეორიებს, ინდივიდუალისტურად ითვლება თეორია, რომელიც პასუხობს ლიბერალურ და დემოკრატიულ შეხედულებებს, ხოლო სოციალურად ითვლება, რომელიც ეთანხმება კონსერვატიულ და სოციალისტურ შეხედულებებს.⁸

პოსტსაბჭოთა ქვეყნებისთვის და მათ შორის საქართველოსთვის, კერძო საკუთრების საკითხი ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანია, რადგან საბჭოთა კავშირში ფაქტიურად არ იყო აღიარებული პირის საკუთრება უფლება და ითვლებოდა, რომ საბჭოთა კავშირში არსებული მთელი ქონება (გარდა პირადი ნივთებისა), საერთო-სახალხო საკუთრებას წარმოადგენდა, და ფაქტობრივად მას სახელმწიფო (ე.ი. კომპარტია) განკარგავდა. კანონით აიკრძალა მიწის ყიდვა-გაყიდვა.⁹ მსგავსი შეზღუდვები არღვევდა ადამიანის საკუთრებისა და თავისუფლების უფლებას, რომ ჰქონოდა საკუთრება და განეკარგა საკუთარი სურვილისამებრ. თავისუფალი საზოგადოებისთვის უმნიშვნელოვანესია ჰქონდეს საკუთრება და ჰქონდეს ამ საკუთრების, მართვა-განკარგვის უფლება, რომელიც დაცული იქნება სახელმწიფოს მიერ.

კერძო საკუთრების უფლება, პირველად ძვ. რომის სამართალში დარეგულირდა. რომის სამართლით საკუთრება ნიშნავდა ნივთზე სრულ ბატონობას, ნივთი უნდა გამოეყენებინათ როგორც სურდათ, მიეღოთ მისგან მოგება, გადაეცათ და ეანდერძათ სხვა პირისთვის და ა.შ.¹⁰ მესაკუთრეს შეეძლო თავის ნივთს ისე მოპყრობოდა, როგორც მოესურვებოდა, მაგრამ აღნიშნული ქმედება კანონით არ უნდა ყოფილიყო აკრძალული, შესაბამისად საკუთრების უფლება არ იყო აბოსულიტური უფლება და კანონი აღნიშნულ ფარგლებში, გარკვეულ ჩარჩოებში აყენებდა

⁸ ზოიძე თ., „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, 2015წ., გვ. 6

⁹ ჟურნალი „ჩემი სამყარო“ რას წარმოადგენდა საბჭოთა კავშირი, გაჩეჩილაძე რ., 2014, გვ. 11

¹⁰ მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა, „მერიდიანი“, თბ; 2009, გვ 60

მესაკუთრეს.¹¹ აბსოლუტურობა არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ფარგლები არაა ზღვარდადებული. თუმცა ეს ტერმინი იმავდროულად ამ უფლებამოსილებათა ერთგვარი მაუწყებელიცაა.¹²

დღეის მდგომარეობითაც საკუთრების უფლება არ შეიძლება ჩაითვალოს შეუზღუდავ უფლებად, რიგ შემთხვევებში იგი შეიძლება შეიზღუდოს. საკუთრების უფლებაში ჩარევა შესაძლებელია, თუ იგი კანონითაა გათვალისწინებული, საერთო ინტერესებში შედის და საჭიროა დემოკრატიული საზოგადოებისთვის.¹³

1.2 საკუთრების უფლების წარმოშობის ისტორია ქართულ სამართალში და განხორციელებული ცვლილებები

სახელმწიფო მართვის ცვლილებებთან ერთად, სხვადასხვა ისტორიულ ეტაპზე იცვლებოდა კერძო საკუთრებისადმი მიდგომა. საქართველოს ისტორიაში განსაკუთრებული გარდატეხა რა თქმა უნდა მოხდა მე-20 საუკუნეში, როცა გამოყოფა მოხდა სსრკ-დან და მოვიპოვეთ დამოუკიდებლობა, შესაბამისად გაიზარდა მოთხოვნილებაც კერძო საკუთრების და დადგა საჭიროება ჩამოყალიბებულიყო მთელი რიგი საკანონმდებლო რეფორმები და ცვლილებები, რომლებიც დაარეგულირებდა იმ ურთიერთობებს, რომელსაც საბჭოთა კავშირი არ აღიარებდა და ფაქტიურად არ არსებობდა.

საქართველოს ისტორიულ წყაროებში, ჯერ კიდევ V საუკუნეში პირს პირადი კუთვნილების აღმნიშვნელ სიტყვად „საკუთრება“ გვხვდება.¹⁴ საკუთრებად აღიქმებოდა, როგორც მოძრავი ნივთები, აგრეთვე უძრავი ქონება, იქნებოდა იგი მიღებული მემკვიდრეობით, თუ შეძენილი. ადამიანის პირადი საკუთრების აღმნიშვნელ სიტყვებად ძვ. ქართულ

¹¹ მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა, „მერიდიანი“, თბ; 2009, გვ 62

¹² ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2003, 83

¹³ გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე სახელმძღვანელო ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციისა და მისი ოქმების იმპლემენტაციისათვის, 2008, გვ. 15.

¹⁴ ჯავახიშვილი ივ., ქართული სამართლის ისტორია, ტფილისის უნივერსიტეტის გამოცემა, 1929, გვ. 249

სამართალში გვევლინება სხვადასხვა ტერმინები, მათ შორისაა „საზოგადოებრივი“, „მონაგები“, „მემკვიდრეობითი საკუთრება“, მამული“ და ა.შ.¹⁵ ქართულ სამართალში საკუთრება განსაზღვრულია, როგორც სრული და განსაკუთრებული ბატონობა სხვადასხვა სახის სიკეთეზე, საკუთრების უფლების ობიექტებზე როგორცაა: მიწა, წყალი, ისაძოვარი, სათიბი, სანადირო და სათევზაო ადგილები.¹⁶

ძვ. წყაროებიდან ირკვევა, რომ მიწის ყიდვა-გაყიდვა, უკვე წინაფეოდალურ საქართველოშიც იყო გავრცელებული, ვინაიდან შიო მღვიმის მონასტერში ვახტანგ გორგასლის ეპოქიდან მოყოლებული მონასტრის სასარგებლოდ მიწის გასხვისების დოკუმენტები ინახებოდა.¹⁷

კერძო საკუთრება კონსტიტუციურ რანგში პირველად საქართველოს კონსტიტუციონალიზმის ისტორიაში აყვანილი იქნა საქართველოს 1921 წლის 21 თებერვლის კონსტიტუციით. საქართველოს 1921 წლის კონსტიტუციის 114-ე მუხლით, შემდეგი სახით რეგულირდებოდა საკუთრება: „საკუთრების იძულებითი ჩამორთმევა ან კერძო ინიციატივის შეზღუდვა შეიძლება მხოლოდ სახელმწიფოებრივი და კულტურული საჭიროებისათვის ცალკე კანონში განსაზღვრული წესით. ჩამორთმეულ ქონებაში მიეცემა სათანადო საფასური თუ კანონში სხვა გვარად არ არის განსაზღვრული“.¹⁸ მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულმა კონსტიტუციამ მოქმედება ვერ მოასწრო, მასში ასახული ღირებულებები გახდა 1995 წლის 24 აგვისტოს კონსტიტუციის შექმნის საფუძველი.

საქართველოში საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით არსებითი გარდატეხა მოხდა, მე-20 საუკუნის ბოლოს, როცა მოპოვებული იქნა დამოუკიდებლობა. 1991 წლის 9 აპრილს, მას შემდეგ რაც მიღებულ იქნა

¹⁵ ჯავახიშვილი ივ., ქართული სამართლის ისტორია, ტფილისის უნივერსიტეტის გამოცემა, 1929, გვ. 249

¹⁶ მეტრეველი. ვ. ქართული სამართლის ისტორია, გამომცემლობა, „მერიდიანი“, თბ; 2005, გვ. 210

¹⁷ ფუტყარაძე ი., „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, I გამოც. , თბილისი, 1973, გვ. 77

¹⁸ საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი II საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, 2013 წ., გვ. 201

დამოუკიდებლობის აქტი, საჭირო გახდა მიღებულიყო ნორმები, რომლებიც შეძლებდნენ უზრუნველყოთ დამოუკიდებელი სახელმწიფოს ნორმალურ ფუნქციონირება. საქართველომ მე-20 საუკუნე ფაქტიურად საბჭოთა კავშირის გავლენაში გაატარა, რის გამოც ახალი საკანონმდებლო აქტების შედგენის საკმარისი საფუძველი არ გააჩნდა, ისევე როგორც სხვა პოსტსაბჭოთა ქვეყნებს.

საბჭოთა კავშირის დროს, ფაქტიურად არ არსებობდა კერძო საკუთრება, რა თქმა უნდა პირადი სარგებლობის ნივთები ეკუთვნოდათ პირებს, მაგრამ რაც შეეხებოდა უძრავ ქონებას, ეს იყო ყველაზე პრობლემური საკითხი საბჭოთა კავშირში, რადგან სოციალიზმის იდეებიდან გამომდინარე, არ არსებობდა კერძო საკუთრება და ყველაფერი ეკუთვნოდა „ხალხს“, ზოგადად საზოგადოებას. საბჭოთა კავშირში მიწა ნაციონალიზებული იყო და ითვლებოდა რომ წარმოადგენდა „ხალხის ქონებას“. 1918 წელს იყო გამოცემული დეკრეტი "სოციალურ მიწასთან დაკავშირებით" რომლითაც მთლიანად უარი იყო ნათქვამი მიწაზე არსებულ კერძო საკუთრებაზე და ეს მიწა სრულიად იყო მომუშავე ხალხის სარგებლობაში.¹⁹

მარქსისტულ-ლენინური იდეოლოგიით საკუთრება აღიქმებოდა, როგორც საზოგადოებრივი და კლასობრივი დაპირისპირების მიზეზი. აქედან გამომდინარე, კერძო საკუთრების გაუქმება გამოიწვევდა კლასობრივი ბრძოლის დასრულებას. შესაბამისად იქმნებოდა საკუთრების რაც შეიძლება ნეგატიური სურათი მოქალაქეებისთვის, რომ სწორედ საკუთრება აღქმულიყო ხალხის მტრად და კლასობრივი ომის საფუძვლად. მოცემულმა იდეამ, სამწუხაროდ აღიარება პოვა მე-20 საუკუნეში, საბჭოთა კავშირში მოქცეული ქვეყნებში, რადგან სხვა გამოსავალიც არ იყო, ხარ კავშირის წევრი, შესაბამისად უნდა იხელმძღვანელო იმ კანონმდებლობით და სახელმწიფოს მართვა ხდება იმ კანონმდებლობით, რასაც მოცემული იდეოლოგია გთავაზობს.

¹⁹ Суханов Е.А., Вещное право, Москва, 2016 С.35

საქართველოს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების გამოცემით, საქართველოში დაიწყო მიწის რეფორმა, რასაც მოყვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მასობრივი განსახელმწიფოებრიობა. აგრეთვე დაიწყო ბინების პრივატიზაციები, რომლითაც საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ კანონი აწესრიგებდა, რის საფუძველზეც პირებს პირად საკუთრებაში გადაეცათ უძრავი ქონება, რომელშიც ცხოვრობდნენ. 1994 წელს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი საკუთრების უფლების შესახებ, გირავნობის შესახებ, 1996 მიწის რეგისტრაციის შესახებ და ა.შ ისინი გამოირჩეოდნენ საბჭოთა კანონებისგან, თუმცა ბევრმა მათგანმა ვერ უპასუხა თანამედროვე მოთხოვნებს, ამიტომ გარკვეული ცვლილებები შემდგომ რა თქმა უნდა შევიდა ქვეყნის კანონმდებლობაში.

1997 წლის 26 ივნისს მიიღო ქვეყანამ სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც ძალაში შევიდა ამავე წლის ნოემბერში. სამოქალაქო კოდექსი ჩაითვალა კონსტიტუციის შემდეგ ყველაზე მნიშვნელოვან ნორმატიულად აქტად.²⁰ საკუთრების მცნება, დღეის მდგომარეობითაც იგივე სახით არის შენარჩუნებული. სსკ ემყარება ნიდერლანდების და გერმანულ სამართალს და ამით აიღო ბევრად უფრო ევროპული კურსი, ვიდრე ეს მოხდა სხვა პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში, რომელშიც გარკვეულ ნორმებზე ისევ იგრძნობა პოსტსაბჭოთა გავლენა. პოსტსაბჭოური ქვეყნებიდან საქართველო ერთ-ერთი პირველი ქვეყანა იყო, რომელმაც უარი თქვა დისკრიმინაციულად და უთანასწორო გზით მოეწესრიგებინა საკუთრების განმარტება, ქართულ კანონმდებლობაში საფუძველი ჩაეყარა არადისკრიმინაციულ საკუთრებას და აღიარებულ იქნა საკუთრების ცნების ერთიანობა.²¹

²⁰ ზოიძე ბ., კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი 2005, გვ. 18.

²¹ ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბილისი, 2015, 107.

1.3 საკუთრების უფლების შედარებითი ანალიზი

საკუთრება ისევე, როგორც თავისუფლება არის დემოკრატიული სახელმწიფოს უმთავრესი ღირებულება და ადამიანის წარუშლელ უფლებას წარმოადგენს. როგორც წინა ავლნიშნეთ საკუთრების უფლება ჯერ კიდევ ისტორიულ ხანებს უკავშირდება და შეიძლება მივიჩნიოთ, რომ ყველა ქვეყანაში, საკუთრების უფლების წარმოშობის ფესვები მსგავსია.

საკუთრების უფლებაზე რთულია ვისაუბროთ ისტორიული მოვლენების გარეშე. როგორც სამართლიანად აღინიშნება: „საკუთრების უფლება არ შეიძლება გავიგოთ ლოგიკური ანალიზით, არამედ როგორც ისტორიული განვითარების თანმდევი მოვლენა. საკუთრების უფლება, როგორც კონტინენტურ, ასევე საერთო სამართალში არ შეიძლება განხილულ იყოს ფეოდალიზმის ისტორიისგან დამოუკიდებლად.“²² რომელი იურისტების განმარტებით, მთავარი სანივთო უფლება (საკუთრება), წარმოადგენს ნივთის მიმართ უშუალო ბატონობის გამოვლინებას.

განვითარებულ და თანამედროვე სახელმწიფოებში კონსტიტუციურად არის საკუთრების უფლება განმტკიცებული და ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან საფეხურზე დგას. იტალიის კონსტიტუციის 42-ე მუხლით განმტკიცებულია, რომ კერძო საკუთრება კანონითაა აღიარებული და გარანტირებული. აგრეთვე საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით არის დარეგულირებული საკუთრების უფლება. იაპონიის კონსტიტუციაში ჩაწერილია, რომ საკუთრების უფლების დარღვევა არ შეიძლება. საკუთრების უფლების დაცვა უმთავრესია, ამ უფლების დაცვას და შესრულებას განმტკიცებულია დასავლეთის მრავალი ქვეყნის კონსტიტუციებში და კანონმდებლობაში, იგი ჩათვლილია ძირითად უფლებას, მათ შორის გერმანიის ძირითადი კანონის მე-14 მუხლით, საქართველოს კონსტიტუციით, ყაზახეთისა და სომხეთის კონსტიტუციებით.²³

²² Cases, Materials and Text on National, Supranational and International Property Law /S. van Erp, B. Akkermans (eds.). Hart Pub., 2012. P. 53.

²³ პირველი ს., საკუთრების სამართლებრივი რეგულირების ცალკეული ასპექტები საქართველოში,თბილისი,2014წ.,გვ.16

საფრანგეთმა ჯერ კიდევ 1804 წელს საქმოალაქო კოდექსში (Code civil des Français) განამტკიცა საკუთრების მსგავსი განმარტება, რომლითაც განსაზღვრა საკუთრების უფლება და ფაქტიურად აღნიშნული ფორმით განისაზღვრა საკუთრების უფლება სხვა ევროპის ქვეყნებშიც.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 544-ე მუხლი განმარტავს საკუთრების უფლებას, როგორც ნივთებით სარგებლობის აბსოლიტურ უფლებას, მაგრამ აგრეთვე უთითებს იმას, რომ არ შეიძლება რეგლამენტებს და კანონს ეწინააღმდეგებოდეს მოცემული უფლების განხორციელება. მსგავსად არის განმარტებული საკუთრების უფლება იაპონურ სამართალში, მესაკუთრე უფლებამოსილია საკუთარი მიზნებიდან გამომდინარე გამოიყენოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთი, ისე რომ ამ უფლების შეზღუდვა არავის არ აქვს. საკუთრების მომწესრიგებელი მუხლები რეგლამენტირებულია საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 545-552, 566-569, 569-576 მუხლებში.

ამერიკელი მეცნიერის კ.ლასკი კერძო საკუთრებიდან განსაკუთრებით გამოარჩევს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, იგი არის შეუზღუდავ, არ არის გაწერილი დროში, წარმოშობს ბევრ სხვა სამართლებრივ ურთიერთობებს (იჯარით დატვირთვა, აღნაგობის უფლებით გაცემა და სხვა მრავალ სამართლებრივ ურთიერთობას წარმოშობს).

რაც შეეხება ამერიკის შეერთებულ შტატებს, აქ ჩვენ საკუთრების უფლების როგორც მარტივ ისე რთულად სტუქტურირებულ ფორმებს ვხვდებით. მარტივი (ელემენტარული) ფორმა არის როცა ერთ ნივთს, ყავს ერთი სრულუფლებიანი მესაკუთრე, ხოლო ყველა დანარჩენი პირი, რომელიც ამ ნივთის მიმართ გამოხატავს ინტერესს, ითვლებიან გარეშე პირებად, რომელსაც რა თქმა უნდა პირის საკუთრებაზე გავლენის უფლება არ აქვთ. ხოლო ნივთის მესაკუთრეს აქვს სრული უფლება ამ ნივთზე, რაც

გულისხმობს ნივთის მართვას, რეალიზებას და ა.შ საკუთრების უფლებას ამ მხრივ აქვს აბსოლიტური ხასიათი (fee simple absolute).²⁴

სპეციფიკურია მიდგომა ამერიკულ სისტემაში, როცა ვეხებით მიწის ნაკვეთებს, ამ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს რომ განსხვავებული მიდგომაა. მიწაზე საკუთრებაზე, სახელმწიფო სარგებლობს დიდი პრივილეგიებით, რადგან სახელმწიფოს შეუძლია კომპენსაციის სანაცვლოდ პირის მიწა მიისაკუთროს, თუ ეს ესაჭიროება საზოგადოების ინტერესს.²⁵

ესპანეთის სამოქალაქო კოდექსი საკუთრების უფლებას აღიარებს, როგორც ქონებაზე შეუზღუდავი ბატონობის უფლებას, რომელიც კანონმდებლობით შეიძლება შეიზღუდოს, იდენტურია მიდგომა იტალიის სამოქალაქო კოდექსშიც, სადაც 832-ე მუხლი ფაქტიურად იდენტურად აწესრიგებს საკუთრების განმარტებას. მსგავსს მიდგომას ვხვდებით შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსში, სადაც 641-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს უფლება აქვს ნივთის მართვა-განკარგვა მოახდინოს თავისი შეხედულებისამებრ.²⁶

საკუთრების უფლება მოწესრიგებულია აგრეთვე საერთაშორისო სამართლის ნორმებით, კერძოდ კი ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა შესახებ ევროპის კონვენციით, რომელშიც მითითებულია: „ყველა ფიზიკურ, აგრეთვე იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება და მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.“²⁷ყველა განვითარებულ ქვეყანაში, სადაც პრიორიტეტი ადამიანია, მისი თავისუფლება, საკუთრების უფლებაც ხელშეუვალია.

²⁴ Tyagai E. , “Constructions of property ownership in modern property law of the United States”, Bulletin of Peoples’ Friendship University of Russia, Series Law, 2009, N 4. P.41

²⁵ Tyagai E.D, “Constructions of property ownership in modern property law of the United States”, Bulletin of Peoples’ Friendship University of Russia, Series Law, 2009, N 4. P.42

²⁶ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბილისი, 2009წ., გვ. 222

²⁷ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა შესახებ ევროპის კონვენციის ოქმი I, მუხლი 1

II თავი - საერთო საკუთრების მცნება

მოცემულ თავში შევეხებით საერთო საკუთრებას, როგორც საქართველოში, აგრეთვე მეზობელი სხვა ქვეყნების მაგალითსაც განვიხილავთ. წინა თავში განმარტებულ იქნა, ზოგადად საკუთრების მცნება. ზოგადად, საკუთრება შეიძლება იყოს საჯარო, კერძო, ინდივიდუალური და საერთო. საკუთრება შეიძლება ეკუთვნოდეს, როგორც ერთ პირს, აგრეთვე რამდენიმეს. რამდენიმე პიროვნების საკუთრებაში არსებული ქონება წარმოადგენს საერთო საკუთრებას. მოცემულ პირებს აქვთ საერთო უფლება ნივთზე და მოცემული ნივთის საერთო მართვის სადავეები. ზოგადად საერთო საკუთრება სათავეს იღებს ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან. ინდივიდუალურ საკუთრებას წინ უძღვდა საერთო საკუთრება, რომელსაც წარმოადგენა მაგ. ოჯახის ქონება, გვარის საკუთრება და ა.შ.²⁸ რაც მიუთითებს მოცემული ინსტიტუტის დიდ ხნიან ისტორიაზე, რამეთუ იგი წინ უძღვოდა ინდივიდუალურ საკუთრებას, მაგრამ გარკვეული უთანხმოებების და პრობლემების გამო, რასაც მოცემული ინსტიტუტი წარმოშობდა, გარკვეული უპირატესობა მიენიჭა ინდივიდუალურ საკუთრებას, რადგან ინდივიდუალური საკუთრების დროს, ბევრად უფრო დამოუკიდებლად ხდება პირთა მიერ საკუთარი უფლებების გამოყენება, ხოლო ის სამართლებრივი ბუნება, რაც საერთო საკუთრებას აქვს გარკვეულწილად პრობლემური იყო და არის მესაკუთრეებისთვის. თუმცა პირს ან პირთა ჯგუფს ყოველთვის არ აქვს საშუალება, რომ შეიძინოს საერთო საკუთრება ინდივიდუალურ საკუთრებაში სრულად და ხშირია შემთხვევები როცა სწორედ მატერიალური მდგომარეობის გამო იძენს საერთო ქონებას სხვა თანამესაკუთრებთან ერთად.²⁹ არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს ჩვენ განვიხილავთ ინდივიდუალურ საკუთრებას, თუ საერთოს, ყველაზე მნიშვნელოვანია, რომ დაცული იყოს მესაკუთრეთა

²⁸ მეტრეველი ვ. ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა, „მერიდიანი“, თბილისი, 2009, გვ. 60

²⁹ Elinor Ostrom, Private and Common Property Rights, Indiana University, 2007, P.351

უფლებები და არ ილახებოდეს გარეშე პირებისგან, აგრეთვე მისი თანამესაკუთრებისგან.

2.2 საერთო საკუთრება საქართველოში

საკუთრება შეიძლება იყოს, როგორც ინდივიდუალური, აგრეთვე საერთო. საკუთრების მოცემულ სახეებად კლასიფიკაცია ხდება, იმისდა მიხედვით, თუ რა სახის ურთიერთობა აქვს პირს ნივთთან, თუ ქონება შეუძლია განკარგოს მხოლოდ ერთ პირს, მოცემული შემთხვევა შეიძლება მივიჩნიოთ ინდივიდუალურ საკუთრებად, მაგრამ როცა ნივთზე საკუთრების უფლება ეკუთვნის რამდენიმე პირს სახეზე გვაქვს საერთო საკუთრება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლი აწესრიგებს საერთო საკუთრებას და საერთო საკუთრებასაც გვიყოფს თანაზიარ და წილობრივ საკუთრებად და თითოეულ თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას მოთხოვნები წარუდგინონ მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო და თანაზიარი უფლებებით აღჭურავს მათ.³⁰

თუ ქონება შეიძლება ჩაითვალოს რამდენიმე პირის საკუთრებად ერთობლივად, მაშინ ამ პირების ქონების მართვა-განკარგვის დროს მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის მე-2 კარით განსაზღვრული ნორმები, როგორც არის განსაზღვრული სსკ-ს 953-ე მუხლით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლი გვინსაზღვრავს, რომ საერთო საკუთრების მქონე პირები შეიძლება შეგხვდნენ, როგორც იურიდიული პირები (შპს, ს.ს, კ. ს და ა.შ) აგრეთვე ფიზიკური პირები და სახელმწიფოც კი. აღნიშნული მუხლი არ მოქმედებს, როცა მაგალითად გვაქვს მეუღლეთა საერთო ქონებაზე საუბარი, მეუღლეთა თანასაკუთრების დროს გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლი, რომელიც ითვლება სპეციალურ ნორმად და კონკრეტულად, მხოლოდ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ-მოძრავ ქონებას ეხება. არ შეიძლება საერთო საკუთრებად, აღქმულ იყოს შპს-ს ქონება. „იურიდიული პირის

³⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის კომენტარი <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/07/Artikel-173.pdf> (ნახვის თარიღი : 13.06.2021)

ქონება, იურიდიული პირის, როგორც სამართლის სუბიექტის საკუთრებაა და არა მისი დამფუძნებლების, ან მასში მონაწილეების. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი საკუთრების გარეშე დარჩება.“³¹

საერთო საკუთრება შეიძლება წარმოიშვას, როგორც გარიგების საფუძველზე, აგრეთვე მისი წარმოშობის საფუძველი შეიძლება იყოს კანონი, მაგ. რაც შეეხება მეუღლეებს შორის ქორწინების საფუძველზე წარმოშობილ საერთო საკუთრებას, იგი შეიძლება შეგვხვდეს, როგორც კანონის საფუძველზე, აგრეთვე შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზე.³² მეუღლეთა საქორწინო ხელშეკრულებას, ჯერ-ჯერობით იშვიათად ვხვდებით.

გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი საერთო საკუთრება შეიძლება იყოს, როგორც ცალმხრივი, ორმხრივი, აგრეთვე მრავალხრივილი გარიგების შედეგი.³³ რაც შეეხება კანონის საფუძველზე წარმოშობილ საერთო საკუთრებას, საერთო საკუთრება, საფუძველად უდევს არა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ნება, არამედ კანონით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.³⁴

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აგრეთვე აწესრიგებს საერთო საკუთრების მართვასთან და განსაკრგვასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რაც ეხება, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯებს, საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლებას.

საერთო საკუთრების მარეგულირებელი ნორმები მოქცეულია როგორც სამოქალაქო კოდექსში, ასევე სპეციალურ საკანონმდებლო აქტებში. ცალკე არის გამოყოფილი 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონი “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ”, რომელიც ახდენს რეგულირებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან

³¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1998 წლის 29 იანვრის #2/36–7 გადაწყვეტილება, პ.1;

³² ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2003, გვ. 102

³³ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი, 2014, გვ. 127

³⁴ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი, 2014, გვ. 127

დაკავშირებულ ურთიერთობების, განსაზღვრავს ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს და ა. შ.³⁵

2.3 საერთო საკუთრება ძველი რომის სამართალში

ზოგადად, რომის სამართალმა უდიდესი როლი შეასრულა სამართლის განვითარების ისტორიაში. საკუთრების უფლება რომის სამოქალაქო სამართალში განიმარტებოდა, როგორც ნივთზე სრული ბატონობის უფლება - "პლენა ინ რე პოტესტას"³⁶

რომანულ გერმანული სამართლის ქვეყნებისთვის, საერთო საკუთრების ნორმები სწორედ რომელი იურისტების მიერ შექმნილი კანონების საფუძველზე ჩამოყალიბდა. ამიტომ, როცა ხდება საერთო საკუთრებაზე საუბარი, რთულია გვერდი აუარო რომის სამართალს, რომელმაც შეიძლება ითქვას პირველმა ჩამოაყალიბა საკუთრების და საერთო საკუთრების მცნება. საკუთრების უფლება ძველ რომში შეიძლება ჰქონოდათ მხოლოდ რომაელ ხახლს („კვირიტებს“), შემდგომი ცვლილების შემდეგ აგრეთვე რომაელ მოქალაქეებსაც.³⁷ რომში ვხვდებით სხვადასხვა საკუთრების სახეებს, რომელთაგანაც განსაკუთრებით აღსანიშნავია: პრეტორიული, ანუ "ბონიტარული" საკუთრება, პროვინციული საკუთრება, პერეგრინების საკუთრება.³⁸

რომაელი იურისტები იცნობდნენ რამდენიმე პირის საკუთრების უფლებას საერთო ქონებაზე, იქნებოდა ეს ნივთი თუ ქონება, ასეთი საკუთრებას კი ძვ.რომში ეწოდებოდა „communio“.³⁹ საერთო საკუთრება შეიძლება წარმოშობილიყო, რამდენიმე პირის საერთო სურვილით და ინტერესით,

³⁵ შოთაძე თ., საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სამართლის ჟურნალი“, თბილისი, 2009, გვ. 18

³⁶ ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქო სამართალი, გამომცემლობა ბონა კაუზა, თბილისი, 2005, გვ. 60

³⁷ ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქო სამართალი, გამომცემლობა ბონა კაუზა, თბილისი, 2005, გვ. 60

³⁸ მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ; 2009, გვ 61-62

³⁹ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015 ст. 30

რომ საერთო სარგებლობაში ჰქონოდათ ნივთი. საერთო საკუთრების დროს, თანამესაკუთრეს ჰქონდა უფლება ესარგებლა და ემართა საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი და ნებისმიერ დროს შეეძლო უარი ეთქვა საკუთრებაზე. ერთადერთ საერთო საკუთრების ფორმად კლასიკურ რომაულ სამართალში ითვლებოდა საერთო წილობრივი ქონება, სადაც წილები მხარეებს შორის საერთო ქონებაზე იყო განაწილებული. უფრო ადრეულ პერიოდში იყო თანაზიარი ქონებაც, ნელ-ნელა კლასიკური რომის პერიოდში მთლიანად გაქრა. საერთო საკუთრებას ითვლებოდა საკუთრება, რომელიც გაყოფილი იყო წილებად თანამესაკუთრეებს შორის.⁴⁰ საერთო საკუთრების ურთიერთობის რეგულირება ეყრდნობოდა შემდეგ პრინციპებს: პირველ რიგში - რამოდენიმე ადამიანი, რომელთაც ეკუთვნოდა ნივთი, ნივთის მართვა-განკარგვისას ითვლებოდა, როგორც ერთი პირი. ნივთი ამ შემთხვევაში არ ეკუთვნოდა რომელიმეს, არამედ მათ კავშირს, ანუ მთლიანად თანამესაკუთრეების ერთობლიობას და ამ ნივთის გამოყენება თითოეულს შეეძლო თანაბრად. მეორე - ყველა თანამესაკუთრეს შეეძლო გამოყენებინა მთლიანი ნივთი. გადაწყვეტილების მიღება ნივთის გამოყენებაზე, მართვაზე, შენახვაზე მიიღებოდა მხოლოდ ისე რომ ყველა მხარე შეთანხმებულიყო. შესაბამისად ერთი თანამესაკუთრეც რომ წინამდებელი ყოფილიყო ნივთზე განხორციელებულ ნებისმიერ ცვლილებაზე, მაშინ სხვა თანამესაკუთრეები მისგან და მისი ნებისგან დამოუკიდებლად ვერ განახორციელებდნენ ვერანაერ ცვლილებას მოცემულ ნივთზე.⁴¹ ანუ ყველა მესაკუთრე ვალდებული იყო ერთმანეთის მიმართ და ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად თავის წილსაც კი ვერ განკარგავდნენ, შესაბამისად სრულიად დამოუკიდებელი იყვნენ ერთმანეთის ნებაზე. შესაბამისად ზ/აღნიშნული მდგომარეობების გამო, ხშირი იყო დაპირისპირება თანამესაკუთრეებს შორის, რადგან გადაწყვეტილების მიღების მომხრე, რომც ყოფილიყო ყველა

⁴⁰ იხ. იქვე

⁴¹ Гарсия Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты / Перевод с испанского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов., Москва, 2005. С. 315.

თანამესაკუთრე, თუნდაც ერთის უარის შემთხვევაში, გადაწყვეტილებაც ვერ იქნებოდა მიღებული, რაც იყო ხშირი კონფლიქტის მიზეზი.

2.4 საერთო საკუთრება გერმანულსა და ფრანგულ სამართალში

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ძალაში შევიდა 1900 წლის 1 იანვარს, რაც სხვა დამოუკიდებელ ევროპულ ქვეყნებთან დშედარებით საკმაოდ გვიან პერიოდად ითვლება. თუმცა ამ გარემოებამ სწორედ მნიშვნელობანი როლი შეასრულა გერმანული სამოქალაქო კოდექსის ჩამოყალიბებაში, რადგან გერმანელ კანონმდებელს საშუალება მისცა გაეთვალისწინებინა საზღვარგარეთის ქვეყნების გამოცდილება და სამართლის სიტემატიზაციაში გერმანული იურიდიული მეცნიერების მიერ მიღწეული წარმატებებიც.

საერთო წილობრივი საკუთრება გერმანიაში ფაქტიურად რომის სამართლის მსგავსად დარეგულირდა, მაგრამ რომის სამართლისგან განსხვავებით, სადაც ვხვდებოდით მხოლოდ საერთო წილობრივ თანასაკუთრებას, გერმანიაში ადრინდელ პერიოდშიც ვხვდებით თანაზიარ საკუთრებასაც (Gemeinschaft zur gesamten Hand). მას საფუძველი ჩაუყარა ძირითადად საოჯახო ქონებებმა, სადაც ქონებას ოჯახის წევრები მართავდნენ, შესაბამისად მათთვის ხელსაყრელიც კი იყო ქონება საერთო საკუთრებაში დაეყოს, არ გამოეყოს წილები და ერთობლივად, მხოლოდ ერთმანეთთან შეთანხმებულად ემართად ქონება.⁴² შესაბამისად მოცემული თანაზიარი საკუთრების ინსტიტუტი ჩამოყალიბდა, ჩვენთან არსებული კომლის (ოჯახის) ქონების მსგავსად და მსგავსი წესებით ხდებოდა ქონების გადანაწილებაც პირის გარდაცვალების შემდეგ.

საერთო საკუთრება გსკ-ში განმტკიცებულია 1008-ე მუხლით, სადაც განმარტებულია, რომ საერთო საკუთრება გვხვდება, შინ როცა ნივთზე წილადი საკუთრების უფლება ეკუთვნის რამდენიმე პირს. თუკი, ნივთის მესაკუთრე არის რამდენიმე პიროვნება, ძირითიდად ვხვდებით წილობრივ გადანაწილებას თანამესაკუთრეებს შორის ამ ნივთზე უფლების და უფრო

⁴² Суханов Е.А., Вещное право, Москва, 2016 С.167

იშვიათ ფორმას წარმოადგენს საზიარო თანასაკუთრება. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1008-1011 მუხლებით, რეგულირდება მხოლოდ წილობრივად დაყოფილი საერთო საკუთრება.⁴³

გერმანულ სამართალში გამოიყოფა საერთო საკუთრების ორი ფორმა: წილობრივი და თანაზიარო. თანაზიარო საერთო ქონებას ვხვდებით ამხანაგობებში, გსკ-ს 705-ე მუხლში, ქორწინებით შექმნილ ქონებებზე 1415-ე მუხლში, სამემკვიდრეო ქონებაზე, აგრეთვე ზოგიერთი საკუთრების ფორმა რეგულირდება გერმანიის სავაჭრო კოდექსით. საერთო თანაზიარო საკუთრებისთვის დამახასიათებელია, რომ ნივთი მოქცეული ყველას ხელში. ნივთის გამოყენება, განკარგვა ხდება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრეს შეთანხმებით. მხოლოდ ღია სავაჭრო საზოგადოებაში ყველა წევრს შეუძლია ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად ისარგებლოს ნივთით (იხ. გერმანიის სავაჭრო კოდექსის 125-ე მუხლი).⁴⁴ შესაბამისად ირკვევა, რომ თანამესაკუთრებს ერთმანეთსგან დამოუკიდებლად, თანაზიარო ქონების დროს, როცა წილი ცალკე არ არის გამოყოფილი, არც ნივთის თავიანთი გამოყენება არ შეუძლიათ, შესაბამისად დამოკიდებული არიან საერთო ნებაზე, რაც საკმაოდ პრობლემატურად შეიძლება ჩაითვალოს კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში. რა თქმა უნდა სხვა სიტუაციას ვხვდებით, როცა სახეზე გვაქვს წილობრივად დაყოფილი საერთო საკუთრება, ამ შემთხვევაში ყველა თანამესაკუთრეს განსაზღვრული აქვს თავისი წილი, რომელიც ითვლება რეალურ წილად და რეგულირდება გსკ-ს 1008-1011 მუხლებით. ეს წილი არის საკუთრება, რომელიც მესაკუთრეს შეუძლია სხვებისგან დამოუკიდებლად გაასხვისოს, გაცვალოს, მოიხმაროს, ანუ სამართლებრივ ურთიერთობაში ზუსტად იგივე უფლებები ჰქონდეს რაც აქვს ნივთის ერთპიროვნულ მესაკუთრეს.

მაგრამ მაინც ვხვდებით შეზღუდვას, მაშინ როცა მოქალაქეს სურს მიატოვოს თავისი მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს სასარგებლოდ, აქ მოქმედებს გსკ-ს

⁴³ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 71

⁴⁴ იხ. იქვე გვ. 71

928-ე მუხლი, რომელიც ადგენს, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება მიტოვებულ იქნეს მესაკუთრის მიერ საჯარო რეესტრის სამსახურის წინაშე გაკეთებული უარის შესახებ განცხადებით და უარის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, თუმცა აღნიშნული ნორმა არ მოქმედებს საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის წილზე უარის თქმის მიმართ და ყველა თანამესაკუთრეს მხოლოდ ერთად შეუძლიათ მოცემული ნორმის თანახმად საკუთრების უფლების მიტოვება⁴⁵

წილობრივი თანასაკუთრების განსაკუთრებულ ფორმად ითვლება: ბინათ მესაკუთრეთა საკუთრება საერთო ქონებაზე, საკუთრება ფასიან ქალაქებზე და დეპოზიტზე.⁴⁶

რაც შეეხება საერთო საკუთრების რეგულირებას საფრანგეთში საერთო საკუთრების ნორმებში საფრანგეთში იგრძნობა რომაული სამართლის გავლენა. საფრანგეთში სამოქალაქო კოდექსი შეიქმნა 1804 წელს, ნაპოლეონის სამოქალაქო კოდექსი შედგება სამი წიგნისგან: Des personnes (ინდივიდუალურ სამართალი), Des biens et des différentes modifications de la propriété (ქონება და საკუთრების უფლების სხვადასხვა ნაირსახეობები) და Des différentes manières dont on acquiert la propriété (სხვადასხვა მეთოდები, რომლის საფუძველზეც წარმოიშობა კერძო საკუთრება).⁴⁷ პირველი წიგნი ძირითადად განიხილავს ინდ. სამართალს და ოჯახურ ურთიერთობებს, აქ განხილულია სამოქალაქო უფლებები, მეურვეობა, განქორწინება, ქორწინება, სრულწლოვნება, ემანსიპაცია და ა.შ მეორე წიგნი შედგება სულ რაღაც ოთხი თავისგან და განხილულია ქონებების ნაირსახეობა, საკუთრება, უზურფრუქტი, მფლობელობა და სარგებლობა, სერვიტუტი. ყველაზე მოცულობითი ამ სამი წიგნიდან არის მესამე წიგნი, რომელშიც არის განხილული მემკვიდრეობის საკითხები, გარიგებები,

⁴⁵ კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი სასწავლო კომენტარი, მე-13 გამოც. თბილისი, 2014, გვ. 699

⁴⁶ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 73

⁴⁷ Богоненко В.А. Кодекс Наполеона. Историко-правовой аспект, издатель А.Н.Вараксин, Минск, 2014, ст 63. ст 63

ანდერძი, სესხი, იპოთეკა, საკრედიტო ურთიერთობები, სასარჩელო ხანდაზმულობა და ა.შ.

ფრანგი კანონმდებლები შედარებით ნეგატიურ ელფერში უყურებდნენ საერთო საკუთრების ინსტიტუტს. ფრანგული კერძო სამართალი ძირითადად მორგებულია ინდივიდუალურ საკუთრებაზე, ან ვხვდებით წილობრივ საკუთრებას, რომელშიც წილი დაკონკრეტებულია და საერთო საკუთრების ქონებაზე მხარე თავის წილზე გამოდის, როგორც ინდივიდუალური მესაკუთრე.

მესაკუთრეს საკუთარი წილით სარგებლობა შეუძლია ნებისმიერ დროს. მისი წილი შეიძლება დაიტვირთოს უფლებრივად. გამონაკლისს წარმოადგენს საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2205-ე მუხლით გათვალისწინებული დათქმა, რომელიც ეხება მემკვიდრეობით მიღებულ უძრავ ქონებას.

ყველა თანამესაკუთრეს შეუძლია თანასაკუთრების შეწყვეტის მოთხოვნა. ეს უფლება ნაპოლეონის მიღებულ კოდექსში იყო თავიდანვე განმტკიცებული, ოღონდ იყო გათვლილი მემკვიდრე თანამესაკუთრეებზე, მაგრამ იგი გამოიყენება აგრეთვე წილობრივი საკუთრების დროს.⁴⁸

1985 წლის 23 დეკემბრს საფრანგეთში N85-1372 კანონში იქნა ცვლილებები შეტანილი, რომლითაც საერთო საკუთრების ინსტიტუტში შევიდა გარკვეული ცვლილებები და დიდ წილად დაუახლოვდა გერმანულ სამართალში მოწესრიგებულ საერთო საკუთრების მცნებებს.

2.5 საერთო საკუთრების ინსტიტუტის რეგულირება ამერიკის შეერთებული შტატების კანონმდებლობაში

ამერიკის შეერთებულ შტატებში გამოიყოფა საერთო საკუთრების სამი ფორმა: წილობრივი („tenancy in common”), საერთო თანაზიარი საკუთრება („joint tenancy”), მეუღლეების საერთო საკუთრება (“tenancy by the entirety”).

⁴⁸ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 94

სამივე საერთო საკუთრების დროს თანამესაკუთრეს აქვს უფლება თავისი საკუთრებით სრულად ისარგებლოს.⁴⁹

თანაზიარ ქონებასა და წილობრივ ქონებას შორის ამერიკაში უფრო გავრცელებულად შეიძლება ჩავთვალოთ საერთო წილობრივი ქონება. თანამედროვე ამერიკულ სამართლაში უპირატესობა, სწორედ ამ ტიპის თანასაკუთრებას გააჩნია.⁵⁰ აღნიშნული ფაქტი გამოიწვია იმან, რომ ამ ტიპის საკუთრება ნაკლებად შეზღუდულია, ვიდრე ეს არის თანაზიარი საკუთრების დროს. აღნიშნულ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისუფლად გაასხვისოს ნივთი, გააჩუქოს და ა.შ.

წილობრივი საკუთრების დროს თუ ქონების თანამესაკუთრეთაგან ერთ-ერთი გარდაიცვლება, აღნიშნული ქონება გადადის მის მემკვიდრეზე, ხოლო როცა თანაზიარი ქონება გვაქვს, აღნიშნული ქონება ექვემდებარება მისი თანამესაკუთრეების საკუთრებაში გადასვლას, რაც განიმარტება ტერმინით „survivorship”. თუკი ერთ-ერთი თანამესაკუთრე არ მოისურვებს, რომ მისი გარდაცვალების შემდგომ მისი ქონება გადანაწილდეს მის თანამესაკუთრეებზე, მაშინ მათ უნდა მოახდინონ მათი საკუთრების წილებად დაყოფა, შესაბამისად წილების განსაზღვრის შემდეგ ეს წესი რა თქმა უნდა არ იმოქმედებს.⁵¹

წილობრივი საერთო საკუთრების დროს თანამესაკუთრეებს ნებისმიერ დროს შეუძლიათ დაყონ მათ საკუთრებაში არსებული ქონება, აღნიშნული შეიძლება მოხდეს ნივთის ფაქტიური დაყოფით, მოახდინონ თავიანთი წილის გასხვისება და მოხდეს აღნიშნული თანხის თანამესაკუთრეებს შორის განაწილება, ან ერთი მესაკუთრის მიერ მოხდეს სხვების წილების შესყიდვა.

⁴⁹ James E. Krier, Gilbert Law Summaries, University of Michigan, 2013, p.156

⁵⁰ Robert Megarry and William Wade, The Law of Real Property/Sweet & Maxwell, United Kingdom, 2012, p.495

(https://books.google.ge/books?id=va6NDmT6PEC&printsec=frontcover&hl=ru&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false) (ნახვის თარიღი: 12.06.2021)

⁵¹ Эвоян М. Г., Правовое регулирование института общей собственности в Соединенных штатах Америки, 2018, с. 53

თანაზიარი საკუთრების დროს ყველა თანამესაკუთრეს თანაზიარი უფლება აქვს საერთო ქონებაზე. არცერთი თანამესაკუთრე არ არის უპირატესი, რადგან სხვაზე მეტი წილი არ გააჩნია ქონებიდან, როგორც ეს შეიძლება იყოს წილობრივი საკუთრების დროს.

როგორც აღმოჩნდა თანაზიარი თანასაკუთრება, საკმაოდ არახელსაყრელი პირობებითაა თანამესაკუთრებისთვის. აგრეთვე არსებობს წილობრივი თანასაკუთრების პრეზუმცია, რაც გულისხმობს იმას, რომ თუ საერთო საკუთრების ფორმა ზუსტად არ არის მითითებული, ხელშეკრულებაში, ანდერძში, ან სხვა იურიდიულ დოკუმენტში, მაშინ არსებობს პრეზუმცია, რომ თანასაკუთრება წილობრივია.⁵²

ერთ-ერთ საქმეზე პირმა თავისი ქონება უანდერძა შვილებს: ტომას და უილიამს, სადაც აღნიშნავდა, რომ ქონება უნდა გაყოფილიყო თანაზრად, ან თუ ერთ-ერთი მათგანი გარდაიცვლებოდა, ეს ქონება ცოცხალს გადასცემოდა და არ გადასულიყო გარდაცვლილის მემკვიდრეზე უილიამი გარდაიცვალა ტომასზე ადრე, ტომასის მემკვიდრეებმა, მოითხოვეს მოცემული სამკვიდროთი დანაშთი ქონება სრულად, რაც დაასაბუთეს იმით რომ მოცემული ქონება წარმოადგენდა თანასაკუთრებას. სასამართლომ გადაწყვიტა, რომ უილიამი და ტომასი ჩათვალა წილობრივ თანამესაკუთრებად და არა თანაზიარ მესაკუთრებად, შესაბამისად აქედან გამომდინარე ერთ-ერთი მათგანის სიკვდილის დროს წილი ეკუთვნოდა გარდაცვლილის მემკვიდრეებს.⁵³

რაც შეეხება მეუღლეების საერთო საკუთრებას (“tenancy by the entirety”), იგი წარმოადგენს მეუღლეთა რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლებას. ამ შემთხვევაში მსგავს რეგულაციებს ვხვდებით, როგორც გვაქვს თანაზიარი საკუთრების დროს.⁵⁴

⁵² Christian H. Kalin, *International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law*/ John Wiley and Sons, Ltd, West Sussex, England 2005, p. 669.

⁵³ Karp J., Klayman E., *Real Estate Law*, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A., 2003, p. 81

⁵⁴ Эвоян М. Г., *Правовое регулирование института общей собственности в Соединенных штатах Америки*, 2018, с. 54

III თავი - საერთო საკუთრების სახეები (წილობრივი და თანაზიარი)

როგორც ზედა თავებში ავღნიშნეთ საერთო საკუთრება შეიძლება იყოს, როგორც თანაზიარი, აგრეთვე წილობრივი. სხვა ქვეყნების პრაქტიკიდან გამომდინარე, ნათლად გამოვლინდა რომ პრიორიტეტი ძირითადად მიენიჭა წილობრივად დაყოფილ საერთო ქონებას, რადგან ამ შემთხვევაში პირის წილი განსაზღვრულია, რაც უფრო უმარტივეს თანამესაკუთრებს გაინაწილონ, როგორც მოგება, აგრეთვე გაასხვისონ საკუთარი წილი და წარმოიშვას შედარებით ნაკლები სამართლებრივი დავა უძრავი, თუ მოძრავი ქონების მართვა-განკარგვისას.

წილობრივ საკუთრებაში რეალური წილი (წილი რომლის განსაზღვრა შეგვიძლია) უნდა იყოს გამოკვეთილი, გერმანული სამართლიდან გამომდინარეობს, რომ წილობრივი თანასაკუთრება დასაშვებია მხოლოდ იმდაგვარ ნივთებზე, რომლის ფაქტიური გამოყოფის შესაძლებლობას ეს ნივთი იძლევა. ხოლო თანაზიარი ქონების დროს, რადგან ვერ ვახდენთ ზუსტი წილის იდენტიფიკაციას და გამოყოფას, ყველა წილი თანაბარია.⁵⁵ როგორც საფრანგეთის პრაქტიკიდან დავადგინეთ, ფაქტიურად თანაზიარ საერთო საკუთრებას არც აღიარებენ და ძირითადად არის ორიენტირებული ფრანგული კანონმდებლობა წილობრივ საერთო ქონებაზე.

ძვ. რომშიც უპირატესობას ანიჭებდნენ წილობრივად დაყოფილ ქონებებს. რაც რა თქმა უნდა არ არის გასაკვირი, რადგან ბევრად უფრო განსაზღვრულია ამ შემთხვევაში ის ქონება რასაც ფლობ, რაზე გაქვს საკუთრების უფლება, მოთხოვნის უფლება და ა.შ.

აშშ-შიც როგორც წინა თავში განვიხილეთ ვხვდებით საერთო საკუთრების ორივე სახეს, როგორც წილობრივს, აგრეთვე თანაზიარ საერთო საკუთრებასაც.

⁵⁵ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, დისერტაცია, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბილისი, 2016, გვ. 98

ერთ-ერთ საქმეზე პალატამ აღნიშნა, რომ თანაზიარი საკუთრებისას წილი - აბსტრაქტული სამართლებრივი კატეგორიისაა, არ არის გათვალისწინებული კონკრეტულად მისი ოდენობა და საზღვრები.⁵⁶ შესაბამისად, ის განუსაზღვრელობა, რომელსაც წარმოშობს საერთო საკუთრება, როცა თანაზიარია ქონება, რა თქმა უნდა უფრო ბევრი პრობლემების წარმოშობის საფუძველია და ხშირია დავის მიზეზი.

3.2 კომლის საერთო ქონება

კომლი ქართულ რეალობაში წარმოადგენს ოჯახს, კომლის ქონება წარმოადგენს ოჯახის თანასაკუთრებას და ეს ქონება ეხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. კომლის საკუთრებას წარმოადგენდა სახლ-კარი, შენობა-ნაგებობანი, პირუტყვი, საოჯახო იარაღები და ა.შ. ოჯახში არსებული მთელი ქონება კი ითვლებოდა საერთო საკუთრებად.⁵⁷

სოფელში, მკვიდრ მოსახლეობაზე გაიცემოდა მიწის ნაკვეთები 1992 წლის პირველი იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. შესაძლებელი იყო აგრეთვე, რომ შექმნილი ახალი კომლი, მსგავსი ქმედება მოიხსენიება, როგორც კომლის გაყრა. კომლს აუცილებლად ყავდა კომლის უფროსი, რომელიც იყო ოჯახის უხუცესი წევრი და რომლის გარდაცვალების შემდგომ, მის ადგილს სხვა ოჯახის უხუცესი წევრი იკავებდა.

„კომლის წევრის (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე.“⁵⁸

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად: „სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ითვლება: „კომლის (ოჯახის) საკუთრების წილი სოფლის,

⁵⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის, 2018 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №ას-412-412-2018

⁵⁷ ზოიძე ო., ქართული ჩვეულებითი სამართალი, ტ. IV, მეცნიერება, თბილისი, 1993, გვ. 55

⁵⁸ საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ მუხლი 4.

თემის, იურიდიული პირების სამოვრების, სათიბების, ტყეების ტერიტორიაზე; სასოფლო სამეურნეო მიწის ის ნაწილი, რომელიც შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი“.⁵⁹

კომლის წევრთა საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ყველა აქტიური კომლის წევრის მითითებით და ისინი წარმოადგენენ თანაზიარ თანამესაკუთრებს. საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების შემდეგ, კომლის ქონება გარდაიქმნა კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებად, სადაც თითოეულ წევრს თანაბარი წილი ეკუთვნის.⁶⁰ მოცემულ შემთხვევაში არ აქვს მნიშვნელობა კომლის წევრი სრულწლოვანია თუ არა.

კომლის თანასაკუთრებაზე სამკვიდრო კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან იხსნება, ხოლო თუ კომლში ერთი წევრი დარჩა, ქონება, რომელიც კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, მისი საკუთრება ხდება და გარდაცვალების შემდეგ მის მემკვიდრეებზე გადავა დადგენილი წესით.⁶¹ რაც შეიძლება ითქვას რომ უფრო ადრე გარდაცლილი მემკვიდრეების შთამომავლებს, არათანაბარ მდგომარეობაში აგდებს ბოლოს გარდაცვლილი პირის მემკვიდრესთან, ფაქტიურად კარგავენ უფლებას ნივთზე.

ზემოთ აღნიშნული მიდგომა არ ეხება 2019 წლის 1 აგვისტოს შემდეგ გარდაცვლილ კომლის წევრებს: „თუ კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერებში მითითებული კომლის წევრის 2019 წლის 1 აგვისტოს შემდეგ გარდაცვალების შემთხვევაში სამკვიდრო მის წილ ქონებაზე გაიხსნება, მიუხედავად იმისა, იგი კომლის ბოლო წევრი იყო თუ არა.“⁶²

⁵⁹ საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, 2017, მე-3 მუხლი;

⁶⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2006 წლის 27 ივლისის განჩინება, #ას-988-1242-05

⁶¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი v, საოხაჯო და მემკვიდრეობითი სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2000, გვ. 378

⁶² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 1513 <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=113> (ნახვის თარიღი: 11.05.2021)

კომლის წევრებს უძრავი ქონების რეგისტრაციის შემდეგ, უფლება აქვთ გამოყონ თავიანთი წილები, ან თავიანთი წილი გადაუფორმონ მესამე პირს, ან კომლის სხვა წევრს. თუმცა როცა საკითხი იქნება მესამე პირზე ქონების გადაცემას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისებისას თანამესაკუთრე სარგებლობს წილის უპირატესი შესყიდვის უფლებით საქართველოს კანონის „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ მე-10 მუხლიდან გამომდინარე.

ზოგადად, კომლის ქონების გაფორმება დღეის მდგომარეობით ხშირად ხდება, რადგან წარმოებს რეგიონებში არსებული მიწების გაფორმების სახელმწიფო პროექტი. შესაბამისად, რადგან უმეტესი ქონება სწორედ კომლზე გაიცემოდა, დღეის მდგომარეობით ზუსტად ოჯახის წევრებზე ხდება რეგისტრაცია, რაც შეიძლება ითქვას მრავალი პრეტენზიის და გარუკვევლობის საწინდარია.

3.3 მეუღლეთა საერთო ქონება

მეუღლეთა საერთო ქონების გაყოფის საკითხი ძირითადად წამოიჭრება როცა ხდება ქორწინების შეწყვეტა და სახეზე გვაქვს ქონებრივი დავა. ქონებრივი ურთიერთობები მეუღლეებს შორის წარმოიშობა ქორწინების რეგისტრაციის მომენტიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1106-ე მუხლიდან გამომდინარე, ქორწინება წარმოშობილად ითვლება და წარმოშობს მეუღლეთა შორის უფლება-მოვალეობებს, მხოლოდ მაშინ როცა ხდება ქორწინების რეგისტრაცია სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ტერიტორიულ სამსახურში. სსკ არ აღიარებს სხვა სახის ქორწინებას, მაგ. საკლესიო ქორწინებას, შესაბამისად საქორწინო უფლებები წარმოიშობა მხოლოდ სამოქალაქო ქორწინებაში.

შვედეთი მაგალითად საქართველოსგან განსხვავებით, ორი პირის თანაცხოვრებაც არეგულირებს აქტით, რომელიც მიიღეს 1987 წელს, რომელიც ეხება იმ პირებს, რომელთაც არ ჰქონიათ სამოქალაქო ქორწინება რეგისტრირებულ, მაგრამ თანაცხოვრობენ (Lag om sambors gemensamma

hem (Cohabitees (Joint Home) Act).⁶³ მაგრამ აღნიშნული ინსტიტუტი რა თქმა უნდა ძირობრივად განსხვავდება, საქორწინო ინსტიტუტისგან, რამეთუ არ წარმოშობს იმ ძირითად უფლებებს რომელიც წარმოიშობა ქორწინებისგან. მაგრამ მხარეთა საერთო ქონებად ითვლება მათი საცხოვრებელი და ნივთები.

საოჯაო კანონმდებლობით მეუღლეთა საკუთრება იყოფა ორ ნაწილად ეს არის მეუღლეთა ინდივიდუალური ქონება, ანუ განცალკევებული ნაწილი და საერთო თანაზიარი საკუთრება.⁶⁴

პირთა მიერ ქორწინების დარეგისტრირდებისას მხარეებს შორის, წარმოიშობა როგორც გარკვეული უფლებამოსილებები და აგრეთვე მოვალეობები. მოცემული თავი არსებითად ეხება მეუღლეთა საერთო ქონებას, მისი წარმოშობის გზებს, თუ როგორ ხდება მეუღლეთა საერთო საკუთრების რეგულირება საქართველოს, აგრეთვე უცხოური კანონმდებლობითა და პრაქტიკით.

ზოგადად მეუღლეებს შორის საერთო ქონებასთან დაკავშირებული პროცედურები შეიძლება დარეგულირდეს კანონის და აგრეთვე ხელშეკრულების გზით. თუ არ გვაქვს საქორწინო კონტრაქტი, მაშინ მეუღლეების ქონების მიმართ, მოქმედებს კანონიერი რეჟიმი. საქორწინო კონტრაქტი სხვა ქვეყნებთან შედარებით ნაკლებად გამოიყენება საქართველოში და ძირითადად კანონის გზით ხდება მეუღლეების საერთო ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი დავების მოგვარება.

საქართველოში სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების მართვა/განკარგვასთან დაკავშირებულ საკითხებს. სსკ-ს 1158-ე მუხლით „მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (თანასაკუთრებას), თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით

⁶³ Андрощук В.В., Можилян С.А, Сравнительный анализ правового регулирования фактических брачно-семейных отношений в России и государствах Европы, 2010, ст.3 https://www.hse.ru/data/2010/11/22/1220912017/%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82_%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D0%B8.pdf

⁶⁴ შენგელია რ., შენგელია წ., საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა მერიდიანი, 2011, გვ. 154

სხვა რამ არ არის დადგენილი”. ანუ იმისათვის რომ სახეზე გვექონდეს მეუღლეთა თანასაკუთრება, საჭიროა გაფორმდეს ქორწინება და სწორედ ქორწინების რეგისტრაციის მომენტიდან შეძენილი ქონება ითვლება საერთო საკუთრებაში.

აშშ-ში მეუღლეთა თანასაკუთრებასთან დაკავშირებით ორგვარ მიდგომას ვხვდებით, ზოგიერი შტატში (არიზონა, კალიფორნია, ლუიზიანა, ვაშინგტონი და ა.შ.) ქორწინების რეგისტრაციის შემდგომ შეძენილი ქონება წარმოადგენს მეუღლეთა საერთო ქონებას, ხოლო მეორე მოდელის მიხედვით წყვილს შორის ქორწინების რეგისტრაციისაას არანაერი საერთო ქონება არ წარმოიშობ, არამედ ხდება ქონების სამართლიანი განაწილება.⁶⁵

აგრეთვე აშშ-ში ვხვდებით საერთო საკუთრების ცალკეულ ფორმას, რომელიც მხოლოდ მეუღლეებს შორის ფორმდება “tenancy by the entirety”, არის მეუღლეთა რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლება. რაც გულისხმობს, რომ მეუღლეებს თანაბარი წილი აქვს ქორწინების განმავლობაში შეძენილ ქონებაზე. “tenancy by the entirety”- აღიარებს ამერიკის შეერთებული შტატების ნაწილი: ფლორიდა, დელავერი, კოლუმბია, ინდიანა, ნიუ-ჯერსი, ნიუ-იორკი, ვირჯინია, სამხრეთ კაროლინა, როდ-აილენდი, ვერმონტი, მასაჩუსეტსი და სხვა.⁶⁶ მოცემული ტიპის საერთო საკუთრება შესძლებელია, მხოლოდ მეუღლეებს შორის და არ ეხება სხვა პირებს. როცა მოცემული სახით რეგულირდება მეუღლეებს შორის საერთო საკუთრება, ერთ-ერთი მეუღლის გარდაცვალების შემთხვევაში ქონება ავტომატურად გადადის მეორე მეუღლეზე.⁶⁷ რაც ყველაზე უარყოფით მხარედ ითვლება მოცემული ინსტიტუტის არის, ის რომ იგი ხშირად გამოიყენება კრედიტორების

⁶⁵ S. Greene. Comparison of the Property Aspects of the Community Property and Common-Law Marital Property Systems and Their Relative Compatibility with the Current View of the Marriage Relationship and the Rights of Women // Creighton Law Review. 1979-1980. Vol. 13. P. 71

⁶⁶ Jay M. Feinman, Everything you need to know about American Law, Oxford University Press 204, P.242

<https://pdfweek.com/downloads/law%20101%20everything%20you%20need%20to%20know%20about%20american%20law%20pdf>

⁶⁷ Christian H. Kalin, International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law/ John Wiley and Sons, Ltd, West Sussex, England 2005, p. 670.

მოსატყუებლად, რადგან კრედიტორს, არ შეუძლია ამ შემთხვევაში შეეხოს მათ საერთო ქონებას და ხშირად კრედიტორებისგან თავის დასაცავად იყენებენ საკუთრების მოცემულ ფორმას.⁶⁸ მოცემული მოდელის დროს შეუძლებელია ერთმა მეუღლემ გაასხვისოს მისი წილი საკუთრებიდან, მისი შეწყვეტა ხდება მხოლოდ ერთობლივად მეუღლეთა საერთო შეთანხმებით, რომ ქონება გახდეს ჩვეულებრივი საერთო წილობრივი საკუთრება, ან განქორწინების შემთხვევაში, როცა ქონება გადადის ყოფილი მეუღლეების წილობრივ საერთო საკუთრებაში, სადაც 1/2 ერთს ეკუთვნის და 1/2 მეორეს.⁶⁹ მეუღლეთა საერთო ქონებაში გამოხატულია მათი თანასწორობა. ცოლ-ქმრის თანასწორობის აღიარებით, ჩვენ ვაღიარებთ მათ თანაბარ უფლებას ქორწინების დროს წარმოშობილ საერთო ქონებაზე, მიუხედავად იმისა თუ რა ეკონომიკური შრომა გასწიეს მათ ამ საერთო ქონებაზე⁷⁰.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1401-ე მუხლით მეუღლეთა საერთო ქონებაში შედის მთელი მეუღლეთა მთელი ქონება, რომელიც მოიპოვეს ქორწინების პერიოდში, მაგრამ ამ ქონებაში არ შედის ჩუქებით მიღებული ქონება და აგრეთვე მემკვიდრეობით.

მსგავს მიდგომებს ვხვდებით საფრანგეთში, ამერიკის გარკვეულ შტატებში, აგრეთვე ესპანეთსა და ჰოლანდიაშიც, რამეთუ აქაც ქორწინების დროს წარმოშობილი საერთო ქონება გათვალისწინებულია კანონმდებლობით.⁷¹

მეუღლეთა საკუთრება რა თქმა უნდა შეიძლება იყოს თანაზიარი, მაგრამ ეს არ გულისხმობს, რომ ქორწინებაში შეძენილი ნებისმიერი ქონება ცალსახად საერთო საკუთრებას წარმოადგენს. საერთო საკუთრებად ითვლება მხოლოდ ის ნივთები და ქონება, რომელიც მეუღლეთა საერთო ხარჯითაა შეძენილი და ამ ქონებაში არ იგულისხმება მეუღლეთა მიერ შეძენილი ინდივიდუალური ნივთები. ინდივიდუალური საკუთრება ეკუთვნის ერთ

⁶⁸ Peter M. Carrozzo, Tenancies in Antiquity: A Transformation of Concurrent Ownership for Modern Relationships, 85 Marq. L., 2001, P.458

⁶⁹ Эвоян М. Г., Правовое регулирование института общей собственности в Соединенных штатах Америки, 2018, С.53

⁷⁰ University of Maryland Law Journal of Race, Religion, Gender and Class “The Origin and Civil Law Foundation of the Community Property System, Why California Adopted It and Why Community Property Principles Benefit Women”, 2011, P.4

⁷¹ Е. В. Ерохина, Европейское семейное право, Оренбург, 2016, ст. 77

რომელიმე მეუღლეს და მისი განკარგვა მხოლოდ მესაკუთრეს შეუძლია.⁷² აგრეთვე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 1161-ე მუხლის „ბ“ პუნქტით ქორწინებაში შეძენილ ქონებას, თუ იგი მემკვიდრეობით ან ჩუქებით არის მიღებული თვლის ინდივიდუალურ საკუთრებად, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაშიც მსჯელობის საგანია, წარმოეშობა თუ არა მეუღლეს საკუთრების უფლება.

ერთ-ერთ საქმეზე, სასამართლო განმარტავს: „მეუღლეთა თანასწორუფლებიანობის პრინციპიდან (სსკ-ის 1152-ე მუხლი), საოჯახო საკითხების ერთობლივად გადაწყვეტის უფლებიდან (სსკ-ის 1155-ე მუხლი), თანასაკუთრებაში არსებული ქონების ურთიერთშეთანხმებით მართვისა და განკარგვის უფლება-მოვალეობებიდან (სსკ-ის 1159-ე და 1160-ე მუხლები) გამომდინარე, არსებობდა პრეზუმფცია იმისა, რომ ძვირად ღირებული საჩუქარი, რომელიც, თავისი დანიშნულებით, არ წარმოადგენს ინდივიდუალური მოხმარების ნივთს, წარმოადგენს ოჯახისთვის გაკეთებულ საჩუქარს, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეუღლისთვის არის იგი გადაცემული.“⁷³ სსკ-ს 1163-ე მუხლი გამონაკლისის სახით ადგენს, რომ თითოეული მეუღლის ქონება შეიძლება ჩაითვალოს მეუღლეთა თანასაკუთრებად, თუ დადგინდება, რომ ქორწინების განმავლობაში გაწეული ხარჯების შედეგად ამ ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად გადიდდა.

როცა ჩუქებით ხდება ერთ-ერთ მეუღლეზე გარკვეული ქონების გადაცემა სხვა პირის მიერ, ამ შემთხვევაში სასამართლო ხელმძღვანელობს აღიარებული პრეზუმფციით, რომ თუ რაიმე ჩუქების საგანი, ერთ-ერთ მეუღლეზე გადაცემულია ოჯახის საერთო სარგებლობისთვის, ასეთი ქონება უნდა ჩაითვალოს ოჯახისთვის ნაჩუქარ ქონებად და მასზე უნდა გავრცელდეს მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმი, ხოლო თუ ნაჩუქარი

⁷² რომან შენგელია, ეკატერინე შენგელია, საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი. თბილისი, 2015 წ.მერიდიანი, გვ. 154

⁷³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის, 2016 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება Nსაქმე Nას-7-7-2016

ქონება განკუთვნილია პირადი მოხმარებისთვის, ასეთი ქონება სასამართლო პრაქტიკით ითვლება ინდივიდუალურ საკუთრებად.⁷⁴

საქართველოსგან განსხვავებული მიდგომაა, დიდ ბრიტანეთში, გერმანიაში, ავსტრიაში, საბერძნეთში, სადაც მეუღლეთა ქონება არ წარმოადგენს მათ საერთო საკუთრებას, არამედ განცალკევებულია ერთმანეთისგან.⁷⁵ მოცემულ ქვეყნებში ცოლ-ქმრის საერთო თანაცხოვრების პერიოდში შეძენილი ქონება, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ქონებას, რომელზეც საკუთრება მხოლოდ იმ მეუღლეს ეკუთვნის, რომელმაც იგი შეიძინა. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით: „ქმრისა და ცოლის ქონება არ ხდება მეუღლეთა საერთო ქონება. აღნიშნული წესი მოქმედებს ასევე იმ ქონების მიმართ, რომელსაც მეუღლე ქორწინების გაფორმების შემდეგ იძენს. თუმცა, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება (Zugewinn) თანაბრად ნაწილდება მათ შორის, თუ მეუღლეთა საერთო ქონების რეჟიმი წყდება.“⁷⁶ ანუ ამ შემთხვევაში მეუღლეებს წარმოეშობათ საერთო ქონება, თუ იგი არის განსაზღვრული საქორწინო ხელშეკრულებით.

დიდი ბრიტანეთის საოჯახო კანონი (Family Law Act) აწესრიგებს მეუღლეთა ქონებას, როგორც ერთმანეთისგან განცალკევებულ ქონებებს, რომელზეც მეორე მეუღლეს უფლება არ მოეპოვება. ინგლისში ფაქტიურად ითვლებოდა, რომ ქალს არანაერი წვლილი არ შეჰქონდა ოჯახის ქონებაში, შესაბამისად თანაცხოვრებისას შეძენილი ქონება, ავტომატურად წარმოადგენდა ქმრის საკუთრებას. შემდგომ გამოიცა კანონი, რომელიც არეგულირებდა ქორწინებაში მყოფი ქალის საკუთრებას (Married Women's Property Act), ამ კანონის შემოღებამდე კი ქალი, რომელიც ქორწინებაში იმყოფებოდა, ფაქტიურად ვერანაერ პრეტენზიას ვერ წარადგენდა ქონებაზე.⁷⁷

⁷⁴ თ. კალანდაძე, მეუღლეთა თანასაკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლები, გვერდი 102

⁷⁵ Ерохина Е. В., Европейское семейное право, Оренбург, 2016, ст. 77

⁷⁶ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 1363.

⁷⁷ Ерохина Е. В., Европейское семейное право, Оренбург, 2016, ст. 79

საქართველოსგან განსხვავებული მიდგომებია აგრეთვე სკანდინავიის ქვეყნებში. ერთ-ერთი მეუღლე საკუთრების უფლებას არაპირდაპირ მოიპოვებს მეორე მეუღლის უძრავ ნივთზე. ნორვეგიული კანონმდებლობის მიხედვით, განქორწინების დროს მეუღლეები თანაბრად იყოფენ ქონებას. „1975 ნორვეგიის უზენაესმა სასამართლომ მიანიჭა ერთ-ერთ მეუღლეს იმის უფლებამოსილება, რომ საკუთრების უფლება შეეძინა უძრავ ნივთზე, თუ იგი უვლიდა შვილებს და დაკავებული იყო საოჯახო საქმიანობით. ამდენად, აღნიშნულ საქმეს „ოჯახის დიასახლისი“ („Housewife case“) ეწოდა ამასთან, მეუღლის მხრიდან არაპირდაპირი მონაწილეობის მიღება, რაც გულისხმობს ბავშვების მოვლას, და საოჯახო მეურნეობის გაწევას, საკმარისია რომ ამ უკანასკნელმა უფლება მოიპოვოს მისი მეუღლის თანხებით შეძენილ უძრავ ნივთზე, ასეთივე პრაქტიკაა დანიაში და შვედეთში.“⁷⁸

შესაბამისად, მეუღლეთა საერთო საკუთრების მსჯელობისას იკვეთება, რომ საკმაოდ განვითარდა მოცემული ინსტიტუტი, თუ ისტორიულ პერიოდში, როგორც სხვა ქვეყანათა კანონმდებლობის ანალიზიდან ჩანს, მეუღლეთა ქონებას განაგებდა ქმარი ძირითადად, აღნიშნული ფაქტი შეიცვალა და თანასწორი გახდა საქორწინო ურთიერთობები. თუმცა არის რიგი შემთხვევები, რაც წარმოშობს ბევრ პრობლემას, მეუღლეთა თანაზიარი საკუთრების დროს, რაც ძირითადად უკავშირდება მეუღლეთა ქონების განკარგვის საკითხს.

3.4 მემკვიდრეობით მიღებული საერთო ქონება

მემკვიდრეობის ინსტიტუტს ჯერ კიდევ ძვ. რომში ვხვდებით, იმ პრინციპებმა რაც განმტკიცებული იყო რომის კერძო სამართალში სამკვიდროსთან დაკავშირებით, განვლო მოდიფიცაცია და მოდიფიცირებული სახით ჩამოყალიბდა სხვა ქვეყნების სამოქალაქო

⁷⁸ ფხალაძე ნ., მეუღლეთა საერთო საკუთრების კანონისმიერი რეჟიმი (საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის ანალიზი), ევროპის უნივერსიტეტის სამართლის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის საერთაშორისო სამეცნიერო რეფერირებადი ჟურნალი, თბილისი, 2020, გვ. 167

სამართალში. რომში რეგულირებული სამემკვიდრეო სამართლით, მემკვიდრეებს გადაეცემოდათ როგორც მამკვიდრებლის ქონება, აგრეთვე მისი ვალდებულებებიც.⁷⁹ დღეის მდგომარეობით სამკვიდრო გადასვლა მემკვიდრეებზე ხდება, რომის სამართლის მსგავსად რომანულ-გერმანულ სამართლებრივ ოჯახებში, მათ შორის საქართველოშიც.

მემკვიდრეობითი სამართალი ყალიბდებოდა ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში, როგორც აშშ-ში, გერმანიაში, საფრანგეთში და მის ჩამოყალიბებაში დიდი გავლენა მოახდინა რა თქმა უნდა სასამართლო პრაქტიკამ.⁸⁰ გარდაცვლილი პირის დანაშთი ქონების განკარგვა ხდება სამკვიდროს მეშვეობით, რომელსაც აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე და მისი შემდგომი მუხლები. მემკვიდრეობის საფუძვლებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით წარმოადგენს ანდერძი და კანონი. სსკ-ს 1328-ე მუხლის მიხედვით, სამკვიდრო ქონება შეიცავს მამკვიდრებლის, როგორც ქონებრივი უფლებების, ისე ქონებრივი ვალდებულებების ერთობლიობასაც. სამკვიდროში ასევე, შედის მამკვიდრებლის წილი საერთო საკუთრებაში და ა.შ. სამკვიდრო შეიცავს გარდაცვლილის როგორც ქონებრივ უფლებებს (აქტივებს), ისე გარდაცვლილის მოვალეობებს(პასივებს), შესაბამისად მემკვიდრე არა მარტო რაიმე უფლებით აღიჭურვება, მას ეკისრება შესასრულებელი ვალდებულებებიმ თუკი რაიმე არსებობდა მამკვიდრებლის გარდაცვალების მომენტისათვის⁸¹. გერმანიაში მემკვიდრეობის უფლება რეგულირდება სამოქალაქო კოდექსის 1922-ე მუხლიდან გამომდინარე პირის გარდაცვალებით მისი ქონება, გადადის ერთი ან რამდენიმე სხვა პირზე, რომელიც არიან კანონით ან ანდერძისმიერი მემკვიდრეები ⁸². გსკ-ს 1924-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით „პირველი რიგის კანონით

⁷⁹ Абраменков М. С., Чугунов П. В, Наследственное право, ИД Юрайт, Москва, 2013, с.25

⁸⁰ Огнев В.Н., Институт недостойных наследников в современном романо-германском наследственном праве,

Мудрый Юрист, <https://wiselawyer.ru/poleznoe/25437-institut-nedostojnykh-naslednikov-sovremennom-romanogermanskom-nasledstvennom> (ნახვის თარიღი: 05.05.2021)

⁸¹ მენაბდიშვილი ს. კანონით მემკვიდრეობა, სამოქალაქო სამართალი, „ალმანახი“ გამოცემა OSI-სა და NOVIB-ის ფინანსური მხარდაჭერით, თბილისი, 1998წ., გვ.29

⁸² გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 1922

მემკვიდრეებს მიეკუთვნებიან მამკვიდრებლის შთამომავლები“. რაც განასხვავებს მას ქართული სამოქალაქო კოდექსიდან, სადაც დაწვრილებით არის განსაზღვრული „შთამომავალში“ ვინ მოიაზრება, ხოლო გერმანული არ ახდენს დაკონკრეტებას.

ამერიკის შეერთებულ შტატებში, მემკვიდროების შესახებ კანონები არეგულირებენ იმას, თუ როგორ უნდა გახროციელდეს მემკვიდროებით არსებული ქონების მიღება, თ რომელ ნათესავს შეუძლია მიიღოს ეს მემკვიდრეობა, ზოგიერთ შტატში რეგულირდება რომ საერთო საკუთრებაში გადაეცეს მემკვიდრებს წილი ანუ "Community property"-ში.⁸³

საფრანგეთში მემკვიდრეობის მიღების საფუძვლად კანონდებლობით დადგენილია, მამკვიდრებლის სისხლის ნათესაური კავშირის ჯგუფებად დაყოფა, რომელთაც თანრიგს უწოდებენ, აგრეთვე ნათესაობის სიახლოვე განისაზღვრება ფიზიკური პირების დაბადების თარიღით, რომლებიც იყოფა დონეებად, და შემდგომ ამ დონეების თანმიმდევრობა ქმნიან ე.წ ხაზს, ხაზებიც იყოფა პირდაპირ (მოიცავს დაღმავალს და აღმავალს) რომლებშიც გაერთიანებულნი არიან პირები, რომლებიც წარმოიშვნენ ერთი მეორისგან, და არაპირდაპირი, იგივე გვერდითი ხაზები, რომლებშიც შედიან პირები, რომლებიც არ წარმოიშობიან ერთი მეორისგან.⁸⁴

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1334-ე მუხლი განსაზღვრავს იმ შემთხვევას, როცა სამკვიდრო ქონებას ყავს რამდენიმე მემკვიდრე, რომლებიც ითვლებიან თანამემკვიდრეებად, შესაბამისად მათ შორის სამკვიდროს გაყოფამდე იგი ერთიანი ქონების სახით ეკუთვნის ყველა თანამემკვიდრეს. ამ ქონებიდან შეიძლება გადახდილ იქნეს მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდგომ წარმოშობილი აუცილებელი ხარჯები.

⁸³ Amy Baker ,Usa inheritance laws, 2019, <https://www.propertyguides.com/usa/news/usa-inheritance-laws/> (ნახვის თარიღი: 11.06.2021)

⁸⁴ ქ.ჭანტურია, სამაგისტრო ნაშრომი თემაზე „უღირს მემკვიდრედ ცნობა და სავალდებულო წილის მიღების უფლების ჩამორთმევა საქართველოს კანონმდებლობისა და სხვა ქვეყნების მაგალითზე“, თბილისი, 2019, გვ. 42

რუსეთის ფედერაციაში მემკვიდრეების, რომელთაც საერთო საკუთრებაში გადაეცათ ქონება, წესრიგდება რუსეთის საქმალაქო კოდექსის 1164-ე მუხლით, სადაც მითითებულია, რომ თუ მამკვიდრებლის მიერ ანდერძში არ იყო მითითებული მემკვიდრეთა წილის თანაფარდობები ქონებაზე, აღნიშნული ქონება გადადის საერთო საკუთრებაში.⁸⁵ ანუ რუსეთის ფედერაცია მემკვიდრეობის სხვა ნორმებთან ერთად, ცალკე გამოყოფს იმ სამკვიდრო ქონების ნორმას, რომლის დროსაც სამკვიდრო დანაშთი ქონება რჩება რამდენიმე მემკვიდრის თანასაკუთრებაში.

სსკს-ს 1480-ე მუხლით: „მემკვიდრეებს, რომლებსაც მამკვიდრებელთან ერთად აქვთ საერთო საკუთრების უფლება ქონებაზე, უპირატესი უფლება აქვთ იმ ქონების მემკვიდრეობაზე, რომელიც საერთო საკუთრებაში შედის.“ ანუ ამ შემთხვევაში ის მემკვიდრე, რომელიც საერთო საკუთრებაში, მამკვიდრებელთან ერთად ფლობს უძრავ თუ მოძრავ ქონებას, უფრო პრივილეგირებულია მოცემული ნივთის სამკვიდროთი მიღებაზე, ვიდრე გარდაცვლილის სხვა მემკვიდრეები. მემკვიდრეებს შორის იყოფა ქონება იმ წილიდან გამომდინარე, რა წილიც მათ ეკუთვნით ან ანდერძით ან კანონის საფუძველზე. არსებობს რიგი შემთხვევები, როცა მემკვიდრეები თანხმდებიან სამკვიდროს ისეთ განაწილებაზე, რაც არ ყოფილა გათვალისწინებული არც ანდერძით და არც კანონით.⁸⁶ მემკვიდრეებს შეუძლიათ სამკვიდროთი მიღებული ქონება დაყონ, ანუ არანაერი კავშირი არ ქონდეთ ერთმანეთთან და თავიანთი წილები ერთმანეთისგან დამოიკიდებლად განკარგონ, თუ რა თქმა უნდა ნივთი იძლევა ამის შესაძლებლობას. რადგან საკმაოდ ხშირია მემკვიდრეებს შორის დავა, ვერ ხდება ნივთის ერთობლივი მართვა. ნოტარიუსი სამკვიდროს გაცემის დროს უთითებს ქონება თანაზიარ საკუთრებაში გადავიდეს მემკვიდრეების თუ წილობრივში, შეიძლება აგრეთვე შესაძლებელია მემკვიდრეებს შორის მოხდეს სხვა და სხვა ქონების გადანაწილება. ან მიღებული ქონების შეძენის

⁸⁵ რუსეთის ფედერაციის სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 1164.

⁸⁶ შენგელია რ., შენგელია ე., მემკვიდრეობის სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“ , თბილისი, 2011, გვ.167

შემდეგ ხშირია ფაქტები, რომ ახდნენ ქონების გასხვისებას და ამ თანხის გადანაწილებას ერთმანეთში.

შესაბამისად, როგორც საერთო ზოგადად საერთო საკუთრებაში ვაწყდებით პრობლემებს, აგრეთვე ხშირია პრობლემა, როცა რამდენიმე მამკვიდრებელს შორის უნდა მოხდეს ამ ქონების გაყოფა, შესაბამისად, როგორც ქართულ აგრეთვე უცხოურ პრაქტიკაში, ხშირია, რომ ისე ხდება ამ ქონების გადანაწილება მემკვიდრეებს შორის, რომ მათ ერთად არ მოუწიოთ ქონების მართვა-განკარგვა. ის ფაქტი ნათელია, რომ ქონება რომელიც ნაწილდება მემკვიდრეებს შორის, რომლებიც სტატისტიკურად ხშირად ერთმანეთში დაპირისპირებულნი არიან, რთული სამართავია ერთობლივად.

3.5 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრება

მრავალბინიან საცხოვრებლები ჯერ კიდევ რომის იმპერიაში გვხვდებოდა და მისი ისტორია 2000 წელს ითვლის. მოცემულ ბინებში მცხოვრებლებს ჰქონდათ საკუთრების უფლება და აქ გაჩნდა ტერმინი "კონდომინიუმი" რომელიც გულისხმობდა თანამფლობელობას. ევროპასა და ამერიკაში დღესაც ხშირად გამოიყენება აღნიშნული ტერმინი, რომელიც მოიცავს მრავალბინიანი შენობის საერთო ქონებას.⁸⁷ მრავალბინიან შენობებში თითქმის ყველა ქვეყანაში სავალდებულოა იყოს შექმნილი ამხანაგობა. ბინის მესაკუთრეების ამხანაგობის შექმნა სავალდებულოა ნორვეგიაში, დანიაში, გერმანიაში, ჰოლანდიაში, შვეიცარიაში, პოლონეთში, უნგრეთში, ჩეხეთში, სლოვაკეთში, არის ქვეყნები რომელშიც არ არის სავალდებულო მაგ: სლოვაკეთილი, ბულგარეთია, მოლდოვა და ა.შ⁸⁸

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ქონებასთან დაკავშირებული საკითხები საქართველოში რეგულირდება ცალკე „საქართველოს კანონით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“. მოცემულ კანონში მოწესრიგებულია, როგორც ბმა-ს საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა/განკარგვის საკითხები, აგრეთვე რა საქმიანობის განხორციელების

⁸⁷ Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А, Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами, Жилищные стратегии, 2015, ст.308

⁸⁸ იხ. იქვე გვ. 312

უფლებას აძლევს კანონდამებელი ამხანაგობას და ა.შ. ზოგიერთი ქვეყნის კანონდამებლობით აღნიშნული საკითხები მოწესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსით, თუმცა როგორც საქართველოში აგრეთვე უმეტესი ევროპის ქვეყნებში აღნიშნული საკითხის რეგულირებასთან დაკავშირებით გამოიცა სპეციალური კანონი. საქართველოშიც, სანამ მოცემული კანონი იქნებოდა შემუშავებული 2007 წლამდე, მოცემული საკითხები გაწერილი იყო სამოქალაქო კოდექსში.

ბმა-ს წევრებს გააჩნიათ ინდივიდუალური ქონება საკუთარი ბინების სახით, აგრეთვე მათ საერთო საკუთრებაშია ბმა-ს მთელი ქონება, რაც გულისხმობს მიწას, საერთო სარგებლობის ფართებს და ა.შ ანუ ქონება რომელიც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არ აქვს რეგისტრირებული ამხანაგობის წევრს ითვლება საერთო საკუთრებად. აქედან გამომდინარე მრავალბინიანი სახლის ყველა ინდივიდუალური საკუთრების მესაკუთრე, ამავდროულად, საერთო საკუთრების მესაკუთრეს წარმოადგენს.⁸⁹

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტით კონკრეტულად განისაზღვრება ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ჩამონათვალი. ამხანაგობის წევრთა თანხმობით, სპეციალური წესით რეგისტრირებული ოქმით, ნებისმიერი საერთო სარგებლობის ქონება, რომელიც ამხანაგობის სახელზეა, შეიძლება ფიზიკური ან ირიდიული პირის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადავიდეს. თუმცა, არსებობს გამონაკლისები, მაგ. მიწის ნაკვეთზე, ვესტიბიულებზე, სადარბაზოებზე, კიბეებზე, მზიდ და შემომზლუდავ კონსტრუქციებზე, არ არის დაშვებული ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმის გავრცელება, რადგან ამ ობიექტებით სარგებლობს ბმა-ს თითოეული წევრი, შესაბამისად აღნიშნული ფაქტი არ იძლევა უფლებას

⁸⁹ უბერი ნ., „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, 2006 წ. გვ. 102

გადაეცეს ერთ პირს საკუთრებაში და ამით სხვა ამხანაგობის წევრებს შეუზღუდოს სარგებლობის უფლება.⁹⁰

ბინაზე საკუთრების უფლება, აგრეთვე წარმოშობს კორპუსში საერთო საკუთრების უფლებას გერმანულ კანონდებლობაშიც, რომელიც მოიცავს კორპუსის მიწას, აგრეთვე მასზე მდგარ საერთო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებს.⁹¹

ბმა-ს საქართველოში მართავს ერთ-ერთი ამხანაგობის წევრი, რომელსაც ირჩევენ ამხანაგობის წევრები საერთო კრებაზე. ხოლო განსხვავებით საქართველოსგან ევროკავშირის ქვეყნებში მრავალბინიან სახლებს ძირითადად მართავენ შესაბამისი განათლების მქონე ფიზიკური ან იურიდიული პირები.⁹² მაგ. გერმანიაში მრავალბინიან შენობების მართვის მეთოდია პროფესიონალური მართვა, როცა შესაბამისი განათლებისა პირი ე.წ დაქირავებული მმართველი ახორციელებს კორპუსის მართვას. საკმაოდ დადებითი პრაქტიკა იქნებოდა მსგავსი მიდგომა, რომ არსებობდეს საქართველოშიც.⁹³

საფრანგეთში მრავალბინიან ბინებში საერთო საკუთრება რეგულირდება 1965 წლის 18 ივლისის მიღებული კანონით "აშენებული ნაგებობების თანამფლობელობაზე". მოცემული კანონით, ყველა თანამესაკუთრეს აქვს უფლება თავის ინდივიდუალურ ქონებაზე და საერთო ქონებაზე. როგორც კი პირის მიერ შეიძენს ქონებას მრავალბინიან შენობაში, იგი ავტომატურად ხდება თანამესაკუთრე სხვა მესაკუთრეებთან ერთად. საერთო საკუთრებაში მისი წილი განისაზღვრება პირდაპირპროპორციულად მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ღირებულებიდან გამომდინარე.⁹⁴ აღნიშნული რა თქმა უნდა არ

⁹⁰ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები საქართველოში“, განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრი (CDD), თბილისი, 2015წ. გვ. 122

⁹¹ Лассен Т., "Сборник статей о праве Германии выпуск № 3", Германо-Российская ассоциация юристов, 2018, с. 57

⁹² <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> (ნანახია 26.06.2021)

⁹³ <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> (ნანახია 26.06.2021)

⁹⁴ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 246

გულისხმობს იმას, რომ მოცემულ პიროვნებას უფრო მეტი უფლება აქვს უფრო ხშირად ისარგებლოს მაგ.კიბის უჯრედით, ლიფტით. ის რომ პიროვნებას გააჩნია დიდი წილი კორპუსში და ფლობს რამდენიმე უძრავ ქონებას, რომელიც აღემატება ღირებულებით სხვა მესაკუთრეების წილს, იმოქმედებს მაგ. საერთო კრებაზე მისი ხმის მიცემის დროს, რაც პროპორციული იქნება მისი წილის. საქართველოშიც მსგავსად ხდება მესაკუთრის წილის შეფარდება საერთო საკუთრებასთან, საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის მიხედვით საქართველოშიც, ხოლო ბინის მესაკუთრეთა წილი საერთო ქონებაში განისაზღვრება, მის კერძო საკუთრებაში არსებული ფართის შეფარდებით საერთო საკუთრებასთან.⁹⁵

საფრანგეთის მსგავსი რეგულაციები აქვს შვეიცარიის კანონმდებლობას. საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლში რეგულირდება შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 712-ემუხლით, რომელიც აგრეთვე არეგულირებს თანამესაკურეების ხარჯებს და ამ ხარჯების განაწილებას.⁹⁶

⁹⁵ უბერი ნ., „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, 2006 წ.

გვ. 103

⁹⁶ შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი მუხლი, 712

IV თავი - საერთო საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართვა-განკარგვა

თუკი ინდივიდუალური საკუთრების მართვა-განკარგვის საკითხი მხოლოდ ერთი პიროვნები ნებაზეა დამოკიდებული, პრობლემები ფაქტიურად არ არსებობ და მესაკუთრის უფლებები ფაქტობრივად შეუზღუდავია, მაგრამ რა თქმა უნდა არსებობს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევები, როცა მესაკუთრის გარკვეული უფლებები იზღუდება.

როცა საერთო საკუთრებას ვეხებით, მოცემულ შემთხვევაში შეიძლება მრავალ პრობლემას წავაწყდეთ, რაც განპირობებულია მესაკუთრე პირთა სიმრავლით, შესაბამისად განსხვავებული დამოკიდებულებებით. რადგან საერთო საკუთრების დროს გვყავს რამდენიმე მესაკუთრე, ამ შემთხვევაში ვიყენებთ სსკ-ს 953-ე მუხლის მითითებით, საზიარო უფლებების მარეგულირებელ წესებს.⁹⁷ როგორც ზედა თავებში ავლნიშნეთ, უმეტეს ქვეყნებში თანაზიარ საკუთრებაზე მეტად პრიორიტეტი ენიჭება წილობრივ საკუთრებას, რადგან იგი თავისი არსით იგი ბევრად უახლოვდება ინდივიდუალურ საკუთრებას, რამეთუ სრულად განსაზღვრავს მესაკუთრის წილს საერთო ქონებაში. შესაბამისად მესაკუთრეებს აქვთ უფლება თავიანთი წილის განკარგვისას ბევრად უფრო თავისუფალი და დამოუკიდებლები იყვნენ, ვიდრე თანაზიარი საკუთრების მესაკუთრე. მოცემული თავის ქვეთავებში საუბარი იქნება იმ პრობლემებზე, რომელსაც ვაწყდებით ზოგადად საერთო საკუთრების მართვა-განკარგვისას, როგორც თანაზიარი ქონების დროს, აგრეთვე წილობრივი თანასაკუთრების დროს.

4.2 საერთო ქონების მართვა და აღნიშნული ქონებით სარგებლობა თანამესაკუთრების მიერ

საერთო საკუთრების დროს, რადგან რამდენიმე მესაკუთრეს ერთსა და იმავე ქონებაზე გვესახება რამდენიმე პირი, განსხვავებულად ხდება რიგი

⁹⁷ შოთაძე თ., საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სამართლის ჟურნალი“, თბილისი, 2009, გვ. 19

საკითხების მოწესრიგება, მათ შორის აღნიშნული ნივთით სარგებლობა და მართვა. როცა თანასაკუთრებასთან გვაქვს საქმე, ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული.⁹⁸

ზოგადად, ნივთით სარგებლობის მცნება მოიცავს როგორც ნივთით პირდაპირი მნიშვნელობით სარგებლობას, აგრეთვე მისი მეშვეობით შემოსავლის მიღებას, მაგ. თანამესაკუთრებთან შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება დაგირავდეს ან უფლებრივად დაიტვირთოს ნივთი, როგორც ერთეული თანამესაკუთრის სასარგებლოდ, აგრეთვე ყველა მესაკუთრის სარგებლობისა და ინტერესების გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მესაკუთრე თვითონ წყვეტს ისარგებლოს თუ არ ისარგებლოს თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია.⁹⁹

რაც შეეხება მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებასთან დაკავშირებით, სსსკ-ს 1159-ე მუხლიდან გამომდინარე, მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 743-ე მუხლი განგვისაზღვრავს, რომ ყველა თანამესაკუთრეს აქვს უფლება ისარგებლოს სრულად საზიარო საგნით, ოღონდ იმისდა გათვალისწინებით, რომ ზიანი არ მიადგეს სხვა მონაწილეთა მიერ ნივთით სარგებლობას. გერმანიისგან განსხვავებულ მიდგომას გვთავაზობს ამ შემთხვევაში შვეიცარიისა და ავსტრიის სამოქალაქო კოდექსი, სადაც თანამესაკუთრეს მხოლოდ თავისი წილის პროპორციულად შეუძლია ნივთით სარგებლობა.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 815-ე მუხლი, ყველა თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებს ისარგებლოს საერთო ქონებით, ოღონდ ისე რომ რა თქმა უნდა არ შეილახოს სხვა თანამესაკუთრების უფლებები

⁹⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება 2015 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება №ას-1148-1094-2014

⁹⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 173

და უნდა ჰქონდეს სხვა თანამესაკუთრების თანხმობა, თუ ვერ იქნა შეთანხმება მიღწეული, მაშინ გამოდის რომ დავა არის და საერთო საკუთრების მესაკუთრებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლი განსაზღვრავს საზიარო ქონების შემთხვევაში, თუ როგორ უნდა მოწესრიგდეს თანამესაკუთრების ურთიერთობები, მოცემული მუხლი მიგვითითებს რომ საერთო ქონების მესაკუთრები საზიარო საგანს მართავენ ერთობლივად და თითოეულ მოწილეს (თანამესაკუთრეს) უფლება აქვს საგნის შენახვისათვის საჭირო ღონისძიებები განახორციელოს სხვა მოწილეთა თანხმობის გარეშე.

საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა ზოგადად ერთობლივად ხდება, მაგრამ რა თქმა უნდა თანამესაკუთრებს უფლება აქვთ დამოუკიდებლად განახორციელონ, მაგალითად თავისი საქციელით ნივთი აარიდოს განადგურებას, ან ზიანის დადგომას და ამ შემთხვევაში მოცემულ პირს წარმოეშობა უფლება მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება სხვა თანამესაკუთრებისგან, რამეთუ მან თავისი ხარჯებით გასწია ზიანის არიდება.¹⁰⁰ მაგ. როცა საერთო ქონებას, ესაჭიროება გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება და იმიტომ რომ ერთ-ერთი თანამესაკუთრე უარს აცხადებს თანხმობის მიცემაზე და გარვეული მიზეზების გამო არ ეთანხმება სხვა თანამესაკუთრებს, ის რომ აღნიშნული პიროვნება არ ეთანხმება მოცემულ გამაგრებით სამუშაოების ჩატარებას, აღნიშნული აუცილებელი ქმედების განხორციელება სხვა თანამესაკუთრების მიერ არ ჩაითვლება კანონდარღვევად.

ისევე, როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლით გაწერილია, რომ საერთო საკუთრების საგნის მართვის უფლება აქვს ერთობლივად თანამესაკუთრებს და თითოეულ თანამესაკუთრეს აქვს უფლება, სხვა თანამესაკუთრეთა დამოუკიდებლად მოუაროს ნივთს, მათი თანხმობის გარეშე. მაგრამ კოდექსი აგრეთვე არეგულირებს, რომ მესაკუთრებს

¹⁰⁰ ზოიბე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2003, გვ. 103

აგრეთვე შეუძლიათ ხმათა უმრავლესობით შეჯერდნენ ქონების მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმის სიდიდე დამოკიდებულია თანამესაკუთრის წილის სიდიდეზე.¹⁰¹ ანუ გსკ გვიდგენს ისეთ შემთხვევებსაც, როცა შეთანხმების შედეგად თანამესაკუთრები ქონების მართვის სრულიად სხვა ტიპზე შეიძლება შეჯერდნენ.

ავსტრიის სამოქალაქო კოდექსი საერთო ქონების მართვის საკითხებს აწესრიგებს 833-ე მუხლით, რომელიც ქონების მართვას ყოფს ჩვეულებრივ და საგანგებო მართვად.

ჩვეულებრივ მართვაში იგულისხმება: ნივთის შენახვა, მოვლა, აგრეთვე იჯარის, ქირის ხელშეკრულების გაუქმება, ქონების მმართველის დანიშვნა, გარემონტება, მშენებლობების გატარება მოცემულ ნივთზე, რომელიც არ შეცვლის აღნიშნული ნივთის დანიშნულებას. ხოლო საგანგებო ზომებად ითვლება: ქონების გაუმჯობესება და მისი დანიშნულების შეცვლა, მაგალითად როცა საქმე ეხება საერთო საკუთრებაში არსებულ სახლს და ამ სახლზე მართვის ფარგლებში განხორციელდეს კონსტრუქციის შეცვლა სრულიად.¹⁰²

შვეიცარიის კანონმდებლობა ხუთ ნაწილად ყოფს მართვას: 1) აუცილებელი მოქმედება, რომელიც გულისხმობს რომ თანამესაკუთრის მიერ ყველაფერი უნდა იყოს გაკეთებული, რომ ნივთი შენარჩუნდეს იმ სახით, რომლითაც არის 2) სასწრაფო მოქმედება, ის შემთხვევა, როცა გარკვეული ზიანი ადგება ქონებას და სასწრაფო მოქმედება სავალდებულოა, წინამდებე შემთხვევაში დიდია ნივთის განადგურების ალბათობა. 3) ჩვეულებრივი მოქმედება, აღნიშნული ქმედება გულისხმობს, მიზანმიმართულ ქმედებებს, რომელიც სასწრაფო არ არის, მაგრამ ნივთის ფუნქციონირებას უწყობს ხელს, ნივთიდან მოგების მიღებას, რომელიც ყველა თანამესაკუთრის ინტერესის საგანს წარმოადგენს 4) მნიშვნელოვანი მოქმედება, აღნიშნული სასარგებლო ქმედება, არ ეხება ჩვეულებრივი ქმედებით რეგულირებად საკითხებს, არც

¹⁰¹ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 745

¹⁰² Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 209

სამშენებლოს. მის განსახორციელებლად საჭიროა, თანამესაკუთრების ხმათა უმრავლესობა. 5) სამშენებლო მოქმედება, მოიცავს ნებისმიერ სამშენებლო მანიპულაციას.¹⁰³

გერმანულ-რომანული სამართლის ოჯახის ქვეყნების უმრავლესობა საერთო საკუთრების მართვა-სარგებლობისას, აუცილებლად ითვალისწინებს სხვა თანამესაკუთრის ინტერესს, რომ სხვა თანამესაკუთრის მიერ განხორციელებულმა ქმედებამ, არ შელახოს თანამესაკუთრის უფლებები და ინტერესები, რაც ფაქტიურად ეთანხმება ქართულ რეგულაციებს, რაც არ არის გასაკვირი, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შექმნისას, უმთავრესს წყაროს წარმოადგენდა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი და სწორედ გერმანული სამართლის გავლენა იგრძნობა ყველაზე მეტად.

4.3 თანასაკუთრებაში არსებული ქონების შენახვის ხარჯები

ნივთი, რომელიც არის რამდენიმე პირის საკუთრებაში და საჭიროებს გარკვეულ მოვლა-პატრონობას, ნივთის სიმთელისთვის და პირველადი მდგომარეობის მაქსიმალურად შენარჩუნებისთვის აუცილებლად საჭიროებს მესაკუთრეთა მხრიდან გარკვეული ხარჯის გაწევას, წინამდებე შემთხვევაში შეიძლება არ გაწეულმა ხარჯებმა გამოიწვიონ ნივთის დაზიანება, ან რიგი სხვა პრობლემები, რომელიც შეიძლება გამოიწვიოს ნივთის არასათანადო მოვლამ. ქონების მართვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პუნქტია, სწორედ ქონების მოვლა-პატრონობისთვის ხარჯების გამოყოფა და გადანაწილება თანამესაკუთრებს შორის.

სსკ-ს 173-ე და 960-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები თანამესაკუთრებს შორის უნდა გადანაწილდეს პროპორციულად, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ანუ ყველა თანამესაკუთრეს გააჩნია ვალდებულება, იკისროს ის ხარჯები, რაც დაკავშირებულია საზიარო ნივთთან დაკავშირებით. თითოეულ

¹⁰³ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 210

თანამესაკუთრეს შეუძლია საერთო ნივთზე გასწიოს გარკვეული დანახარჯი სხვა თანამესაკუთრეებისგან დამოუკიდებლად და შემდგომ ამ დანახარჯის ანაზღაურების მოთხოვნით მიმართოს სხვა თანამესაკუთრეებს სსკ-ს 956-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე. რა თქმა უნდა ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია დანახარჯის მიზნობრიობა და საერთო ინტერესების გათვალისწინება, მოცემული ქმედების განმხორციელებელი პირის ქმედებიდან გამომდინარე.¹⁰⁴

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაშიც, როგორც სხვა თანასაკუთრების დროს ამხანაგობის წევრებს, ეკისრებათ ვალდებულება გასწიონ ქონების მოვლა-პატრონობის ხარჯები, მაგრამ გარკვეულ შემთხვევებში შეიძლება შევხვდეთ სხვაგვარ მიდგომას, მაგ: ბმა-ს წევრს მიაჩნია რომ ხარჯი, რომელიც სურს რომ გასწიოს ამხანაგობამ არათანაზომიერია, შეუძლია არ მიიღოს კენჭისყრაში მონაწილეობა და შესაბამისად ხარჯიც არ გაწიოს, თუმცა მას ეზღუდება უფლება ისარგებლოს მოცემული დანახარჯით მოპოვებული სარგებლით.¹⁰⁵

ევროპულ კანონმდებლობა ზოგადად საერთო საკუთრების დროს ხარჯის განაწილებისას პროპორციულობის პრინციპით ხელმძღვანელობს, რაც გულისხმობს თანამესაკუთრეების მხრიდან თავისი წილის პროპორციულად ხარჯების გაყოფას.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 748-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ თანამესაკუთრეებს თანაბარი უფლება-მოვალეობები აქვთ ერთმანეთის მიმართ, მათ შორის ხარჯების განაწილებად ხდება თანაბრად, თავიანთი ქონების წილის პროპორციულად.

შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 712x მუხლით, რეგულირდება საერთო საკუთრების შენახვის ხარჯები, სადაც ვალდებულების სახით გაწერილია, რომ თანამესაკუთრე სხვა მესაკუთრეებთან თანაბრად უნდა კისრულობდეს ხარჯებს, ქონების მართისა და შენახვისთვის. შვეიცარიის ფედერალურმა სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში N113 II 18, აღნიშნა რომ ყველა

¹⁰⁴ თ.შოთაძე, სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბ. 2014 წ., გვ. 130

¹⁰⁵ ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, II გამოცემა, თბილისი, 2019წ., გვ. 379

თანამესაკუთრე ისე უნდა იქცეოდეს თანასაკუთრების უფლების გამოყენებისას, რომ ხელი არ შეუშალოს თანამესაკუთრების მშვიდობიან ყოფას. რაც აუცილებლად, შეიცავს მის მოვალეობას გასწიოს ხარჯები სხვა თანამესაკუთრების მსგავსად ქონების მოვლისათვის.¹⁰⁶

როგორც მოცემული ქვეყნების პრაქტიკა გვიჩვენებს, ყველგან ფაქტიურად მსგავსი რეგულირებაა, რადგან ყველაზე სამართლიანი სწორედ ის რეგულაციაა, სადაც წილობრივად არის თანამესაკუთრების ხარჯები განაწილებული და არცერთი მხარე არ იქნება პრივილეგირებული, ექნებათ თანაბარი უფლებები და მოვალეობებიც თავიანთი წილობრივი ქონების პროპორციულად.

4.4 პრობლემები რომელსაც ვაწყდებით თანასაკუთრებაში ქონების განკარგვისას

საკუთრების უფლების განხილვისას, მესაკუთრი ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი უფლებად შესაძლებელია განვიხილოთ ნივთის განკარგვის უფლება, მათ შორის გასხვისების უფლებამოსილება. მესაკუთრე უფლებამოსილია, ფლობდეს და განკარგავდეს საკუთარ ქონებას, მისი სურვილისამებრ. მაგრამ გარკვეულწილად ეს უფლება შეიძლება შეიზღუდოს საზოგადოების ინტერესებიდან, თანამესაკუთრების ინტერესებიდან გამომდინარე. ზოგადად, ნივთის განკარგვა უფლება, მესაკუთრეს აღჭურავს უფლებით გადაწყვიტოს ნივთის ბედი, მოახდინოს მისი გასხვისება გაყიდვის გზით, ჩუქები გზით ან საერთოდ განადგურების გზით.

საერთო საკუთრებისას ინდივიდუალური საკუთრებისგან განსხვავებით ბევრ სამართლებრივ ქმედებაზე შეთანხმება უწევთ თანამესაკუთრებს. საერთო საკუთრების განკარგვა გულისხმობს, მესაკუთრის მიერ მისი ნივთის გასხვისებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 959-ე მუხლის თანახმად იმ მესაკუთრეს, რომლის წილის არის განსაზღვრული შეუძლია

¹⁰⁶ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 215

განკარგოს თავისი წილი სხვა თანამესაკუთრების ნებისგან დამოუკიდებლად და აღნიშნული არ საჭიროებს მათთან არანაერ შეთანხმებას, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა სურს, საზიარო საგნის გასხვისება ხდება მხოლოდ თანამესაკუთრების შეთანხმებით და ერთობლივად, ანუ საერთო ნება და თანხმობა უნდა გვქონდეს სახეზე. არის შემთხვევები, როცა თანამესაკუთრები თანხმდებიან მასეც, რომ შეიზღუდოს წილის განკარგვის უფლება, სხვა თანამესაკუთრების თანხმობის გარეშე.¹⁰⁷

ქართული ნორმის ანალოგიურად აწესრიგებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 747-ე მუხლი წილებისა და საზიარო საგნის განკარგვის უფლებას, სადაც როგროც საქართველოში საზიარო ქონების დროს გადაწყვეტილება მიიღება ერთობლივად, ხოლო დამოუკიდებელი წილის დროს სხვა თანამესაკუთრებისგან დამოუკიდებლად.

რადგან მხოლოდ ერთი თანაზიარი მესაკუთრის ნება ვერ გადაწყვეტს ნივთის გასხვისება არ გასხვისების საკითხს, წარმოიშობა უთანხმოება თანამესაკუთრებს შორის, იმიტომ რომ პირი ვერ ახორციელებს საკუთარ ნებას სხვებისგან დამოუკიდებლად.

საქართველოში ბმა, რომლის წევრიც არის ყველა მესაკუთრე, რომელსაც მრავალბინიან შენობაში აქვს საკუთრება, განკარგავს ამხანაგობის საერთო ქონებას. საერთო ქონებიდან ამხანაგობას შეუძლია გადაუფორმოს მესამე პირებს: კიბის უჯრედის და კიბეების; ლიფტების და სხვა ტიპის არხებისა და გაყვანილობების, საერთო კორიდორებისა და დერეფნების, ტექნიკური სართულების, მზიდი და არამზიდი სტრუქტურების, სახურავის, მექანიკური, ელექტრონული, სანიტარულ-ტექნიკური, მიწის ნაკვეთის და ა.შ.¹⁰⁸ ქონების განკარგვისას და ზოგადად, ამხანაგობას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის 26-ე მუხლიდან გამომდინარე წარმოადგენს ამხანაგობის თავჯდომარე. ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლო განმარტავს, რომ

¹⁰⁷ თ.შოთაძე, სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბ. 2014 წ., გვ. 132

¹⁰⁸ საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ, ნაწილი II, მუხლი 5, პარაგრაფი ა-ვ.

თავმჯდომარე გამოდის ამხანაგობის სახელით წარმოადგენს მას, მაგრამ აღნიშნული არ აძლევს მას უფლებამოსილებას განკარგოს ამხანაგობის საერთო ქონებას. მსგავს შემთხვევაში აუცილებლად უნდა იყოს მოწვეული ამხანაგობის საერთო კრება.¹⁰⁹ კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ გვისაზღვრავს, რომ ქონების განკარგვის დროს, ამხანაგობის წევრისთვის გადაცემის დროს აუცილებლად უნდა შედგეს კრება, მაგრამ პრაქტიკაში ხშირად ვხვდებით ისეთ შემთხვევებს, როცა ამხანაგობის წევრისა და თავმჯდომარის შეთანხმების საფუძველზე ერთპიროვნულად ხდება მოცემული ქონების გადაფორმება და ფაქტიურად გაყალბება კრების ოქმის.

გერმანიის ბინის კანონში ვხვდებით ნორმას, რომლითაც ბინის ინდივიდუალურ მესაკუთრის ნებაზე, რომ გაასხვისოს მისი ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული ბინა, გავლენას ახდენს ამხანაგობის ნება, შესაბამისად თუკი ამხანაგობა გადაწყვეტს, რომ მესაკუთრის მიერ ნივთის გასხვისებით ილახება სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები, შეუძლია უარი განუცხადოს ამ პირს მისი ნივთის გასხვისებაზე.¹¹⁰ აღნიშნული ფაქტი, რა თქმა უნდა ითხოვს ამხანაგობის მხრიდან შესაბამის დასაბუთებას და შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში შეიძლება ბინის გასხვისება არ მოხდეს. აგრეთვე აღსანიშნავია ამხანაგობის ქმედება გარკვეულწილად ზღუდავს მესაკუთრის საკუთრების უფლებას, რადგან მესაკუთრე ვერ ახორციელებს საკუთარ ნებას მისი სურვილისამებრ და გარკვეულ კომპრომისებზე უწევს წასვლა.

ხშირია დავები იმ საკითხებთან დაკავშირებით, როცა ერთ-ერთი მეუღლის მიერ ხორციელდება თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის გასხვისება, ხოლო მოცემული ქმედებით ილახება მეორე მეუღლის უფლებები, რომელიც არ ფლობდა ინფორმაციას და ხშირია ფაქტები, რომ ქორწინების მეორე მხარე ითხოვს მსგავსი გარიგების ბათილობას. მაგრამ მოცემული

¹⁰⁹ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე Nას-1098-1029-2012

¹¹⁰ ჩიტოშვილი თ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი, 2006, გვ. 211

გარიგების გაბათილება ვერ ხერხდება, რადგან სამოქალაქო პროცესის 1160-ე მუხლის მე-2 ნაწილით: „მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორის მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ: ა) მან არ იცოდა გარიგების შესახებ; ბ) ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას.“ მოცემული მუხლით გარკვეულწილად ილახება მეუღლის უფლებები, რომელიც არ ფლობდა ინფორმაციას მოცემული გარიგების შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით მეუღლეს შეუძლია მოითხოვოს კომპენსაცია ამ თანხიდან, მაგრამ ხშირად არ ხდება მოცემული თანხის ანაზღაურება, რადგან შესაბამისი შემოსავალი აღარ გააჩნია მეორე მხარეს, რომ აუნაზღაუროს მოცემული თანხა. ერთერთ საქმეზე პალატამ განმარტა რომ მეუღლეთა საერთო მეუღლეთა თანასაკუთრება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში ორივე მათგანის რეგისტრაციის შემდეგ.¹¹¹ მსგავს შემთხვევებში, როცა ქონება სხვისდება, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებაშია, მართებული იქნება მათი მხრიდან განხორციელდეს საჯარო რეესტრში ორივეს რეგისტრაცია მესაკუთრედ, შესაბამისად მსგავსი შემთხვევებისგან დაზღვეული იქნებოდნენ.

4.5 წილის უპირატესი შესყიდვა

მესაკუთრეს აქვს ნივთის უფლება განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთი, გადაწყვიტოს ნივთის ბედი, მოახდენს თუ არა ნივთის გასხვისებას და განსაზღვროს პირი, ვისზეც გადავა საკუთრების უფლება. როცა უპირატესი შესყიდვის უფლების საფუძველი არსებობს, მესაკუთრეს წარმოეშობა გარკვეული ვალდებულება სხვა თანამესაკუთრეების წინაშე, რომ მათ აცნობოს ნივთის გასხვისების შესახებ და აგრეთვე გააცნოს ყველა პირობა, თუ რა პირობებით ახდენს ნივთის გასხვისებას.

უპირატესი შესყიდვის უფლება საერთო საკუთრების დროს, ზოგადად ნაცნობია თითქმის ყველა ევროპული ქვეყნისათვის. მოცემულ ინსტიტუტს

¹¹¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2002 წლის 9 დეკემბრის განჩინება საქმე № 3კ/932-02

არც თუ ისე პატარა ისტორია აქვს, მას გერმანულ სამართალში ჯერ კიდევ შუა საუკუნეებში ვხვდებით, სადაც ოჯახებს ეკუთვნოდათ საკუთრება და არა ერთეულ პირებს. ნივთის განკარგვის უფლება იზღუდებოდა ვეტოთი, რომლის უფლებაც ჰქონდათ ოჯახის წევრებს და შეეძლო მათი უარს, არ მომხდარიყო ნივთის გასხვისება.¹¹² ქართული სამართლისთვისაც ადრეულ პერიოდში იყო უკვე ცნობილი უპირატესი შესყიდვის უფლება და მოიცავდა ახლობლებისა და ნათესავების წრეს. ძმას შეეძლო უპირატესი შესყიდვის უფლებით ესარგებლა ძმის ქონების შესაძენად.¹¹³

უპირატესი შესყიდვის უფლება რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლით, 933-ე მუხლით და 959-ე მუხლით. მოცემული მუხლებიდან გამომდინარე თანამესაკუთრების დროს, თანამესაკუთრეთა შეთანხმება წარმოშობს იმას, ექნება თუ არა მესაკუთრეთაგანს შემდგომში ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება. ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლოს მიერ არ მოხდა თანაზიარი მესაკუთრის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, რომელიც ითხოვდა იმ ნასყიდობის ბათილად ცნობას, რომელიც დაიდო უპირატესი შესყიდვის უფლების დარღვევით. რამეთუ მიუთითა, რომ სსკ-ს 173-ე და 959-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნა არ არის იმპერატიული.¹¹⁴

2007 წლის 11 მაისს, შევიდა ცვლილება სსკ-ში რომლის საფუძველზეც გაუქმებულ იქნა კანონისმიერი უპირატესი შესყიდვის უფლება, მოცემული ფაქტიდან გამომდინარე მთლიანად მხარეთა შეთანხმებაზე გახდა დამოკიდებული მოცემული უფლების რეალიზაცია.¹¹⁵ კანონისმიერი უპირატესი შესყიდვა გულისხმობდა, რომ თანამესაკუთრეს ეკისრებოდა სრული ვალდებულება, მისი წილის გასხვისებისას, აუცილებლად

¹¹² Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 263

¹¹³ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2003, გვ. 105

¹¹⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება №ს-700-920-08

¹¹⁵ შოთაძე თ., საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სამართლის ჟურნალი“, თბილისი, 2009, გვ. 22

შეეთავაზებინა მოცემული ნივთის შეძენა პირველ რიგში მისი თანამესაკუთრისთვის და საჭიროებდა მის თანხმობას მოცემული ნივთის გასხვისების თაობაზე. მოცემულმა ცვლილებამ, მესაკუთრეს მისცა უფლება სხვა თანამესაკუთრეთა დამოუკიდებლად განახორციელოს საკუთარი ნება, როცა ეს ეხება მისი წილის გასხვისებად და შესაბამისად ის შეზღუდვა, რითიც გარკვეულწილად მაინც იზღუდებოდა მისი ნება, აღარ არსებობს.

თუკი თანამესაკუთრეები შეთანხმდნენ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე, მაშინ რა თქმა უნდა წარმოიშობა ვალდებულება ნივთის გასხვისების ჟამს, ეცნობოს სხვა თანამესაკუთრეებს. საჯარო რეესტრის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება სხვა უფლებებთან ერთად აგრეთვე უპირატესი შესყიდვის უფლება.¹¹⁶ მაგრამ ის რომ უფლება აქვთ მხარეებს დაარეგისტრირონ მოცემული უფლება, არ გულისხმობს რა თქმა უნდა ვალდებულებას. როცა ხდება მაგალითად უძრავი ქონების გასხვისება, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე თანამესაკუთრეთა შეთანხმება აისახოს საჯარო რეესტრში, რაც წარმოშობს რიგ პრობლემებს, რადგან მესამე პირი, რომელიც იძენს მოცემულ ქონებას, არ არის საქმის კურსში ჩაყენებული და ენდობა იმ მონაცემებს რასაც მას სთავაზობს საჯარო რეესტრი, შესაბამისად იძენს აღნიშნულ ქონებას და მხარის ნებაზეა დამოკიდებული ეს მესამე პირი გაიგებს თუ არა სხვა თანამესაკუთრის უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე.¹¹⁷

შესაბამისად იმ მხარეს, რომელმაც ვერ ისარგებლა უპირატესი შესყიდვის უფლებით გამოსავლად რჩება, რომ მიმართოს სასამართლოს საკუთარი უფლების დარღვევაზე. შესაბამისად სახეზე გვეყოლება კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელიც არ ფლობდა მოცემული ფაქტის შესახებ ინფორმაციას და

¹¹⁶ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტი.

¹¹⁷ ლაფაჩი ე. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, დისერტაცია, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბ. 2016, გვ. 99

პირი რომელსაც უნდა გამოეყენებინა მისი შეთანხმებით გათვალისწინებული უფლება უპირატესი შესყიდვის შესახებ. თუმცა როგორც სასამართლო პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოცემულ შემთხვევებში დავა წყდება კეთილსინდისერი შემძენის სასარგებლოდ, ხოლო უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს შეუძლია კომპენსაციის მოთხოვნა.

უძრავი ქონების გასხვისებისას სავალდებულო უპირატესი შესყიდვის უფლებას ვხვდებით საქართველოში მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთებთან დაკავშირებით, კანონით „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი განვითარების შესახებ“, რომლის მე-10 მუხლითაც გათვალისწინებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულის მიწის თანამესაკუთრის და აგრეთვე მოიჯარის უპირატესი შეწყიდვის უფლება. შესაბამისად მოცემული მუხლი ავალდებულებს თანამესაკუთრეს შესთავაზოს მისი ქონება იგივე პირობებით, ხოლო თუკი არ სურს თანამესაკუთრეს ისარგებლოს ამ უფლებით, უძრავი ნივთის გასხვისება არ განხორციელდება, თუკი ამავე მუხლის მე-6 ნაწილით, იგი არ გამოხატავს სათანადო წესით თანხმობას, რომ უარს აცხადებს ამ უფლების გამოყენებაზე.¹¹⁸ შეიძლება ჩაითვალოს, რომ მოცემული კანონი ხელს უწყობს სხვა თანამესაკუთრეებს, არ დაუშვან მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მესამე პირზე გასხვისება და კიდევ უფრო გააფართოვონ მათი თანასაკუთრების არეალი.

დღეის მდგომარეობით უპირატესი შესყიდვის უფლებამ შედარებით უკანა პლანზე გადაიწია. მაგალითად გერმანულ სამართალში თანასაკუთრების დროს, უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე სავალდებულოება გვხვდება მხოლოდ გსკ-ს 2034-ე მუხლში, რომელიც თუ მემკვიდრე, რომელიც არის თანამესაკუთრე სხვა მემკვიდრისა ყიდის წილს მესამე პირზე, დანარჩენ თანამესაკუთრეებს აქვთ უფლება უპირატესი შესყიდვის უფლებით ისარგებლონ.

¹¹⁸ საქართველოს კანონი «მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ»

ზოგადად, საერთო საკუთრების დროს მესაკუთრეთა უპირატესი შესყიდვის უფლება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1098-ე მუხლით რეგულირდება, ხოლო სავალდებულო უპირატესი შესყიდვის უფლება რეგულირდება გსკ-ს 464-ე მუხლით რომელიც წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მხარეთა ურთიერთშეთანხმება მოდება მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით.

როცა, მხარეები არიან შეთანხმებული უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე, როცა ერთი მხარე გადაწყვეტს ნივთის გასხვისებას მესამე პირზე, უპირატესი შესყიდვის უფლებით აღჭურვილ პირს მოცემული უფლებიდან გამომდინარე, აქვს უფლება გამოთქვას სურვილი, მოცემული ნივთის შეძენაზე და იგივე პირობებით შეიძინოს გასხვისების საგანი, რა პირობებითაც იგი სხვისდებოდა მესამე პირზე. მაგრამ თუკი უკვე მოცემული ნივთი გასხვისებულია, უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება აქვს და არა იმ გარიგების ბათილად ცნობის, რომელიც დაიდო მესამე პირთან. აქედან გამომდინარეც ჩანს რომ „უპირატესი შესყიდვის უფლება არ ნიშნავს შეღავათიან პირობებში შესყიდვას, ერთადერთი "შეღავათი" თვით უპირატესი შესყიდვაა.“¹¹⁹ მსგავს შემთხვევებში ხშირია ფაქტები, რომ როცა პირს არ სურს შესთავაზოს მისი ქონება თანამესაკუთრეს, ის არა ნასყიდობის გზით, არამედ ჩუქების გზით ასხვისებს მის წილს.

ავსტრიის სამოქალაქო კოდექსის 1072-1079 მუხლებით უპირატესი შესყიდვის უფლება, მხოლოდ ხდება მხარეთა დამატებით ურთიერთშეთანხმებით და ცალკე ნორმად არ არის გამოყოფილი მისი სავალდებულობა. თუკი მოცემული შეთანხმება ეხება უძრავ ქონებას, ის სავალდებულოა რომ დარეგისტრირდეს შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში. მოცემული უფლება მესაკუთრის პირადი უფლებაა და იგი არ

¹¹⁹ ზოიბე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2003, გვ. 106

შეიძლება გადაეცეს მემკვიდრეობით, ან სხვისთვის დათმობის გზით.¹²⁰ ის რომ როცა უძრავი ქონებაზე აუცილებელია მოცემული უფლების რეგისტრაციას, საკმაოდ დადებითი ფაქტია და კარგი იქნებოდა, უპირატესი შესყიდვის შემთხვევაში საქართველოშიც იყოს სავალდებულობა მოცემული შეთანხმების რეგისტრაციისა საჯარო რეესტრში, რაც უზრუნველყოფდა მხარეთა უფლებების დაცვას, მათ შორის ყველაზე მეტად ამ უფლების მატარებელი პირის უფლებებს.

ავსტრიის სამოქალაქო კოდექსის 1075-ე მუხლი, მოძრავი ნივთის შემთხვევაში, უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს, უსაზღვრავს ვადას, კონკრეტულად კი, როცა მას თანამესაკუთრე შეატყობინებს, რომ სურს ნივთის გასხვისება, თუკი სახეზე გვაქვს მოძრავი ნივთი გამოსასყიდად ისაზღვრება 24 საათი ნივთის შესყიდვისთვის, ხოლო უძრავი ქონების შემთხვევაში 30 დღე. თუ მოქალაქის მიერ მოცემულ ვადაში არ იქნება გამოყენებული ეს უფლება, მაშინ იგი კარგავს მოცემული უფლებით სარგებლობის უფლებას. როგორც ქართული და აგრეთვე გერმანული სამართლითაც გაწერილია, რომ იგივე ფასად უნდა შესთავაზოს ნივთი, რა ფასადაც ასხვისებს მესამე პირზე, ასევე არის ავსტრიულ სამართალშიც.

საერთო საკუთრებაზე უპირატესი შესყიდვის უფლება წარმოეშვებათ შვეიცარიაში, რომელსაც აწესრიგებს შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 682-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც უპირატესი შესყიდვის უფლება შეიძლება გამოირიცხოს თანამესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმებით.

საფრანგეთის საქოქალაქო კოდექსის 815-ე მუხლი კი განსხვავებულ მიდგომას ვგვთავაზობს, მოცემული მუხლიდან გამომდინარე, როცა თანასაკუთრებასთან გვაქვს საქმე, მხარე რომელიც გეგმავს ნივთის გასხვისებას, ვალდებულია წერილობით ყველა პირობა გაუგზავნოს თანამესაკუთრებებს და აგრეთვე იმ პირის მონაცემებიც კი, თუ ვისზე

¹²⁰ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 271

აპირებს მისი წილის გასხვისებას. მოცემული შეტყობინების გაგზავნიდან თვე ესაზღვრებათ თანამესაკუთრეებს გამოთქვან საკუთარი სურვილი შეიძენენ თუ არა მოცემულ ფასად აღნიშნულ ქონებას. მოცემული ვადის გასვლის შემდეგ, მათი უფლება ამ ნივთის შექენაზე წყდება. აქ ავსტრიისგან განსხვავებით, როგორც უძრავ აგრეთვე მოძრავ ნივთზე ინსაზღვრება ერთნაერი ვადა. შესაბამისად საფრანგეთში მოცემული ნორმა, რომელიც ეხება უპირატესი შესყიდვის უფლებას იმპერატიულია, განსხვავებით ზემოთ აღნიშნული ქვეყნებისა.

უპირატესი შესყიდვის უფლება, თანამესაკუთრეებს აძლევს უფლებას, მათ საერთო ქონებაში არ დაუშვან მესამე პირის შემოსვლა და თუკი რომელიმე მათგანი გადაწყვეტს წილის გასხვისებას, ერთ-ერთმა მათგანმა ან ყველამ თანაბრად წილების შესაბამისად გადაინაწილონ ეს ქონება იმავე ფასში და პირობებში, რა ფასშიც უნდა გასხვისებულიყო ეს სხვა პირზე. ყველაზე მნიშვნელოვნად მოცემული უფლება შეიძლება ჩაითვალოს მაშინ, როცა გვაქვს მაგ. სამკვიდროთი მიღებული ქონება, რადგან მესამე უცხო პირის დამატება თანამესაკუთრედ, ნათესაური კავშირით დაკავშირებულ პირებს შორის შეიძლება მიუღებელი იყოს.

V თავი - საერთო საკუთრების გაუქმების საშუალებები

საერთო საკუთრება შეიძლება გაუქმდეს თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით და თავიანთი წილების გამოყოფით, ან ნივთის გასხვისებით. თუკი თანამესაკუთრეთა მხრიდან ვერ მოხდა შეთანხმება გამოყოფაზე, გასხვისებაზე, მაშინ ვერ მოხდება საერთო საკუთრების გაუქმება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, გულისხმობს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, რაც გამორიცხავს საზიარო საგანის იმდგავარ გაყოფას, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე საერთო საკუთრება დარჩეს.¹²¹ შესაბამისად ორივე პირობა უნდა არსებობდეს, იმისათვის რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი და მოცემული ფაქტის განხორციელებამ და არ უნდა დაუკარგოს ნივთის ის დანიშნულება რაც თავდაპირველად გქონდა. ანუ აუცილებელი პირობაა, რომ ნივთი არ კარგავდეს ფუნქციონალურ დანიშნულებას. შესაბამისად ნივთის ღირებულებაში იგულისხმება, მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს.¹²²

საზიარო უფლების წარმოადგენს მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებას იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება, ამასთან, პატივსადები ინტერესის არსებობის შემთხვევაში მისი მოთხოვნა მაშინაც შეიძლება,

¹²¹ თბილისის სამოქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება №28/1510-19

¹²² თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება №28/5157-13

როდესაც შეთანხმებით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით გამორიცხულია.¹²³

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 749-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საერთო საკუთრებისას, ნებისმიერ თანამესაკუთრეს შეუძლია საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა. 749-ე მუხლი აგრეთვე არეგულირებს იმას, რომ შეიძლება მხარეთა შეთანხმებით, საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა გამოირიცხოს. მოცემული მუხლი ფაქტიურად იდენუტურია იმისა, თუ როგორ რეგულირდება საქართველოშიც აღნიშნული სამართლებრივი ურთიერთობა. ორივე სამოქალაქო კოდექსი, გვინსაზღვრავს, პატივსაღებ მიზეზს, რომლის დროსაც მხარეებს შორის შეთანხმება საზიარო უფლების გაუქმების დაუშვებლობის თაობაზე შეიძლება დაირღვეს. რა შეიძლება იყოს პატივსაღები მიზეზი, თვითონ კოდექსით რა თქმა უნდა სრულად ვერ განისაზღვრებოდა, ამიტომ თითოეული შემთხვევიდან ინდივიდუალურია თუ რას მიიჩნევენ პატივსაღებ მიზეზად, ან თუ სამართლებრივი დავა წარმოიშვა რას მიიჩნევენ სასამართლო საპატიო მიზეზად. საპატიო მიზეზად შეიძლება ჩაითვალოს ურთიერთობის გაფუჩება თანემსაკუთრეებს შორის, აგრეთვე სხვა ობიექტური მიზეზები, რომლებიც უნდა დასაბუთდეს, რა თქმა უნდა კონკრეტული დავის თავისებურებიდან გამომდინარეობს და რა თქმა უნდა წარმოუდგენელი იქნებოდა კანონმდებელს სრულად განესაზღვრა ეს მიზეზები.

შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 650-ე მუხლი აძლევს უფლებას ნებისმიერ თანამესაკუთრეს, წილობრივად განსაზღვრული თანასაკუთრების დროს, მოითხოვოს მოცემული ურთიერთობის შეწყვეტა. მოცემული უფლება შეიძლება შეზღუდოს კანონმა და მხარეთა შეთანხმებამ. საქართველოსა და გერმანიისგან განსხვავებით სადაც ამ შეთანხმების ვადა არ არის განსაზღვრული და შეიძლება იყოს უვადოც, შვეიცარიული კანონმდებელი განსაზღვრავს მოცემულ ვადას 50 წლით და

¹²³ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 8 აპრილის თებერვლის გადაწყვეტილება № 2/37318-18

თუკი მოცემული შეთანხმება ეხება უძრავ ქონებას, იგი უნდა დარეგისტრირდეს შესაბამის რეესტრში.¹²⁴

გერმანულ სამართალშიც საერთო საკუთრების გამოყოფა ხდება ნივთის ნატურით გამოყოფით ან გასხვისებით გსკ-ს 752-753 მუხლებიდან გამომდინარე. ნივთის გამოყოფა რომ მოხდეს, რა თქმა უნდა ამის საშუალებას უნდა გვაძლევდეს ნივთის თავისებურება და ფაქტიურად ანალოგიურ რეგულაციას გვიწესებს გერმანული სამართალი, რასაც ქართულ სამართალში ვხვდებით. აგრეთვე შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსში 651-ე მუხლიდან გამომდინარე ნივთის გაყოფა ან გასხვისება ხდება, როგორც მესამე პირზე, აგრეთვე აუქციონის გზით. აქაც ანალოგიურ მიდგომას ვხვდებით, თუკი ნივთის გაყოფა გამოიწვევს იმას, რომ ნივთის საბაზრო ღირებულება, მისი ფუნქციონირება დაიწვეს, მაშინ ხდება ამ ნივთის გასხვისება და ამ სარგებლის გადანაწილება მესაკუთრეთა წილთა პროპორციულად.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 815-ე მუხლით მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით აწესებს, რომ არავინ არ არის ვალდებული იყოს საერთო საკუთრებაში, თუ მას ეს არ სურს, საერთო საკუთრების გამოყოფის სახკითხი შეიძლება დადგეს ნებისმიერ დროს, თუ სასამართლოთი ან მხარეთა შეთანხმებით სხვაგვარად არ გადაწყდა. 819-ე მუხლიდან გამომდინარე თუკი ყველა მხარე თანხმდება უძრავი ქონების გამოყოფაზე და საერთო საკუთრების შეწყვეტაზე, მაშინ ისინი თვითონ ირჩევენ დაყოფის ფორმას, იქნება ეს გასხვისება თუ გამოყოფა.

შეიძლება ითქვას, რომ იშვიათია შემთხვევები, სადაც ყველა მესაკუთრე ერთ პოზიციაზეა და სურთ შეწყდეს მოცემული ურთიერთობა. ხშირად რა თქმა უნდა ნივთის გამოყოფა დავის წარმოშობის მიზეზია, რადგან ვერ თანხმდებიან დაყოფის ფორმაზე, გასხვისების ფასზე თუ სხვა პირობებზე.

¹²⁴ Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст. 290

VI თავი - სასამართლო პრაქტიკა

როგორც ზედა თავებში უკვე ავღნიშნეთ, საკმაოდ ხშირია სასამართლო პრაქტიკაში დავები, რომელიც გამოწვეული საერთო საკუთრების ინსტიტუტით და იმ უკმაყოფილობებით, რომლებიც გვხვდება თანასაკუთრების შორს მესაკუთრებში.

დავების უმეტესობა, რომელიც ვერ ხდება ყოველთვის მოლაპარაკების გზით და მხარეებს უწევთ მიმართონ სასამართლოს. უკვე განვიხილეთ, ის ძირითადი პრობლემები, რასაც ვაწყდებით საერთო საკუთრების დროს და პრობლემების მიზეზები ძირითადად ერთია, როგორც საქართველოში, აგრეთვე სხვა განხილულ ქვეყნებთან მიმართებაში.

საინტერესოა, თეორიული მასალა საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებით, ასევე პრაქტიკა, თუ როგორ ხდება სამართლებრივი დავების დროს მოცემული საკითხების რეგულირება, როგორ ხდება პრაქტიკაში ნორმის განმარტება და გამოყენება.

ერთ-ერთ საქმეზე, მოსაერჩელემ მიმართა სასამართლოს მოსარჩელემ მოითხოვა ქონებიდან მისი კუთვნილი წილის რეალურად გამოყოფა, ანუ საზიარო უფლების გაუქმებას, შესაბამისად, სასამართლოს უნდა დაედგინა შესაძლებელი იყო თუ არა მისი წილის გამოყოფა, ისე რომ წილთა ღირებულება არ შემცირებულიყო. დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება არასაცხოვრებელი და მოცემული ფართის მესაკუთრები არიან მოსარჩელე და მოპასუხეები. ფართი რაზეც საუბარია, იყო არასაცხოვრებელი და გამოირჩეოდა თანამესაკუთრეთა დიდი რაოდენობით, შესაბამისად თანაზიარი საკუთრების დაყოფის შემთხვევაში, ძალიან მცირე ფართებად გადანაწილდებოდა. რა თქმა უნდა არასაცხოვრებელი ფართის შესაძლებელია ფაქტიურად დაყოფილიყო, თუნდაც ძალიან მცირე კვადრატებად, მაგრამ სასამართლოს ამ შემთხვევაში აგრეთვე უნდა ემსჯელა, ყველა თანამესაკუთრის ინტერესიდან და მათი უფლებების დაცვიდან გამომდინარე. მოცემული სარჩელი სააპელაციო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა ამასთან, რადგან მიიჩნია, რომ საქმის

მასალებიდან გამომდინარე, ვერ მტკიცდებოდა, ის რომ არ დაირღვებდა საზიარო უფლების მონაწილე პირთა უფლებები. ამის შემდგომ მოსარჩელემ საკასაციო საჩვრით მიმართა უზენაესს სასამართლოს, ხოლო მოცემულ საქმეზე უზენაესმა სასამართლომ საინტერესო განმარტება გააკეთა, კონკრეტულად კი უცვლელი დატოვა წინა გადაწყვეტილება და განმარტა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მიუთითა იმ ორ აუცილებელ პირობაზე, რომელიც მნიშვნელოვანია, მაშინ როცა საზიარო ქონების გამოყოფა ხდება ნატურით 1) თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2) მათი დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგი. იმ საგანს, რომლის საყოფაც ხდება, აუცილებელია რომ ის ღირებულება და დანიშნულება არ დაეკარგა თანამესაკუთრებისთვის რაც ქონდა. მოცემულ შემთხვევაში, კოლეგიამ პირველ ადგილას დააყენა მესაკუთრეთა ინტერესები, აგრეთვე თუ რა ეკონომიური გავლენა შეიძლება ჰქონოდა მოცემულ დაყოფას ნებისმიერის ქონებაზე.¹²⁵ (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 5 მარტის საქმე №ას-1090-1021-2012). მოცემული გადაწყვეტილება ცხადყოფს, რომ საერთო საკუთრების დროს უმნიშვნელოვანესია გათვალისწინებული იყოს თანამესაკუთრეთა საერთო ინტერესები და პირს, რომელსაც სურს მოცემული უფლების გაუქმება, ის ფაქტი კარგად უნდა ჰქონდეს დასაბუთებული და თვალნათლივ წარმოჩენილი, რომ ქონების დაყოფა არ იქნება ზიანის მომტანი არცერთი მხარისთვის, მათ შორის მისთვისაც.

საინტერესოა ასევე გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება მეუღლეთა საერთო ქონებას, კონკრეტულად კი, საქმეში იკვეთება რომ ქორწინების დროს, ერთმა მეუღლემ მეორეს მიყიდა უძრავი ქონება (ბინა). განქორწინების შემდგომ მეუღლე აცხადებს, რომ სურს მოცემული ქონებაც გაიყოს, რადგან

¹²⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 5 მარტის საქმე №ას-1090-1021-2012

იგი ითვლება ქორწინების დროს შეძენილად, მაგრამ მოპასუხე არ სცნობს სარჩელს, იმ საფუძვლით რომ მის მხარეთა მიერ ქორწინების დროს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა ჩაითვალოს საქორწინო ხელშეკრულებად, რომლითაც მეუღლეებმა გადაწყვიტეს სადაო ქონების ბედი და ამ ქონების მესაკუთრე გახდა მხოლოდ მყიდველი. სასამართლომ განმარტა, რომ მეუღლეთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მხოლოდ ის ქონება, რომელიც მეუღლეებმა ერთად შეიძინეს, სადაც მნიშვნელოვანია არა თანხის გადახდა არამედ მეუღლეთა ნება ნივთის შეძენაზე. მოცემულ შემთხვევაში გვაქვს მხოლოდ ერთი მეუღლის ნება შეიძინოს ნივთი, აქედან გამომდინარე აღნიშნული აქტი არ შეიძლება შეფასდეს როგორც ცოლ-ქმრის მიერ ერთობლივად ქონების შეძენის ფაქტი. შესაბამისად, მოცემული ქონება ვერ ჩაითვალება საერთო საკუთრებად, არამედ დაფიქსირდება როგორც ინდივიდუალური საკუთრება.¹²⁶

¹²⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება Nას-960-1162-08

დასკვნა

წინამდებარე ნაშრომში გამოკვლელული იქნა, სამოქალაქო სამართლის შეიძლება ითქვას ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი და პრობლემური ინსტიტუტი, კერძოდ კი საერთო საკუთრების ინსტიტუტი, რომელიც აწესრიგებს ხშირ შემთხვევაში ძალზედ რთულ ურთიერთობებს თანამესაკუთრებს შორის.

სამართლებრივი ანალიზიდან გამომდინარე, გამოიკეთა ის ფაქტი, რომ ფაქტიურად თანაზიარ საერთო საკუთრებას, დღეის მდგომარეობით საკმაოდ იშვიათად ვხვდებით ევროპაში, აგრეთვე აშშ-ში. ნაკლებად ხდება მოცემული ინსტიტუტის გამოყენება და პრივილეგირებულია წილობრივი საკუთრება, რადგან მესაკუთრე სხვა თანამესაკუთრისგან დამოუკიდებლად მართავს და განკარგავს საკუთარ წილს, რაც ფაქტიურად აახლოებს წილობრივად დაყოფილ საერთო საკუთრებას, ინდივიდუალურ საკუთრებასთან. დადებითი ფაქტი იქნება, თუ საქართველოც მსგავსი ტენდენცია იქნება, როგორც ჩანს განხილული ქვეყნების მაგალითზე, რაც ხშირად გაურკვეველ მდგომარეობაში მყოფ თანამესაკუთრეთა ურთიერთობას დაარეგულირებდა.

ნაშრომში წარმოდგენილი იყო საერთო საკუთრების ინსტიტუტის სხვადასხვა პრობლემური შემთხვევები. წარმოჩენილია ის პრობლემა რასაც ვაწყდებით კომლის საერთო საკუთრებისას, მოცემული პრობლემა ეხება გარდაცვლილი კომლის წევრის დანაშთ ქონებაზე სამკვიდროს გახსნის საკითხს. 2019 წლის 01 აგვისტომდე გარდაცვლილი პირის ქონებას ვერ იფორმებს მისი მემკვიდრე და ეს ქონება ავტომატურად გადადის თანამესაკუთრებზე (კომლის სხვა წევრებზე). მართებული და სამართლიანი იქნება, თუ ისეთ მიდგომას დააწესებს კანონმდებელი, რომ გარდაცვლილი კომლის წევრის მემკვიდრეს იმისდა მიუხედავად როდის გარდაიცვალა მამკვიდრებელი ექნება სამკვიდრო ქონების მიღების უფლება.

გამოყოფილი პრობლემებს რომელსაც ვხვდებით უპირატესი შესყიდვის უფლებასთან დაკავშირებით საერთო საკუთრების დროს. ნაშრომში გაანალიზებულია ცვლილება, რომელშიც სავალდებულო გახდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ქონებაზე ამ უფლების გამოყენება. რასაც, საკმაოდ დადებით ფაქტად ვთვლი, რადგან თანამესაკუთრეს ეძლევა ნივთის შეძენის პრივილეგია. მაგრამ ღია რჩება სხვა უძრავ ქონებებთან მიმართებაში მოცემული უფლების გამოყენების საკითხი. როგორც უცხოურ პრაქტიკაში განვიხილეთ, არის ქვეყნები სადაც აღნიშნული უფლების გამოყენება არ არის სავალდებულო, შეთანხმების გარეშე, მაგრამ თუკი არსებობს ეს უფლება, იგი შესაბამისად რეგისტრირდება მარეგისტრირებელ ორგანოში. აუცილებელია, საქართველოშიც დარეგულირდეს მსგავსი მიდგომა და მოცემული უფლების არსებობის შემთხვევაში, შეთანხმება დაექვემდებაროს მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციას.

მინდა შევეხო იმ პრობლემას, რასაც ვაწყდებით მეუღლეთა თანასაკუთრების დროს, როცა მხოლოდ ერთ-ერთ მათგანზე რეგისტრირდება საერთო ქონება. აუცილებელია დამკვიდრდეს პრაქტიკა, რომელიც უზრუნველყოფს, რომ თანასაკუთრება, თუნდაც ქორწინებით წარმოშობილ ქონებაზე სავალდებულოდ დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

ბევრ ხარვეზს ვხვდებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრების დროს. მოცემულ შემთხვევაში იმისათვის, რომ პირმა ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაიფორმოს ამხანაგობის საერთო ქონება, საკმარისია თავმჯდომარის ხელმოწერილი სანოტარო წესით დამოწმებული ოქმი, სადაც იგი ხელს აწერს, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3 ესწრებოდა კრებას და დაეთანხმნდნენ მოცემული ქონების გადაფორმებას. ხშირ შემთხვევაში, აღნიშნული კრება საერთოდ არ იმართება და ფაქტიურად ხდება ოქმის გაყლაბება. დადებითი ფაქტი იქნებოდა შესულიყო იმდგავარი

ცვლილება კანონში, რომელიც უზრუნველყოფდა, რომ გადამოწმებულიყო ამხანაგობის წევრების ნების გამოხატვის ნამდვილობა.

ჩემს სამაგისტრო ნაშრომში, წარმოვაჩინე თუ რა არის საერთო საკუთრება, რა ეტაპები განვლო მან ისტორიულად და რა სახით ჰპოვა ჩამოყალიბება როგორც საქართველოში, აგრეთვე განხილულ ქვეყნებში.

ქართული საერთო საკუთრების ინსტიტუტი მსგავსია ფაქტიურად რომანულ-გერმანული სამართლებრივი სისტემის. მაგრამ არის გარკვეული საკითხები რაც განსხვავებულად რეგულირდება, მაგალითად მეუღლეთა საერთო ქონებასთან დაკავშირებით, სადაც გერმანულ კანონმდებლობაში საერთო ქონება ქორწინების რეგისტრაციის შემდგომ წარმოიშობა მხოლოდ საქორწინო ხელშეკრულების საფუძველზე. აგრეთვე სხვაობას ვხვდებით ბმა-ს მართვისას, გერმანიაში დამკვიდრებულია ბმა-ს პროფესიონალური მართვა, როცა შესაბამისად გადამზადებული პიროვნება ბმა-ს ქონების მართვას. რაც საკმაოდ დადებითი ფაქტია და მედია ჩვენს პრაქტიკაშიც ჰპოვებს დამკვიდრებას.

სამართლებრივმა ანალიზმა გვიჩვენა, რომ აშშ-ში დამკვიდრებული საერთო საკუთრების ინსტიტუტი არსებითად განსხვავდება ქართულისგან. აშშ-ში წილობრივისა და თანაზიარი საკუთრების გარდა, ცალკე საერთო საკუთრების მესამე ფორმას ვხვდებით, რომელიც მხოლოდ მუღლეთა საერთო ქონებას ეხება. განსხვავებულად ხდება საზიარო ქონებასთან დაკავშირებული მემკვიდრეობის საკითხის რეგულირება, სადაც თანაზიარი მესაკუთრის მემკვიდრე, ფაქტიურად ვერ იღებს მემკვიდრეობას და ქონების განაწილება ხდება სხვა თანამესაკუთრეებზე, რაც ისეთივე უარყოფითი ფაქტია, როგორც გვხვდება საქართველოში მხოლოდ კომლის საერთო ქონებისას.

კვლევამ გვიჩვენა და გამოკვეთა ის პრობლემები, რაც წარმოიშობა საერთო საკუთრების დრო, როგორც საქართველოში, აგრეთვე საზღვარგარეთ. უნდა მოხდეს საერთო საკუთრების ინსტიტუტის კიდევ უფრო სრულყოფა და განვითარება, იგი უფრო მორგებული უნდა იყოს თანამესაკუთრეების

უფლებებზე, უნდა იყოს ყველა მონაწილის უფლებები დაცული და კანონით გარანტირებული.

ბიბლიოგრაფია

1. ბოხაშვილი, ბ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, თბილისი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, 2004წ.
2. ზარანდია თ., საკუთრების ცნება მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებითსამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, სოხუმის უნივერსიტეტის შრომები, მე-5 ტომი, თბილისი, 2008
3. ჭანტურია, ლ. უძრავი ნივთების საკუთრება. თბილისი, მე-2 გამოცემა, 2001წ.
4. ზოიძე თ., კერძო სამართლის მიმოხილვა, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, 2015წ.
5. ჟურნალი „ჩემი სამყარო“ რას წარმოადგენდა საბჭოთა კავშირი, გაჩეჩილაძე.რ, 2014წ.
6. მეტრეველი. ვ, რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2009წ.
7. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2003წ.
8. გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე სახელმძღვანელო ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციისა და მისი ოქმების იმპლემენტაციისათვის, 2008წ.
9. ჯავახიშვილი ივ., ქართული სამართლის ისტორია, ტფილისის უნივერსიტეტის გამოცემა, 1929წ.
10. მეტრეველი. ვ, ქართული სამართლის ისტორია, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2005წ.
11. ფუტკარაძე ი., „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, I გამოც. , თბილისი, 1973წ.
12. საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, 2013 წ.
13. ზოიძე ბ., კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი, 2005წ.
14. ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბილისი, 2015წ.

15. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბილისი, 2009წ.
16. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი, 2014წ.
17. შოთაძე თ., საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სამართლის ჟურნალი“, თბილისი, 2009წ.
18. ფხალაძე ნ., მეუღლეთა საერთო საკუთრების კანონისმიერი რეჟიმი (საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის ანალიზი), ევროპის უნივერსიტეტის სამართლის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის საერთაშორისო სამეცნიერო რეფერირებადი ჟურნალი, თბილისი, 2020წ.
19. ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქო სამართალი, გამომცემლობა ბონა კაუზა, თბილისი, 2005წ.
20. კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი სასწავლო კომენტარი, მე-13 გამოც. თბილისი, 2014წ.
21. შენგელია რ., შენგელია ე., მემკვიდრეობის სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2011წ.
22. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, დისერტაცია, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბილისი, 2016წ.
23. ზოიძე ო., ქართული ჩვეულებითი სამართალი, ტ. IV, მეცნიერება, თბილისი, 1993წ.
24. მენაბდიშვილი ს. კანონით მემკვიდრეობა, სამოქალაქო სამართალი, „ალმანახი“ გამოიცა OSI-სა და NOVIB-ის ფინანსური მხარდაჭერით, თბილისი, 1998წ.
25. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი V, საოხაჯო და მემკვიდრეობითი სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2000წ.
26. შენგელია რ., შენგელია წ., საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი, 2011წ.
27. უბერი ნ., საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, თბილისი, 2006 წ.
28. "საქორწინო კონტრაქტის წარმოშობა და განვითარება", გ. თუმანიშვილი(უმცროსი), Georgian Electronic Scientific Journal: Jurisprudence №2-2004
29. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები საქართველოში“, განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრი (CDD), თბილისი, 2015წ.
30. ჩიტოშვილი თ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი, 2006წ.
31. Гошуляк В.В. Юридическая природа и нормативное содержание института собственности в конституционном праве, Указ. соч. 2013

32. Karp J., Klayman E., Real Estate Law, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A, 2003
33. S. van Erp, B. Akkermans (eds.). Hart Pub., Cases, Materials and Text on National, Supranational and International Property Law / 2012
34. E.D Tyagai, "Constructions of property ownership in modern property law of the United States", Bulletin of Peoples' Friendship University of Russia, Series Law, 2009
35. Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015
36. Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты / Перевод с испанского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов., Москва, 2005
37. Богоненко В.А. Кодекс Наполеона. Историко-правовой аспект, издатель А.Н.Вараксин, Минск, 2014
38. University of Maryland Law Journal of Race, Religion, Gender and Class "The Origin and Civil Law Foundation of the Community Property System, Why California Adopted It and Why Community Property Principles Benefit Women", 2011
39. James E.Krier, Gilbert Law Summaries, University of Michigan, 2013
40. Robert Megarry and William Wade, The Law of Real Property/Sweet & Maxwell, United Kingdom, 2012
41. Elinor Ostrom, Private and Common Property Rights, Indiana University, 2007
42. Эвоян М. Г., Правовое регулирование института общей собственности в Соединенных штатах Америки, 2018
43. Андрощук В.В., Можилян С.А, Сравнительный анализ правового регулирования фактических брачно-семейных отношений в России и государствах Европы, 2010
44. S. Greene. Comparison of the Property Aspects of the Community Property and Common-Law Marital Property Systems and Their Relative Compatibility with the Current View of the Marriage Relationship and the Rights of Women // Creighton Law Review. 1979-1980
45. Bell Abraham, Parchomovsky Gideon, A Theory of Property, 90 Cornell Law Review
46. Суханов Е.А., Вещное право, Москва, 2016
47. Абраменков М. С., Чугунов П. В, Наследственное право, ИД Юрайт, Москва, 2013
48. Ерохина Е. В., Европейское семейное право, Оренбург, 2016
49. Лассен Т., "Сборник статей о праве Германии выпуск № 3", Германо-Российская ассоциация юристов, 2018
50. Peter M. Carrozzo, Tenancies in Antiquity: A Transformation of Concurrent Ownership for Modern Relationships, 85 Marq. L., 2001

51. Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А, Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами, Жилищные стратегии, 2015
52. Christian H. Kalin, International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law/ John Wiley and Sons, Ltd, West Sussex, England 2005

ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“
2. საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“
3. საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“
4. საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“

ინტერნეტ რესურსები:

<https://matsne.gov.ge/>
<http://www.library.court.ge/>
<http://www.gccc.ge/>
<https://books.google.ge>
<https://wiselawyer.ru>
<https://www.propertyguides.com>
<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/151773>
<http://chca.org.ge/geo/item/543/detail>

სასამართლოს გადაწყვეტილებები:

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება
2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება
3. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1998 წლის 29 იანვრის №2/36–7 გადაწყვეტილება, პ.1;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის, 2018 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №ას-412-412-2018
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის, 2016 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება №ას-7-7-2016

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება 2015 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება №ას-1148-1094-2014
7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება №2ბ/5157-13
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 5 მარტის №ას-1090-1021-2012
9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2002 წლის 9 დეკემბრის განჩინება № 3კ/932-02
10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება №ას-700-920-08
11. თბილისის სამოქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება №2ბ/1510-19
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება №ას-960-1162-08
13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 8 აპრილის თებერვლის გადაწყვეტილება № 2/37318-18
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2006 წლის 27 ივლისის განჩინება №ას-988-1242-05
15. უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე Nას-1098-1029-2012