

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი



მაგისტრატურის მე-4 სემესტრის სტუდენტ ცირა ფიფიას სამაგისტრო ნაშრომი
თემაზე:

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა

შესრულებულია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი: გიორგი რუსიაშვილი

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
სამართლის მეცნიერებათა დოქტორი პროფესორი

თბილისი 2019

სარჩევი

I. აბრევიატურების საძიებელი iv

II. შესავალი..... 1

1.1 საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი მნიშვნელობა..... 5

1.2. საკუთრების უფლების სამოქალაქოსამართლებრივი გაგება, ცნება და შინაარსი
6

1.3. საკუთრების უფლების სოციალური დანიშნულება..... 8

II თავი - საკუთრების უფლების შექმნის ძირითადი სარეგისტრაციო სისტემები..... 11

2.1 სარეგისტრაციო სისტემების ზოგადი დახასიათება..... 11

2.2 გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემის მიმოხილვა..... 13

2.3. ტორენსის სარეგისტრაციო სისტემა 15

III თავი - უფლების მოპოვება უძრავ ნივთზე..... 17

3.1. საკუთრების უფლების მოპოვება მესაკუთრისგან ან განკარგვაზე უფლებამოსილი პირისგან 17

3.2. საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნა 20

3.2. ა. ვალდებულებით -სამართლებრივი გარიგება 20

3.2. ბ. სანივთო გარიგება..... 22

3.2. გ. გამსხვიებლის ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერით 22

3.2. დ. სამოქალაქო ბრუნვის ხელშეკრულება..... 27

3.2. ე. შემქმნის კეთილსინდისიერება, კეთილსინდისიერების არსი და მნიშვნელობა
..... 29

3.2 ვ) საკუთრების მოპოვების გამომრიცხველი გარემოებები 368

IV თავი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია უძრავ ნივთზე
საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ გარიგების დადებისას 46

4.1. საჯარო რეესტრის უფლებამოსილების ფარგლები 46

4.2. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება (უფლებამოსილი პირები, დამოწმების
წინაპირობები და ფარგლები) 48

4.2. ა) საჯარო რეესტრის მიერ ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება..... 48

4.2. ბ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის თაობაზე გარიგების
დადება ნოტარიუსი მონაწილეობით..... 51

4.3. სანოტარო წესით დამოწმებულ გარიგებაში არასანოტარო წესით ცვლილებების
შეტანის შესაძლებლობა..... 56

4.4. პასუხისმგებლობის პრობლემა გარიგების შინაარსზე..... 57

III.	დასკვნა.....	58
IV.	გამოყენებული ლიტერატურა.....	60

I. აბრევიატურების საძიებელი

ქართულ ენაზე:

სსკ	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
ე.წ.	ეგრეთ წოდებული
სხვ.	სხვა
ა.შ.	ასე შემდეგ
ე.ი.	ესე იგი
იხ.	იხილეთ
მით.	მითითება
ციტ.	ციტირება
შდრ.	შეადარეთ
შემდგ.	შემდგომი
საჯარო რეესტრი	სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
რეესტრი	სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უცხოურ ენაზე:

Aufl.	Auflage
DRS	Deeds Registration Systems

II. შესავალი

საკუთრების უფლება ადამიანის კონსტიტუციით აღიარებული და დაცული უფლებაა.¹ „საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა. საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია.“²

საკუთრების უფლება მჭიდრო კავშირშია ადამიანის თავისუფლებასთან, ვინაიდან სწორედ საკუთრების უფლება განაპირობებს ადამიანის არსებობასა და საქმიანობის ქონებრივ საფუძვლებს, რაც თავის მხრივ გავლენას ახდენს ადამიანის დამოუკიდებელი ცხოვრების ჩამოყალიბებასა და მის მართვაზე.³ აქედან გამომდინარე, ყოველ დემოკრატიულ საზოგადოებაში სახელმწიფო ვალდებულია შექმნას ისეთი გარემო, რომელშიც უზრუნველყოფილი იქნება საკუთრების უფლებით სარგებლობა. სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულებაა, რომ თავი შეიკავოს ისეთი ქმედებების განხორციელებისაგან, რაც საკუთრების უფლებაში ჩარევას განაპირობებენ, პოზიტიური ვალდებულება კი-ისეთი სამართლებრივი სისტემის შექმნას ავალდებულებს, რომლითაც უზრუნველყოფილი და დაცული იქნება სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების წევრებს შორის.⁴

წინამდებარე ნაშრომში განხილულია უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შემენის პრაქტიკულ-სამართლებრივი მოწესრიგება. განსახილველი თემა აქტუალურია, რამდენადაც უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემენისა და ნივთის მესაკუთრის ინტერესთა დაპირისპირებისას, არ არსებობს საკითხის ერთგვაროვანი გადაწყვეტის გზა, უფრო მეტიც, ერთმანეთის საწინააღმდეგო მოსაზრებები არსებობს არა მარტო

¹ საქართველოს კონსტიტუცია, №786, 1999 წლის 24 აგვისტო, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31-33, 24.08.1995., მუხლი 19

² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51 <http://constcourt.ge/ge/legal-acts/judgments/q-tbilisis-chuguretis-raionis-sasamartlos-konstituciuri-wardgineba-81.page>

³ კ. კუბლაშვილი, ძირითადი უფლებები, თბილისი 2008., 169

⁴ ა. ფირცხალაშვილი., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, საქართველოს მოქალაქეობა, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი 2013, 21-ე მუხლის კომენტარი, 205

სამეცნიერო ლიტერატურაში, არამედ სასამართლო დონეზეც კი. გარდა ამისა, საკითხის გარშემო არსებული საკანონმდებლო მოწესრიგება არ არის სრულყოფილი და საჭიროებს გარკვეული სახის ცვლილებების შეტანას.

ნაშრომში საუბარია კეთილსინდისიერი შეძენის დროს, მხარეთა შორის დადებული გარიგების დამოწმების მნიშვნელობაზე და ამ კონტექსტში განხილულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ნოტარიუსის უფლება-მოვალეობები.

ნაშრომი მიზნად ისახავს უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით არსებულ საკანონმდებლო მოწესრიგებისა და სასამართლო პრაქტიკის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე პრობლემური საკითხების წამოჭრასა და პრობლემის ოპტიმალური გადაწყვეტის გზების პოვნას, შემდგომში უფრო მეტად იქნეს უზრუნველყოფილი სტაბილური სამოქალაქო სამართლებრივი ბრუნვა მასში ჩაბმული მხარეებისთვის.

საკითხის საფუძვლიანი და ყოველმხრივი შესწავლისთვის გამოყენებულია კვლევის ისეთი მეთოდები, როგორცაა: ლოგიკური, სისტემური და ისტორიული კვლევის მეთოდები. გარდა ამისა, ნაშრომში საკითხები განხილულია შედარებით-სამართლებრივი კუთხითაც. ყურადღება ექცევა საზღვარგარეთის ქვეყნებში არსებული მოწესრიგების მსგავს და განმასხვავებელ ნიშნებს ქართულ კანონმდებლობასთან მიმართებით.

წინამდებარე ნაშრომი შედგება შესავლის, ოთხი თავისა და დასკვნისაგან. ნაშრომის პირველი თავი ეთმობა საკუთრების უფლების ზოგად დახასიათებას, საუბარია საკუთრების უფლების სამოქალაქოსამართლებრივ და საჯაროსამართლებრივ როლზე, ასევე განსაზღვრულია საკუთრების უფლების კონტიტუციურსამართლებრივი მნიშვნელობა. მეორე თავში შედარებით-სამართლებრივი კუთხით მიმოხილულია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელი ძირითადი სამართლებრივი სისტემები. მესამე თავი ეთმობა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის სამართლებრივი მოწესრიგების განხილვას. მოცემულ თავში დეტალურად არის შესწავლილი საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობები. საკითხის შესწავლისას პარალელია გავლებული საზღვარგარეთის ქვეყნებში არსებულ საკანონმდებლო მოწესრიგებასა და სამოეცნიერო ლიტერატურაში არსებულ მოსაზრებებზე. მეოთხე თავი ეძღვნება საჯარო რეესტრისა და ნოტარიუსის უფლება-მოვალეობათა განხილვას და მათ მნიშვნელობას უძრავი ნივთის შეძენის თაობაზე გარიგების დამოწმების შემთხვევაში. დასკვნით ნაწილში შეჯამდება

ნაშრომში განხილული კვლევის შედეგები. გარდა ამისა, განსაზღვრული იქნება შემუშავებული რეკომენდაციები, რომელთა გათვალისწინებაც, ვფიქრობ ეფექტურად იმოქმედებს უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში, მხარეთა სამართლებრივი ინტერესების სწორი დაბალანსებისა და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის შენარჩუნებისათვის.

უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის დროს ერთმანეთს უპირისპირდება კეთილსინდისიერი შემძენისა და უძრავი ქონების მესაკუთრის ინტერესები. საინტერესოა რა ბედი ეწევა უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, რომელმაც საკუთრების უფლება ნივთზე კანონიერი გზით მოიპოვა, მაგრამ შემდგომში მისი ნების გარეშე გასხვისდა და შემძენი ამ დროს კეთილსინდისიერია? რამდენად არის შენარჩუნებული ამ დროს სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა?

კეთილსინდისიერი შეძენის შემთხვევები განსხვავებულად რეგულირდება იმის გათვალისწინებით ხელშეკრულების საგანი მოძრავი ნივთია თუ უძრავი. ნაშრომში განხილული ქნება, თუ რამდენად არის დაცული ამ შემთხვევაში თანაბარი მოპყრობის პრინციპი და რატომ გადაწყვიტა კანონმდებელმა, რომ აღნიშნული შემთხვევები განსხვავებულად მოაწესრიგოს.

პრობლემურია საკითხი შემძენის კეთილსინდისიერების გამორიცხვის დროსაც, კერძოდ სიღრმისეულად უნდა განიმარტოს თუ რა სახის ცოდნას გულისხმობს კანონმდებელი, როდესაც შემძენის კეთილსინდისიერების გამორიცხვაზე საუბრობს. ამასთან, გაანალიზებული იქნება თუ რამდენად ეფექტურად მოქმედებს კეთილსინდისიერი შეძენის გამორიცხვის დროს სამართლებრივი მექანიზმი, რომელიც რეესტრის ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილ საჩივარს ეხება.

ნაშრომში საუბარი გვექნება უძრავი ნივთის შეძენის შესახებ ხელშეკრულების დამოწმების მნიშვნელობაზე. განხილული იქნება გარიგების დამოწმების დროს ნოტარიუსისა და საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებისა და პასუხისმგებლობის თაობაზე საკანონმდებლო ცვლილების ჭრილში და მათ მნიშვნელობაზე უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის დროს.

ვფიქრობ, წინამდებარე ნაშრომში წამოწეული საკითხები ინფორმაციული იქნება კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტით დაინტერესებული პირებისთვის და გარკვეულწილად დაეხმარება ნებისმიერ პირს ამ სფეროში არსებული პრობლემების შესწავლასა და შესაბამისი ოპტიმალური გადაწყვეტის გზების მიგნებაში.

I თავი - საკუთრების უფლების არსი და მნიშვნელობა

1.1 საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი მნიშვნელობა

„საკუთრების უფლების რეალური კონსტიტუციურსამართლებრივი უზრუნველყოფა დამახასიათებელია ყველა სახელმწიფოსთვის, რომლის მიზანიც ადამიანის თავისუფლების დამკვიდრება და პროგრესია.“⁵ თანამედროვე დემოკრატიულ სახელმწიფოში პირადი და პოლიტიკური თავისუფლება წარმოუდგენელია ეკონომიკური თავისუფლების გარეშე, რის ძირითად გამოხატულებასაც კერძო საკუთრების თავისუფლება წარმოადგენს.⁶

საკუთრების უფლება, როგორც ინდივიდის ბუნებითი, ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლება კონსტიტუციით აღიარებულ და უზრუნველყოფილ უფლებას წარმოადგენს⁷, კონსტიტუციურსამართლებრივი თვალსაზრისით „საკუთრების უფლება, პირველ რიგში, ნიშნავს სუბიექტურ-საჯარო დაცვის უფლებას სახელმწიფოს მხრიდან ჩარევების წინააღმდეგ. საკუთრების გარანტია ამ კუთხით იცავს საკუთრებას თავისი კონკრეტული გამოხატულებით, ცალკეული სუბიექტის ხელში, ამ უკანასკნელის უზრუნველსაყოფად და იძლევა იმის უფლებას, რომ სუბიექტმა დაიცვას თავი ნებისმიერი გაუმართლებელი ჩარევისაგან.“⁸

საკუთრების უფლებას დიდი მნიშვნელობა აქვს ინდივიდის თავისუფლებისათვის: „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას.“⁹

⁵ ბ.ლოლაძე, „საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში“, სტატიათა კრებულში: „ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები“, თბილისი 2010, 99

⁶ А. Анисимов., А. Мелихов., Конституционно-правовое регулирование права частной собственности. 2009, 2 იხ. ასევე ე. ლაფაჩი, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი №2, 82

⁷ საქართველოს ნსტიტუცია, 24.08. 1995, №786, საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 31-33, 24.08.1995, მუხლი 19

⁸ ბ.ლოლაძე, „საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში“, სტატიათა კრებულში: „ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები“, თბილისი 2010, 100 იხ.ცტირება Wendt, Rudolf in: Sachs, Michael (Hrsg.), Grundgesetz Kommentar, 4. Auflage, München 2007, S.587, Rnr.9.

⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო გადაწყვეტილებები 2006-2007, ბათუმი 2009წ. გვ.195

საკუთრების კონსტიტუციურსამართლებრივი და სამოქალაქოსამართლებრივი ცნებები ერთმანეთისგან შინაარსობრივად განსხვავდებიან. საკონსტიტუციო სასამართლო თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ “კონსტიტუციურობის შეფასებისას საკონსტიტუციო სასამართლოსთვის სამართლებრივი საზომი კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, მისი მოთხოვნები და ის კონსტიტუციურსამართლებრივი დატვირთვაა, რომელიც საკუთრებას აქვს. რაც შეეხება კანონმდებლის მიერ ჩამოყალიბებულ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს, ეს არის საკონსტიტუციო სასამართლოს შეფასების ობიექტი და არა კრიტერიუმი, რომლითაც შეფასება უნდა განხორციელდეს.”¹⁰ „მაშინ, როდესაც სამოქალაქო სამართალში საკუთრების ცნებისთვის საყრდენი წერტილია მესაკუთრის ნება და ნებისმიერი კერძოსამართლებრივი თუ საჯაროსამართლებრივი ბოჭვა გარედან თავსმოხვეული ჩანს, საკუთრების კონსტიტუციურსამართლებრივი გაგებისთვის იმთავითვე მახასიათებელია სოციალური დატვირთვა და კანონმდებლის უფლებამოსილება მისი შინაარსის განსაზღვრისა.“¹¹

საკუთრების უფლება დაცულია საერთაშორისო სამართლებრივი ნორმებითაც.¹² აღნიშნული მუხლი აღიარებს ყოველი ადამიანის უფლებას მშვიდობიანად ისარგებლოს თავისი ქონებით; მისი შინაარსიდან გამომდინარე საკუთრების ფლობისა და გამოყენების უფლებასთან ერთად, საკუთრების უფლება მისი თავისუფლად განკარგვის უფლებასაც მოიაზრებს, რაც საკუთრების უფლების ტრადიციულ და ფუნდამენტურ ასპექტს წარმოადგენს. პირველი მუხლი არსებულ საკუთრებას იცავს და იგი არ უზრუნველყოფს შემდგომში ქონების მემკვიდრეობით ან ნებაყოფლობითი გასხვისების შედეგად შეძენის უფლებას. სამკვიდრო ქონება არ არის დაცული, სანამ იგი არ გახდება საკუთრება. პირველი მუხლის ძირითად ამოცანას შეადგენს დაიცვას არსებული და არა სამომავლო საკუთრება სახელმწიფო ჩარევისაგან. თუმცა, ეს იმას არ ნიშნავს, რომ

¹⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე - „საქართველოს მოქალაქეები: ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ <http://constcourt.ge/ge/legal-acts/judgments/saqartvelos-mogalageebi-zaur-elashvili-suliko-mashia-rusudan-gogia-da-sxvebi-da-saqartvelos-saxalxo-damcveli-saqartvelos-parlamentis-winaagmdg-432.page>

¹¹ ბ.ლოლაძე, „საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში“, სტატიათა კრებულში: „ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები“, თბილისი 2010, 102 იხ.ციტირება Bryde, Brun-Otto in: Münich, Ingo von/Kunig, Philip (Hrsg.): Grundgesetz-Kommentar, Band 1, 5. Auflage, München 2000, S.891-892, Rnr.11.

¹² იხ. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა შესახებ ევროპის კონვენცია, I ოქმი, მუხლი 1

საკუთრების უფლების დაცვა სახელმწიფოს მხრიდან პოზიტიურ ჩარევას არ საჭიროებს, პირიქით: მან უნდა უზრუნველყოს ისეთი სამართლებრივი გარემოს არსებობა, რომელშიც საკუთრება მაქსიმალურად იქნება დაცული და უზრუნველყოფილი იქნება საკუთრების ეფექტური გამოყენება. სახელმწიფომ თავი უნდა შეიკავოს საკუთრების უფლებაში ჩარევისაგან, თუმცა ამავე დროს აქტიურად უნდა ეცადოს, რომ შექმნას უსაფრთხო პირობები საკუთრების უფლებით სარგებლობისთვის.

1.2. საკუთრების უფლების სამოქალაქოსამართლებრივი გაგება, ცნება და შინაარსი

საკუთრების უფლება ადამიანის ერთ-ერთი ძირითადი უფლებაა, რომელიც განსაკუთრებულ როლს თამაშობს თანამედროვე ადამიანის ცხოვრებაში. საკუთრების მნიშვნელობა არ არის მუდმივი და იმის მიხედვით იცვლება, საზოგადოებისა და განსაზღვრული პირთა წრის მიერ დასახული თუ რა მიზნის მიღწევის მოლოდინს ემსახურება.¹³ სსკ-ის 170-ე მუხლი საკუთრების უფლების ტრადიციულ განმარტებას გვთავაზობს, რომლის მიხედვითაც საკუთრების უფლება ეს არის ნივთის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებათა ერთობლიობა. როდესაც ვსაუბრობთ საკუთრებაზე, უნდა გავითვალისწინოთ მისი პოზიტიური და ნეგატიური მდგომარეობა. საკუთრების პოზიტიური შინაარსის მიხედვით გულისხმობს მესაკუთრის დამოკიდებულებას ნივთთან, რაც საკუთრების სტატიკურ მდგომარეობას გამოხატავს.¹⁴ საკუთრება საკუთრებაში არსებულ ობიექტს ან ისეთ უფლებებსა და მოვალეობებს ეხება, რომლებიც საკუთრებაში არსებული ობიექტის კონტროლს უკავშირდება.¹⁵ ეს იმას ნიშნავს, რომ საკუთრების უფლებაში მთავარია პირის ნივთთან მიმართება, მათ შორის არსებული ურთიერთობა, რაც განაპირობებს საკუთრების, როგორც გამოყენებადი, დანიშნულების მქონე უფლების ხაზგასმას.

უძრავ ქონებაზე უფლებასთან დაკავშირებით შვეიცარიის იურისტები უძრავ ნივთზე უფლებას, როგორც ფიქციას, ისე განიხილავენ, იმის გათვალისწინებით,

¹³ C. H. Macpherson., Property, Mainstream and Critical Positions, University of Toronto Press, Toronto, Buffalo, London, 1978, 1

¹⁴ ბ. ზოიძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი 1999წ., 84

¹⁵ M. J. Radin., Reinterpreting Property, The University of Chicago Press, Chicago and London, 1993, 191

რომ ასეთი უფლებები, ძირითადად სერვიტუტები, უძრავ ქონებას არ წარმოადგენს.¹⁶

გერმანიული სამართლის მიხედვით საჯაროს სამართლს დომინანტური პოზიცია უჭირავს სამოქალაქო სამართალთან მიმართებით, აქედან გამომდინარე საჭიროს უფრო სიღრმისეულად შევისწავლოთ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების სამოქალაქო სამართლებრივი მნიშვნელობის კონცეფციები. უფლებათა ზოგდი დაყოფა არსებობს გერმანულ სამართალში, რომლის მიხედვითაც არსებობენ სუბიექტური უფლებები და ობიექტური უფლებები.¹⁷ სუბიექტურ უფლებას უნივერსალური ხასიათი გააჩნია და მოქმედებს ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ, ხოლო ობიექტური უფლება ორ ან რამდენიმე განსაზღვრულ პირებს შორის მოქმედებს. საკუთრების პოზიტიური შინაარსის განხორციელება ვერ მოხდება, თუკი სახეზე არ გვაქვს მისი ნეგატიური მდგომარეობა, რაშიც პირთა შორის არსებული ურთიერთობა იგულისხმება, რომელსაც აბსოლუტური ურთიერთობა ჰქვია.¹⁸ უფლების დაყოფა აბსოლუტურ და რელატიურ უფლებებად ჯერ კიდევ რომის სამართლისთვის იყო ცნობილი, თუმცა ტერმინები „აბსოლუტური და რელატიური უფლებები“ რომის სამართალში არ გამოიყენებოდა და აღნიშნული ტერმინები სამართალში მოგვიანებით დამკვიდრდა.

ბ. ვინდშაიდი აბსოლუტურ და რელატიურ უფლებებს განმარტავდა შემდეგნაირად: „ აბსოლუტურ უფლებებს წარმოადგენს ისეთი უფლებები, რომლებიც მოქმედებს ყოველი პირის მიმართ, ხოლო რელატიურია უფლებები, რომლებიც მხოლოდ ერთი ან შეზღუდული რაოდენობის პირთა მიმართ მოქმედებს.“¹⁹ სხვა მეცნიერის აზრით, „რელატიურ უფლებას შეესაბამება განსაზღვრული პირის განსაკუთრებული ვალდებულება; აბსოლუტურ უფლებას - მხოლოდ ზოგადი ვალდებულება ყოველი ადამიანისა (რომლებიც არ უნდა მოიაზრებოდეს როგორც განსაკუთრებული სამართლებრივი ურთიერთობა), რომლებიც მდგომარეობს უფლებამოსილი პირის სამართლებრივ ბატონობაში

¹⁶ *Е.М. Тужилова-Орданская.*, сравнительный анализ понятия недвижимость по российскому и зарубежному законодательству. Журн. “Вестник Башкирского университета”, №3, 2006, 16

¹⁷ *Dr. M. Raff.*, Private Property and Environmental Responsibility, A Comparative Study of German Real Property Law, „Kluwer Law International,“ Hague, 2003, 186

¹⁸ *ბ. ზოიძე.* საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, „სამართალი,“ თბილისი 1999წ., 84

¹⁹ *ზ. ჭეჭელაშვილი.* სანივთო სამართალი, თბილისი 2014, 17-18. იხ. ციტ. Lehrbuch des Pandektenrechts von Dr. Bernhard Windscheid, Erster Band, Frankfurt a. M. Literarische Anstalt, 1981., 95

შეჭრისაგან თავის შეკავებაში. ამიტომ რელატიური უფლება შიძლება დაირღვეს მხოლოდ ვალდებულ პირის მიერ; ხოლო აბსოლუტური უფლების დარღვევა კი შეუძლია ნებისმიერ პირს.²⁰ საკუთრების უფლების აბსოლუტურობიდან გამომდინარე, ნებისმიერ მესამე პირს აქვს ვალდებულება, რომ თავი შეიკავოს სხვისი საკუთრების უფლების ხელყოფისაგან, რისი შესრულების შედეგადაც მესაკუთრე შეძლებს თავისუფლად ფლობდეს, სარაგებლობდეს და განკარგავდეს ნივთს, საკუთარი შეხედულებისამებრ.

ამრიგად, აბსოლუტურ უფლებებს წარმოადგენს ისეთი სანივთო უფლებები, რომლებიც უფლებამოსილი პირის ნებით ბატონობის ქვეშ არიან და ეს ვრცელდება ნებისმიერ მესამე პირზე, რითაც გამოირიცხება ყოველი მესამე პირის მიერ, სხვისი საკუთრების უფლების შელახვა.

საკუთრებაზე საუბრისას მისი, როგორც სანივთო უფლების აბსოლუტურობა, სრულიადაც არ ნიშნავს იმას, რომ იგი შეუზღუდავია. თუმცა ტერმინი აბსოლუტურობა საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში საკუთრების უფლების თავისუფლებასაც უსვამს ხაზს. საკუთრების უფლების აბსოლუტურობა უნდა განვიხილოთ, როგორც ამ უფლების მატარებლის, იგივე მესაკუთრის ურთიერთდამოკიდებულება სხვა, მესამე პირებთან მიმართებაში.²¹

საკუთრებას სხვა იურიდიული ფენომენისაგან განასხვავებს ისეთი თვისებები, როგორცაა მისი აბსოლუტურობა, მისი სისრულე, მისი ექსკლუზიურობა,²² მისი მუდმივობა²³.

1.3. საკუთრების უფლების სოციალური დანიშნულება

საკუთრების სოციალური დანიშნულების პრობლემა დიდ როლს თამაშობს მრავალი ქვეყნის კონსტიტუციაში. ზოგიერთი მათგანი პირდაპირ ეხება საკუთრების „სოციალურ დანიშნულებას“. ეს კონცეფცია უფრო ადრე

²⁰ *ზ. ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბილისი 2014, 18. იხ. ციტ. Курс Германского гражданского права – Л. Эннекцерус, Т. Кипп, М. Вольф т. I, Москва, 1949, 274

²¹ *თ. ზარანდია*, *თ. გუღელი*, „საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში“ რომან შენგელიას 70 წლის საიუბილეო კრებულში, თბილისი 2012, 299-300, იხ. ციტ. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი 2003. 98

²² იქვე. იხ. ციტირება *ზ. ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბილისი 2010, 98

²³ *თ. ზარანდია*, *თ. გუღელი*, „საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში“ რომან შენგელიას 70 წლის საიუბილეო კრებულში, თბილისი 2012წ. 300. იხ. ციტ. *Simler, P., Les Biens*, 38

თარიღდება, ვიდრე „ადამიანის უფლებები“ და მას შემდეგ შეუძლებელია იგი მარტივად შევადაროთ „სოციალური უფლების“ კონცეფციას. კონსტიტუციებიდან ყოველთვის ცხადად არ იკვეთება საკუთრების სოციალური ფუნქციის შინაარსი და მნიშვნელობა. როგორც მინიმუმ, საკუთრების სოციალურმა ფუნქციამ შეიძლება წარმოშვას ნეგატიური ვალდებულებები ან ისეთი ვალდებულებები, რომლებიც პირს ერთის მხრივ ავალდებულებს უარი თქვას საკუთრების უფლებით სარგებლობაზე, ხოლო მეორეს მხრივ სოციალურმა ფუნქციამ შესაძლოა პოზიტიური ვალდებულება წარმოშვას.²⁴ სოციალური ფუნქციის სწორედ ასეთი ორგვარი ეფექტი გამოიხატება ქართული კანონმდებლობის მიხედვითაც. „საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი არა მხოლოდ იცავს მესაკუთრეს სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლებაში გადამეტებული ჩარევებისაგან, არამედ ამ ნორმაში გამოხატულია საკუთრების სოციალური დატვირთვაც.“²⁵ეს იმას ნიშნავს, რომ საკუთრების სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე და მისი საზოგადოებრივი მნიშვნელობის გათვალისწინებით სახელმწიფოს ევალება საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების განსაზღვრა. საკუთრების უფლების სოციალური მნიშვნელობის გაგება ნიშნავს, იმის გაგებას, თუ რა ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს ინდივიდსა და საკუთრებას შორის და როგორი კავშირი აქვთ მათ ერთმანეთთან და საზოგადოებასთან. საკუთრების მნიშვნელობა მისი სოციალური და კულტურული კონტექსტიდან გამომდინარეობს. შესაბამისად, ყალიბდება შეხედულება, რომლის მიხედვითაც აღიარებულია საკუთრების უფლების, როგორც ინდივიდუალური, ასევე კოლექტიური ინტერესი.²⁶

ერთ-ერთი შეხედულების თანახმად, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია განსხვავდება უძრავი ნივთის სოციალური დანიშნულებისაგან. უძრავი ნივთების შემთხვევაში საკუთრების უფლება საზოგადოების მთლიანობას განსაზღვრავს, ხოლო მოძრავი ნივთების შემთხვევაში კი კავშირს აფუძნებს იმ პირებს შორის, რომლებიც უძრავ ქონებას ფლობენ. ²⁷სოციალურ ფუნქციათა შორის არსებული ეს განსხვავება ემყარება იმ უტყუარ ფაქტს, რომ ყველა სოციალური სისტემა დაფუძნებულია უძრავ

²⁴ T. R. G. van Banning., The Human Right to Property, Antwerpen-Groningen-Oxford, 2001, 148-149

²⁵ ბ.ლოლაძე, „საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში“, სტატიათა კრებულში: „ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები“, თბილისი 2010, 112

²⁶ L. Nader., Harmony Ideology, Justice and Control in a Zapotec Mountain Village, Stanford, California, 1990., 246-247

²⁷ იქვე., 247

ქონებაზე, რომელიც ნელ ტემპში იცვლება, განსხვავებით სისტემაში მონაწილე პირებისა და მათი ურთიერთკავშირისაგან, რომელიც შედარებით სწრაფად იცვლება.²⁸

საკონსტიტუციო სასამართლო ერთ-ერთ თავის გადაწყვეტილებაში ამბობს, რომ „საკუთრებას სოციალურ სახელმწიფოში, მესაკუთრის კერძო ინტერესების დაკმაყოფილების პარალელურად, აქვს სოციალური ფუნქცია. სამართალი ვერ იქნება გულგრილი საკუთრების სოციალური დატვირთვისადმი, რადგან სწორედ აქ მყლავნდება საკუთრების მიერ შესასრულებელი ამოცანა, მისი ადგილი, როლი და მნიშვნელობა. ამიტომ სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო ერთნაირად მოითხოვს როგორც კერძო საკუთრების თავისუფლების, ისე მისი შეზღუდვის აუცილებლობას საჯარო მიზნებისთვის.“²⁹

სხვა სამართლებრივი სისტემებისგან განსხვავებით, პორტუგალიის სამართალი არ გინიხილავს საკუთრების უფლების სოციალურ ფუნქციას, როგორც საკუთრების უფლების შემზღუდავ გარემოებას. მიუხედავად ამისა, საკუთრების უფლება შესაძლოა შეიზღუდოს, თუკი ეს ძირითადი კანონით დაცულ სოციალურ მიზანს ემსახურება და შეესაბამება სხვა ძირითად უფლებებს. ამასთან, საკუთრების სოციალური ფუნქცია პირდაპირ არ არის განსაზღვრული, როგორც საკუთრების სამართლის ძირითადი პრინციპი, რომელიც საკუთრების კერძო უფლებას, უფრო ზუსტად კი საკუთრების გამოყენების უფლებას წარმოშობს. ის აზრი, რომ საკუთრება სოციალურ ფუნქციას ახორციელებს, ამ შემთხვევაში, უფლების აკრძალვის არასწორ გამოყენებაში გამოიხატება. პორტუგალიის კანონმდებლობის მიხედვით უფლების გამოყენება უკანონოდ მიიჩნევა, როდესაც იგი კეთილსინდისიერების, მორალის ან ამ უფლების ეკონომიკური ან სოციალური ფუნქციის საწინააღმდეგოდ მოქმედებს.³⁰

მაშასადამე, საკუთრების მაღალი საზოგადოებრივი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ვალდებულია საკუთრების უფლების მომწესრიგებელი ისეთი სისტემა შექმნას, რომელიც უზრუნველყოფს

²⁸ J. Goody., *The Character of Kinship*, London-New York-Melbourne, 2004, 170

²⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის #1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე - „ საქართველოს მოქალაქეები: დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო გადაწყვეტილებები - 2006-2007, ბათუმი 2009წ. 197

³⁰ V. Trstenjak., P. Weingerl., *The Influence of Human Rights and Basic Rights in Private Law*, Switzerland 2016, 509

საკუთრების უფლებით სარგებლობას, საკუთრებითი ურთიერთობების განვითარებასა და მართვას.³¹

II თავი - საკუთრების უფლების შექმნის ძირითადი სარეგისტრაციო სისტემები

2.1 სარეგისტრაციო სისტემების ზოგადი დახასიათება

მიწის მფლობელობისა და უძრავი ქონების აღრიცხვა უძველესი დროიდან იყო ცნობილი, რისი საფუძველიც ძირითადად ორი უმთავრესი ინტერესი გახლდათ. უპირველეს ყოვლისა, გათვალისწინებული იყო ხელისუფლების ინტერესი იმისა, რომ ქონების ან საშემოსავლო გადასახადების შეგროვების მიზნით მოეხდინა უძრავი ქონების რეგისტრაცია. გამომდინარე იქიდან, რომ სასოფლო-სამეურნეო საზოგადოების მიერ ათვისებული მიწა ყოველთვის წარმოადგენდა წარმოების საშუალებას, ხოლო უძრავი ქონება ყოველთვის ასოცირდებოდა შემოსავალთან. მეორეს მხრივ, რეგისტრაციის საჭიროება გამოწვეული იყო თავად უძრავი ქონების მფლობელების ინტერესებისათვის, რათა მათ შეძლებოდათ საკუთარი უფლებების დაცვა მათ საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან ან შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით.³²

წარმატებული საბაზრო ეკონომიკა, საკუთრების უფლების უსაფრთხოების თვალსაზრისით, დამოკიდებულია ეროვნულ სისტემაზე, რომელსაც ნებისმიერი, ამ ქვეყანაში მცხოვრები თუ მომუშავე პირი შეიძლება დაეყრდნოს.³³ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სხვადასხვა სისტემები არსებობს, რომელთაც არსებობის საკმაოდ დიდი ხნის ისტორია გააჩნიათ. დროთა განმავლობაში სხვადასხვა სამართლებრივ სივრცეში ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების განსხვავებული სისტემები ჩამოყალიბდა. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას, უპირველეს ყოვლისა ხაზი ესმევა საკუთრების კერძო-სამართლებრივ ბუნებას, რაც საკუთრების ძველი ფორმებით აიხსნება. მას შემდეგ, რაც კერძო საკუთრება დამკვიდრდა, თანდათან უფრო და უფრო დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მის საჯარო-სამართლებრივ

³¹ *O. Kaganova, J. Mckellar.,* Managing Government Property Assets, International Exsperience, Washington, 2006., 81

³² *Никонов П.Н. Журавский Н.Н.,* Система регистрации прав на недвижимое имущество Роберта Торренса. кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. Санкт Петргер Бург 2006, 62

³³ *P. Wyatt., M. Ralphs.,* GIS in Land and Property Management., New York., 2003, 96

საწყისებს, რაც ასევე განპირობებული უნდა იყოს უძრავი ქონების სოციალური ფუნქციით, მისი განსაკუთრებული ღირებულებით.³⁴

სახელმწიფოს როლს დიდი მნიშვნელობა აქვს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში, ვინაიდან სწორედ რეგისტრაციის პროცესში სახელმწიფოს მიერ შეტანილი წვლილი განასხვავებთ ერთმანეთისგან საკუთრების უფლების მარგისტრირებელ სხვადასხვა სისტემებს. უფრო ზუსტად, მნიშვნელოვანია განისაზღვროს საკუთრების უფლების დაცვაში პასუხისმგებელია სახელმწიფო თუ ის პირი, ვინც საკუთრების უფლებას ფლობს.³⁵

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია ორი მიმართულებით განვიხილოთ: უფლების რეგისტრაცია, როგორც სახელმწიფოს სპეციფიური, განსაკუთრებული საქმიანობა და რეგისტრაცია, როგორც ამ საქმიანობის შედეგი. აქვე უნდა აღვნიშნოთ, რომ სახელმწიფო რეგისტრაციის, როგორც საქმიანობის შედეგი ყოველთვის ვერ იქნება სახელმწიფო რეგისტრაცია, ვინაიდან საქმისწარმოების ეტაპზე შეიძლება ისეთი გარემოებები გამოიკვეთოს, რაც სახელმწიფო რეგისტრაციაზე უარი თქმის საფუძველს იძლევა.³⁶

მიწის საკუთრების გადასვლის მარეგულირებელი თანამედროვე სამართლებრივი სისტემები ერთმანეთისგან ორი კრიტერიუმით განასხვავდებიან: პირველი, შეუძლიათ თუ არა სამართლებრივი ურთიერთობის მხარეებს დამოუკიდებლად განსაზღვრონ საკუთრების გადასვლის მომენტი, და მეორე, საჭიროა თუ არა სპეციალური საჯარო აქტი, რომ საკუთრების ასეთი გადასვლა ნამდვილად მივიჩნიოთ. პირველს ეწოდება **კერძო სისტემები**, მეორეს კი - **საადგილმამულო წიგნის სისტემები**.³⁷ რუსულ ლიტერატურაში მოხსენიებულია, როგორც „Актовая система” და „Титульная система”.³⁸ კერძო სისტემის მიხედვით გარიგებასთან დაკავშირებული რისკების სიმძიმე მთლიანად უძრავი ნივთის შემქმნეზე გადადის. მაგ., გამყიდველი შესაძლოა არ იყოს უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე და არ ჰქონდეს მისი გასხვისების

³⁴ ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი 2003, 138

³⁵ Никонов П.Н. Журавский Н.Н., Система регистрации прав на недвижимое имущество Роберта Торренса. кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. Санкт-Петербург 2006, 80

³⁶ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М.: "Волтерс Клувер", 2007, 45

³⁷ ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბილისი 2001, 171-172

³⁸ Никонов П.Н. Журавский Н.Н. იბ. მით. ნაშრომი, 80

უფლებამოსილება. „სატიტულო სისტემის“ მიხედვით სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს ფიზიკური თუ იურიდიული პირების საკუთრების უფლების დაცვა იმ უძრავ ქონებაზე, რომლებიც მისი იურისდიქციის ქვეშ არსებულ ტერიტორიაზე მდებარეობენ. უფლების დაცვის მექანიზმი მდგომარეობს იმაში, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება ადმინისტრაციულ ორგანოებში (ბიუროებში) ან სამთავრობო უწყებებში რეგისტრირდება. რეგისტრაციის დროს წარმოდგენილი დოკუმენტები, აღრიცხვის წიგნები, ნივთზე უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტები მუდმივად ინახება და მათი განადგურება ან რეესტრში დაცული დოკუმენტების არქივიდან ამოღება დაუშვებელია.³⁹ „უძრავი ქონების გადაცემა ნამდვილად, ძალამოსილად ჩაითვლება, თუკი იგი რეგისტრირებულია მიწის რეესტრში. მიწის რეესტრი საჯარო რეესტრს წარმოადგენს. მოქმედი ქართული სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობას სწორედ ამ სისტემას უკავშირებს.“⁴⁰

2.2 გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემის მიმოხილვა

გერმანული მიწის სამართალი საადგილმამულო წიგნის სისტემაზე არის დაფუძნებული. უმეტეს შემთხვევაში გერმანული სარეგისტრაციო სისტემა საკუთრების უფლების საფუძვლიანი გადაცემისთვის მოითხოვს, როგორც იურიდიულ აქტს (titulus), რაშიც, როგორც წესი, სანოტარო დამოწმება მოიაზრება, ასევე დასრულების აქტს (modu acquirendi), რაც მიწაზე საკუთრების უფლების რეესტრში რეგისტრაციას გულისხმობს.⁴¹ საადგილმამულო წიგნის სისტემა ცხრა ძირითად პრინციპს ეფუძნება: *რეგისტრაციის პრინციპის* მიხედვით ნამდვილი მესაკუთრეობრივი უფლებები წარმოიქმნება და ისინი დაცულია მხოლოდ რეგისტრაციის გზით. *განცხადების პრინციპის* მიხედვით რეგისტრირებული მონაცემის შეცვლა შესაძლებელია კერძო პირის მიერ გაკეთებული განცხადების გზით, რომლის შედეგიც ახალ რეგისტრირებულ მონაცემში აისახება. ე.ი. რეგისტრაცია იკავებს განცხადების ადგილს.⁴² ქართული კანონმდებლობის მიხედვით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს პირველ რიგში განცხადება წარმოადგენს, თუმცა შესაძლებელია რეგისტრაცია

³⁹ П. Крашениников., О регистрации прав на недвижимое имущество Журн. „Закон и право“, №36 1999, 3

⁴⁰ ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი 2003. 141

⁴¹ Dr. M. Raff., Private Property and Environmental Responsibility, A Comparative Study of German Real Property Law, Hague, 2003, 12

⁴² იქვე., 13

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზეც განხორციელდეს.⁴³ *ფორმალური თანხმობის პრინციპის* მიხედვით უნდა არსებობდეს კონსენსუსი იმ მხარებს შორის, რომლებზეც გავლენას მოახდენს უფლების რეესტრში რეგისტრაცია. *კანონიერების პრინციპის* მიხედვით რეესტრმა უნდა გადაამოწმოს რეგისტრაციისთვის აუცილებელი წინაპირობების არეობა, თუმცა არ არის ვალდებული მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო თუ სხვა სახის ურთიერთობის მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლის ნამდვილობა გადაამოწმოს. *ფორმალური საჯაროობის პრინციპი*, კანონიერი საფუძვლის არსებობისას, ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს უფლებას აძლევს შეამოწმოს რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები. ე.წ. *მატერიალურ-სამართლებრივი საჯაროობის პრინციპი* უზრუნველყოფს, რომ კეთილსინდისიერი მხარე დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. აღნიშნული პრინციპის პოზიტიური გაგებით, რეესტრში რეგისტრირებულის საწინააღმდეგო სინამდვილის არსებობის შემთხვევაში, თუკი ეს ფაქტი მხარისთვის ცნობილი არ არის, რეგისტრირებული მონაცემი მიიჩნევა ნამდვილად. ნეგატიური გაგებით, რეესტრის გამჭვირვალობა ნიშნავს, რომ განსახილველ ქონებაზე, სხვა მესაკუთრეობრივი ინტერესი არ არსებობს.⁴⁴ როგორც ვხედავთ, გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით „საჯაროობისა“ და „სანდოობის“ პრინციპები გაერთიანებულია და ისინი ერთ პრინციპად - საადგილმამულო წიგნის *მატერიალურ-სამართლებრივი საჯაროობის* პრინციპად არის ჩამოყალიბებული. აქედან გამომდინარე, საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული უფლებები კანონიერია ყველა იმ პირისათვის, ვინც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა.⁴⁵ სპეციალობის პრინციპი ამბობს, რომ რეგისტრაციის მიზენები მიღწეულია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი და მესაკუთრის ვინაობა ინტერესები რეგისტრაციასთან დაკავშირებით უნდა იყოს განსაზღვრული,⁴⁶ რაც უნდა აისახოს დოკუმენტებში, რომელთა სისწორე, ნამდვილობა და გამჭვირვალობა მაქსიმალურად იქნება უზრუნველყოფილი. *სპეციალობის პრინციპს* უკავშირდება *დერივაციულობის პრინციპი*, რომლის მიხედვითაც

⁴³ საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, 19.12.2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30.12.2008, მუხლი 8.1

⁴⁴ *Dr. M. Raff*, იხ. მით. ნაშრომი., 13

⁴⁵ *И.А. Покровский.*, Основные проблемы гражданского права (по изд. 1917г.), М., 1998, 200

⁴⁶ *Dr. M. Raff*, იხ. მით. ნაშრომი., 13, იხ. ასევე *ე. ლაფაჩი.*, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, №16 2013, 67

მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი განცხადება თავისი შინაარსით უნდა შეესაბამებოდეს უკვე რეგისტრირებულ ჩანაწერებს, თუმცა რეგისტრირებული ტრანზაქციების ისტორიული კვლევა არ მოითხოვება. *პრიორიტეტულობის პრინციპის* თანახმად რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა, რამოდენიმე გამონაკლისი შემთხვევის გარდა, საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციის თანმიმდევრობის მიხედვით განისაზღვრება.⁴⁷

სკანდინავიური ქვეყნების საკუთრების უფლებათა რეესტრს ცენტრალიზებული სისტემა გააჩნია. მასში ასევე აისახება დასავლეთ ევროპული ქვეყნების გავლენა, რომელთაც ერთ საკოორდინატორო სიბრტყეში შექმნილი მსხვილმასშტაბიანი რუკები გააჩნიათ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეესტრები კომპიუტერიზებულია და ცენტრალური სახელმწიფო რეესტრების მხრიდან იმართებიან., მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთების რუკებზე ასახვა, პროვინციების დონეზე ხდება. მიწის რეგისტრაციის მთავარ მიზანს მიწის საკუთრების გარანტია და მათ შესახებ ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა წარმოადგენს. მიწის რეგისტრაციის მოწესრიგებული სისტემა, რომელიც წარმატებულად ფუნქციონირებს, უსაფრთხოების გარანტიას წარმოადგენს და ტრანზაქციის განხორციელებას ემსახურება.⁴⁸

როგორც ვხედავთ, მიწების რეგისტრაციას უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება გერმანიაში არსებულ საკუთრების მარეგისტრირებელ სისტემაში. მიწის საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია ნიშნავს, რომ ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს პატივისცემით სრულყოფილად მიეწოდოს ინფორმაცია მიწის ადგილმდებარეობისა და მიწის ნაკვეთის ფართობის, მესაკუთრისა და ქონებაზე არსებული უფლებრივი ტვირთის შესახებ.⁴⁹

2.3. ტორენსის სარეგისტრაციო სისტემა

ტორენსის სისტემის შექმნამდე ავსტრალიაში ე.წ. DRS სისტემა, რომლის მიხედვითაც ყველა დოკუმენტი, რომელიც საერთო სამართლით გათავლისწინებულ მიწაზე საკუთრების უფლებას შეეხებოდა,

⁴⁷ Dr. M. Raff, იხ. მით. ნაშრომი., 13

⁴⁸ Г. Черемшинский., Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем. Краткое описание некоторых современных кадастровых систем. <http://masters.donntu.org/2006/ggeo/malykhina/library/lib07.htm>

⁴⁹ Prof. D. Campbell., Legal aspects of alien acquisition of real property, Federal Republic of Germany, Deventer, 1980, 81

რეგისტრირდებოდა სახელმწიფო რეესტრში. მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძველი სისტემების *ტორენსის სისტემით* ჩანაცვლება და მიწის რეგისტრაციის ერთიანი სისტემის შექმნა უკანასკნელ მიზანს წარმოადგენს ავსტრალიის შტატებისთვის.⁵⁰

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის ძირითად სისტემას ავსტრალიაში წარმოადგენს ე.წ. *ტორენსის სისტემა*, რომლითაც გათვალისწინებულია, რომ უძრავ ქონებაზე უფლება მხოლოდ რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერის გამოჩენის შედეგად წარმოიშობა. ამ სისტემის მიხედვით უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრება არ ექვემდებარება რეგისტრაციას. მიიჩნევა, რომ თუკი, რომელიმე ტერიტორიაზე საკუთრების უფლება რეესტრში არ არის რეგისტრირებული, ეს ნიშნავს, რომ იგი სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენს. თავდაპირველად ამ სისტემით უძრავი ქონების რეგისტრაცია ნებაყოფლობით ხდებოდა. უძრავი ქონების რეესტრში აღირიცხებოდნენ ის პირები, რომლებიც რეესტრში მისვლით გამოხატავდნენ უძრავი ქონების რეგისტრაციის ნებას. რაც შეეხება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული შეძენას, ასეთ შემთხვევაში რეგისტრაცია სავალდებულო ხასიათს ატარებდა. ⁵¹წიგნში ჩანაწერის შეტანა (სახელმწიფო რეესტრში), გერმანიისგან განსხვავებით, ეს არის ქონებრივი ურთიერთობის შეცვლის არა საშუალება, არამედ საფუძველი.⁵² ამ სისტემის მიხედვით უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციას საკუთრების გადაცემის ერთ-ერთ ძირითად და სავალდებულო ელემენტს წარმოადგენს. ავსტრალიის გამოცდილებიდან გამომდინარე, აუცილებელია აღინიშნოს, რომ უძრავი ქონების ნაწილი, რომელიც *ტორენსის სისტემის* დამკვიდრებამდე წარმოიშვა, აგრძელებს ძველი წესებით ფუნქციონირებას. ასეთი სახის უძრავი ქონების მფლობელები უფლებამოსილნი არიან, დარეგისტრირდნენ *ტორენსის სისტემის* მიხედვით, მაგრამ არ არიან ვალდებული, მათ არავინ აიძულებთ ამ სისტემით რეგისტრაციას. ავსტრალიაში პარალელურად არსებობს ორი სისტემა. ამით

⁵⁰ S. Hepburn., Principles of property law, London, 2001, 216

⁵¹ А. Лазаревский., (ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран. М., 2000, 13

⁵² ე.ლაფაჩი, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი №2, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011, 88

უარყოფილია შეხედულება რომ ის, რაც არ არის ტორენსის სისტემით დარეგისტრირებული, აუცილებლად სახელმწიფოს საკუთრებაა.⁵³

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნის გერმანული და ტორენსის სისტემისაგან განსხვავებით, ფრანგული სისტემის მიხედვით სახელმწიფო საკუთარ თავზე არ იღებს პასუხისმგებლობას იმ მატერიალურ ზიანზე, რომელიც შესაძლოა უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, ხარვეზიანი ჩანაწერის გამო მიადგეს. ასეთ შემთხვევაში პასუხისმგებლობა იპოთეკის დამცველებს ეკისრებათ.⁵⁴ უძრავი ნივთის შექმნის ფრანგული სისტემა მოქმედებს ბელგიაში, ლუქსემბურგსა და იტალიაშიც.

სამხრეთ აფრიკაში უძრავი ქონების რეგისტრაცია ორ მიზანს ემსახურება: 1) უძრავი ქონების მეორადი შექმნის შემთხვევაში, მიუთითებს უძრავი ქონების მიღება-ჩაბარებას, ე.ი. ქონების გადაცემას უზრუნველყოფს. 2) უზრუნველყოფს მიწაზე საკუთრების უფლების შესახებ ჩანაწერის საჯაროობას.⁵⁵

III თავი - უფლების მოპოვება უძრავ ნივთზე

3.1. საკუთრების უფლების მოპოვება მესაკუთრისგან ან განკარგვაზე უფლებამოსილი პირისგან

სამართლებრივი ბრუნვისთვის აუცილებელია მყარი საფუძვლის ქონა, რაც უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების მაღალი ეკონომიკური მნიშვნელობიდან გამომდინარეობს, აღნიშნულის გათვალისწინებით დიდი ყურადღება ექცევა იმის ცოდნას, თუ ვინ არის გასაყიდი მიწის მსაკუთრე.⁵⁶

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი უძრავი ნივთის შესაძენად რამოდენიმე წინაპირობას აყალიბებს: 1) აუცილებელია მხარეების მიერ წერილობითი

⁵³ იქვე., იხ. მით. *Никонов П.Н. Журавский Н.Н.*, Система регистрации прав на недвижимое имущество Роберта Торренса. кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. Санкт-Петербург 2006, 104-105

⁵⁴ *Никонов П.Н. Журавский Н.Н.*, Система регистрации прав на недвижимое имущество Роберта Торренса. кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. Санкт-Петербург 2006, 110

⁵⁵ *H. Mostert.*, in *Modern Studies in Property Law, Property 2002, The Diversification of Land Rights and its Implications for a New Land Law in South Africa, An Appraisal Concentrating on the Transformation of the South African system of Land Registration*, Portland, Oregon, 2003, 4

⁵⁶ *ე. ლაფაჩი.*, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები“, სამართლის ჟურნალი №2, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011, 78. იხ. ციტ. *R. Schmidt.*, *Sachenrecht II, Immobiliarsachenrecht, Kreditsicherungsrecht*, Verlag Dr. Rolf Schmidt, 1. Aufl., 2004, 16

ფორმით დადებული გარიგების არსებობა 2) გარიგებით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აქედან გამომდინარე შეგვიძლია ვთქვათ, რომ ქართული სამართალი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად კაუზალური ტრადიციის პრინციპს ირჩევს. კაუზალურია გარიგება, თუკი თვით გარიგებისგან გამომდინარეობს სამართლებრივი საფუძველი, ე.წ. causa და გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია ამ საფუძველის ნამდვილობაზე.⁵⁷ კაუზალური ტრადიციის პრინციპის თანახმად სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში სათანადო წესით არ იქნება რეგისტრირებული, მაგრამ მხოლოდ ეს არ არის საკმარისი; აუცილებელია, რომ მხარეთა შორის არსებული შეთანხმება ვალიდური იყოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში საკუთრების უფლება არ წარმოიშობა, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი გარიგება რეესტრში იქნება რეგისტრირებული.⁵⁸ როგორც ჩანს, ქართული კანონმდებლობა სავალდებულოდ არ მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული გარიგება უფლებამოსილი პირის მიერ იყოს დადასტურებული და საჯარო რეესტრის ფუნქცია მდგომარეობს მხოლოდ იმაში, რომ გააკონტროლოს ხდება თუ არა უძრავი ნივთის განკარგვა და არსებობს თუ არა მხარეთა ხელმოწერები, რაც გარიგების დადასტურების მიზანს ემსახურება.⁵⁹ აღნიშნული მოწესრიგება ქმნის იმის რისკს, რომ საკუთრების უფლების გასხვისება არაუფლებამოსილი პირის მიერ მოხდეს. უდიდესი სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს იმას, რომ გამყიდველი, როგორც ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრე, რეგისტრირებული იყოს საჯარო რეესტრში. არ უნდა იყოს რეგისტრირებული ისეთი უფლებები ან ფაქტები, რომლებიც თავიდან აარიდებენ ან შეუზღუდავენ საკუთრების უფლების შექმნას.⁶⁰ სააპელაციო სასამართლომ განიხილა ერთ-ერთი საქმე, სადაც პირმა გააყალბა გარდაცვლილი მამის პირადობის მოწმობა, ასევე მოამზადა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც მის მიერ შექმნილი ყალბი სანოტარო ბეჭდით დაამოწმა, რის საფუძველზედაც იგი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირდა. ამის შემდეგ სადავო უძრავი ქონება რამდენჯერმე დატვირთა იპოთეკით და საბოლოოდ როგორც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ

⁵⁷ *ლ. ჭანტურია*, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი., 2018, ბოლო დამუშავება; 28.10.205, ველი 18 http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2015/06/152312_Artikel-50.pdf

⁵⁸ *C. R. Wolf*, *The Land Register*, in: *M. Wendler*, *B. Tremml*, *B. Buecker*, *Key Aspects of German Business Law, A Practical Manual*, Berlin, Heidelberg, 2008, 121

⁵⁹ ნოტარიუსისა და საჯარო რეესტრის კომპეტენციის ფარგლებზე მოგვიანებით გვექნება საუბარი.

⁶⁰ *D. Campbell*, *C. Campbell*, *Legal Aspects of Doing Business in Europe*, International Business Series, Hungary, Yorkhill Law Publishing, 2009, HUN-12

რეგისტრირებულმა პირმა გაასხვისა სხვა პირზე. საპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ვინაიდან პირადობის მოწმობაში დაბადების თარიღის გადაკეთების კვალი თვალსაჩინოა, ამიტომაც იპოთეკარებისა და შემძენის მოქმედებები ვერ ჩაითვლება გონივრული წინდახედულების ფარგლებში განხორციელებულად, ვინაიდან მათ შეეძლოთ გამოეთხოვათ კომუნალური გადასახადების ქვითრები, რითაც დადგინდებოდა, რომ მესაკუთრეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი წარმოადგენდა. გარდა ამისა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მამის პირადობის მოწმობის გაყალბებით დარეგისტრირებული სუბიექტი რეალურად არ არსებობს, აქედან გამომდინარე არ არსებობს კეთილსინდისიერი შემძენი, რომლის უფლების დაცვის მიზანსაც ემსახურება იურიდიული ფიქცია რეესტრის ჩანაწერების მიმართ. დასახელებული გარემოება გამორიცხავს პრეზუმფციის მოქმედებას და აღნიშნული ფაქტორები მიუთითებენ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე.“⁶¹

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გარდაცვლილ პირს არ შეუძლია ნების გამოვლენა, რის გამოც აღნიშნული გარიგებები უცილოდ ბათილია. ის პირი კი ვინც გააყალბა მამის პირადობის მოწმობა მესაკუთრედ არასდროს ყოფილა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული, რის გამოც სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მოქმედება ამ შემთხვევაზე ვერ გავრცელდება. საკასაციო პალატამ ამავე გადაწყვეტილებაში თქვა, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება გვექონოდა მსჯელობა, თუკი გამყალბებელი იქნებოდა სადავო ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული, მიუხედავად იმისა, რამდენად კანონიერად იქნებოდა ამგვარი ჩანაწერი შესრულებული.

უზენაესი სასამართლო იგივე საქმესთან დაკავშირებით გამოცემულ მეორე განჩინებაში აღნიშნავს, რომ საპელაციო სასამართლოს არ უნდა გამოერიცხა 185-ე მუხლის გამოყენების შესაძლებლობა, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის მოიაზრებს პირს, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება.⁶²

⁶¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1244-1267-2011

⁶² იხ. ვრცლად *გ.ასათაშვილი*, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი 2013, 76-77

ქართული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვრცელდება შემძენზე, რომელიც უძრავ ნივთს საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისგან იძენს. კერძო საკუთრების პრეზუმფცია, რომელიც ქონების პროდუქტიულ გამოყენებას ეფუძნება, სკ-ით განსაზღვრულ ფლობის კანონიერების პრეზუმფციაში აისახება.⁶³ შემძენი საჯარო რეესტრში არსებულ მონაცემებს ენდობა და მისი კეთილსინდისიერებაც სწორედ ამ ფაქტიდან გამომდინარეობს. შემძენი ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერად, თუ იგი იმ პირისაგან იძენს ნივთს, რომელიც არ არის რეგისტრირებული მესაკუთრედ. როდესაც გასხვისება ხდება, მაგალითად მინდობილობის საფუძველზე შემძენს მოეთხოვება უფრო მეტი პასუხისმგებლობა გამოიჩინოს, ვინაიდან ამ შემთხვევაში იგი ენდობა როგორც რეესტრის ჩანაწერს, ასევე მინდობილობასაც და აქედან გამომდინარე მისი სამართლებრივი დაცვის ფარგლები სუსტდება.⁶⁴

3.2. საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა

3.2. ა. ვალდებულებით -სამართლებრივი გარიგება

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად ორ კუმულაციურად სავალდებულო წინაპირობას აყალიბებს: 1) აუცილებელია მხარეთა შორის წერილობითი გარიგების დადება 2) მხარეთა შორის დადებული გარიგება აუცილებელია დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. თუკი მხარეები რომელიმე განსაზღვრულ წინაპირობას არ შეასრულებენ, საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე არ წარმოიშობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის მიხედვით ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. როგორც ვხედავთ, ქართული კანონმდებლობის მიხედვით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად მხარეთა შორის მარტივი წერილობითი გარიგების დადება საკმარისია, რაც იმას ნიშნავს გარიგება აუცილებლად სანოტარო წესით

⁶³ *J. L. Esquiroll*, Formalizing property in Latin America, in: *M. Graziadei, L. Smith*, Comparative Property Law, Global Perspectives, Cheltenham, 2017, 344

⁶⁴ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, 2011, 71

დამოწმდეს.⁶⁵ მთავარია მხარეთა შორის არსებობდეს ვალდებულებით - სამართლებრივი გარიგება, რომლის მიხედვითაც გამყიდველი ნივთის შემძენის წინაშე კისრულობს უძრავი ნივთის გადაცემის ვალდებულებას. ხელშეკრულების მიზანსაც სწორედ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მეორე მხარისთვის გადაცემა წარმოადგენს. მაშასადამე, „უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ დადებული ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რეგისტრირებულია თუ არა საჯარო რეესტრში, წარმოშობს შესაბამისი ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმებით გათვალისწინებულ მხარეთა უფლება- მოვალეობებს. აღნიშნული გარიგებით შემძენი იძენს უფლებას, მოსთხოვოს გამსხვისებელს საჯარო რეესტრში მისი უფლების კონსტატაცია.“⁶⁶ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისთვის არ აქვს მნიშვნელობა თუ რა მოტივით ხდება გარიგების დადება, ასევე არ აქვს მნიშვნელობა მის ფორმასაც.⁶⁷ სამოქალაქო კოდექსისთვის ცნობილია ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებები, როგორცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისთვის (შემძენისთვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს.⁶⁸

მსგავს რეგულაციას შეიცავს გერმანული კანონმდებლობაც. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 311b პარაგრაფის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, ან შეიძინოს იგი, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. ეს დანაწესი ვრცელდება ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებაზე, რომლის მიზანსაც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა წარმოადგენს. ხელშეკრულების ტიპს, ეს იქნება ნასყიდობის, ჩუქების, გაცვლის თუ სხვა სახის ხელშეკრულება მნიშვნელობა არ ენიჭება. ხელშეკრულების მიზანს უნდა წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან შეძენა, ამიტომაც შეძენის

⁶⁵ ქართული კანონმდებლობა ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის შესაძენად მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებას, თუმცა ეს მიდგომა შეიცვალა. იხ. 2006 წლის 8 დეკემბრის საქართველოს კანონი „სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 48, 22.12.2006 <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/24886?publication=0>

⁶⁶ ი. გელაშვილი., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, 323-ე მუხლის კომენტარი, 3 იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-221-213-2012 <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>

⁶⁷ ლ. თოთლაძე., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხლი 183, ბოლო დამუშავება 24.12.2017, ველი 5 იხ. მით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-221-213-2012

⁶⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-221-213-2012 <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/03/as-221-213-2012.pdf>

ვალდებულების ცალმხრივი კისრებაც მოითხოვს ფორმას საჭიროებს.⁶⁹ შესაბამისად, საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძვლად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება ექვემდებარება სანოტარო წესით დამოწმებას.⁷⁰

3.2. ბ. სანივთო გარიგება

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადასაცემად ვალდებულებით - სამართლებრივ გარიგებასთან ერთად აუცილებელია სანივთო გარიგების დადებაც, რომლის ძალითაც მოხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა. სანივთო გარიგების დადება შესაძლებელია როგორც ვალდებულებით გარიგებასთან ერთად, ასევე მისგან დამოუკიდებლად.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 925-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს შეთანხმებას, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ. 873-ე პარაგრაფიდან გამომდინარე კი სანივთო გარიგება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნის ერთ-ერთ სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს და მის მიმართ გარიგებების შესახებ ზოგადი ნორმები გამოიყენება, და არ საჭიროებს სპეციალური ფორმის დაცვას.⁷¹

გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით სავალდებულო სანივთო შეთანხმებას ემახიან შეთანხმებას უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ. მის ფორმასთან დაკავშირებით მოცემულია 873-ე პარაგრაფში, რომლის მიხედვითაც ხელშეკრულების დამოწმება არ არის სავალდებულო. განსხვავებულადაა საქმე, ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებასთან დაკავშირებით, რომელიც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 311ბ პარაგრაფის მიხედვით უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

3.2. გ. გამსხვისებლის ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერით

„ისევე როგორც უფლებაუნარიანობა ჩნდება ადამიანის დაბადებით, რიგი უფლებების დაბადებაც საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით ხდება.“⁷² რეესტრში რეგისტრაციამდე უძრავი ნივთის შემქმნის ინტერესების

⁶⁹ ი. კროპკოლერი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, სანივთო სამართალი., თბილისი 2018, 201-202

⁷⁰ იქვე., 696

⁷¹ იქვე., 668

⁷² ბ. ზოიძე., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი 2003წ., 363

დაცვა შეზღუდულია.⁷³ საქართველოს კანონმდებლობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად, გერმანული სამართლის მსგავსად, საადგილმამულო წიგნების სისტემას ანიჭებს უპირატესობას. ახალი სამართლებრივი სისტემის შექმნის პროცესში კანონმდებელი მუდამ იყენებს უცხო ქვეყნების გამოცდილებას და პრინციპში, ამაში სათაკილო არაფერია: რატომ უნდა გამოიგონო თავიდან ის, რაც განვითარებულ ქვეყნებში უკვე დიდი ხნის წინ არსებობდა? თუმცა, ამასთან ერთად, აუცილებელია კანონმდებელმა ეროვნული ქვეყნის სამართლის სპეციფიკა გაითვალისწინოს.⁷⁴

საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს დიდი მნიშვნელობა აქვს უძრავი ქონების დაბეგვრის და, აქედან გამომდინარე, სახელმწიფო ბიუჯეტში შემოსავლების მიღების თვალსაზრისითაც; დაგეგმარებისა და უფრო ნაყოფიერი მიწათსარგებლობის კუთხით; მიწის რესურსების კონტროლის მიზნით.⁷⁵

რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების საჯაროობას არა მხოლოდ თეორიული, არამედ პრაქტიკული დანიშნულებაც გააჩნია. სინამდვილეს წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ საკმაოდ ხშირად ყოფილა შემთხვევები, როდესაც ერთი და იმავე უძრავი ქონება რამდენჯერმე ერთდოულად სხვადასხვა პირზე გაიყიდა, რამაც მსგავსი შემთხვევების თავიდან აცილების მიზნით, საჯარო რეესტრში მიმდინარე ტრანზაქციებისა და რეგისტრირებული მონაცემების საჯაროობის აუცილებლობა გამოიწვია.⁷⁶ მონაცემების საჯაროობა არა მარტო რეგისტრაციის სანდოობას, არამედ საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების მიმართ საზოგადოების კონტროლსაც უზრუნველყოფს.⁷⁷

იმისთვის, რომ საკუთრების უფლება წარმოიშვას, საჭიროა მხარეთა შორის არსებობდეს ნება, რომ მოხდეს საკუთრების უფლების გადაცემა და შემდგომში მოხდეს ამ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

⁷³ *D. Campbell, C. Campbell, Legal Aspects of Doing Business in Europe, International Business Series, Hungary, Yorkhill Law Publishing, 2009, HUN-12*

⁷⁴ *Е.М. Тужилова-Орданская., сравнительный анализ понятия недвижимость по российскому и зарубежному законодательству. Журн. “Вестник Башкирского университета”, №3, 2006, 14*

⁷⁵ *G. Larsson., Land Registration and Cadastral Systems, UK, 1991, 11-13*

⁷⁶ *Е. Емильянова., Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Самараб 2003, 14*

⁷⁷ *А. Лазаревский., (ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран. М., 2000, 12. იხ. ასევე ე.ლაფაჩი., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013, 65*

საჯარო რეესტრის ერთ-ერთ „ღირებულებას“ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის სტაბილურობის გარანტიას უზრუნველყოფს. ის ხელს უწყობს ქონებრივი ურთიერთობების განვითარებას და სამოქალაქოსამართლებრივ ურთიერთობაში ჩაბმულ მხარეებს სთავაზობს სარეგისტრაციო, საკადასტრო და საინფორმაციო მომსახურებას, რაც უმნიშვნელოვანეს როლს თამაშობს უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისა და ხელშეწყობის საქმეში.⁷⁸

საჯარო რეესტრი სახელმწიფო რეესტრების ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. იგი შედგება უძრავ ნივთზე უფლებათა, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრებისაგან. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების დ მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.“⁷⁹

“რეგისტრაციის მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარის შენარჩუნება უძრავ ნივთებზე უფლებების დადასტურებისა და სახელმწიფოს მხრიდან გარანტიის შექმნის გზით. სოციალური მიზანი სამოქალაქო ბრუნვის შენარჩუნება, გარიგებაში მონაწილე მხარეებისა და მესამე პირების უფლებების დაცვაა.”⁸⁰ კერძო სისტემების მიხედვით საკუთრების გადასვლისას არ ხდება საჯარო ორგანოების ჩარევა, განსხვავებით საადგილმამულო წიგნის სისტემებისაგან, რომლებიც უფრო და უფრო მეტ ფუნქციას ანიჭებენ სახელმწიფო უწყებებს. უფლების რეგისტრაციას მხარეთა ინტერესების დაცვის მიზანი უნდა ჰქონდეს. მან უნდა შექმნას მტკიცებულებები, რომლებიც მოახდენენ უფლების გარანტიას. რეგისტრაციის სავალდებულო ხასიითი მხარეთა ინტერესების დაცვისა და უაფრთხოებისკენ არის მიმართული და არ ზრუნავს სახელმწიფოს ინტერესებზე. რეგისტრაციის სავალდებულოობის შემდეგ სახელმწიფოებრივი ნებართვა გახდა

⁷⁸ *ე.ლაფაჩი*, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი №2, 2011., 78

⁷⁹ საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, 2008 წლის 19 დეკემბერი, №8206 საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30.12.2008, მუხლი 4

⁸⁰ *ე.ლაფაჩი*, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი №2, 2011წ. 80 იხ.ციტირება. Алексеев В., Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования 2007, 12

აუცილებელი, რითაც სანივთოსამართლებრივი საკუთრების გადაცემის ინტიტუტმა საჯაროსამართლებრივი სახე მიიღო. აღნიშნულის საფუძველზე სამართლებრივი ურთიერთობის მხარეთა ინტერესებთან ერთად, სახელმწიფო ინტერესებმაც წინა პლანზე წამოიწია.⁸¹

სახელმწიფოს მხრიდან უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის სისტემის შექმნამ დადებითი გავლენა უნდა მოახდინოს უძრავი ქონების ბაზარზე უძრავი ქონების მესკუთრის კონსტიტუციით გათვალისწინებული უფლებების დასაცავად.⁸²

საკუთრების უფლების, როგორც კონსტიტუციით აღიარებული ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მნიშვნელოვან პრინციპებზე არის დამყარებული. „პრინციპებია ის ძირითადი წანამძღვრები, რასაც ეფუძნება უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაცია.“⁸³სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მსგავსად გერმანული სამოქალაქო კოდექსისა, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა⁸⁴ და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში) შეტანის პრინციპი როგორც ქართული, ასევე გერმანული სამართლისთვისაც არის ცნობილი. ქართული კანონმდებლობა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის სავალდებულოდ ხდის ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. მატერიალური გაგებით, საჯაროობის პრინციპი რეესტრში დაცული ჩანაწერის შინაარსისადმი სისწორისა და სიზუსტის ნდობას უმტკიცებს სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტებს.⁸⁵საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რომლის მიზანს სამოქალაქო ბრუნვაში ჩართული მხარეების ინტერესების დაცვა, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის

⁸¹ ლ. ჭანტურია., უძრავი ნივთების საკუთრება, თბილისი 2001წ. 172-173. ასევე იხ. ე.ლაფაზი, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი №2, 2011., 83

⁸² А. Карлиню., Система Государственной регистрации прав и земельные отношения, Журн. “Недвижимость и инвестиции”, 1(10), 2002, 16

⁸³ ე.ლაფაზი., ურავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013., 61

⁸⁴ Е. Курзински-Сингер., Т. Зарандия., Рецепция Немецкого Вещного права в Грузии, Журн. “Вестник гражданского права,” №1, 2012, 253

⁸⁵ ე.ლაფაზი., ურავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013, 63

უზრუნველყოფა და დაინტერესებული პირებისთვის რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობის შექმნა წარმოადგენს.⁸⁶

უძრავი ქონების მესაკუთრეებისა და სხვა, მესამე პირებისათვის აბსოლუტურად ცხადი, ნათელი და თვალსაჩინო უნდა იყოს უძრავ ნივთებზე უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის აუცილებლობა.⁸⁷

მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია სამოქალაქო კანონმდებლობაში არა საჯარო ნდობის პრინციპის, არამედ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის სახით არსებობს, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ მომხმარებელთა ნდობის ხარისხს უფლების ნამდვილობის საეჭვობა, მისი სადავოდ გახდომის შემთხვევები განაპირობებს. რაც უფრო ნაკლებ შემთხვევაში გასაჩივრდება უფლებები მართლზომიერად, მით უფრო მაღალი იქნება ნდობის ხარისხი საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ.⁸⁸

ერთ-ერთ სასამართლო გადაწყვეტილებაში უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოხსენიებულია როგორც ფიქცია. გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად, ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით.“⁸⁹

სააპელაციო სასამართლო თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში ამბობს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლიდან გამომდინარე „კანონმდებელი არ ახდენს იმგვარი შენაძენის, ლეგიტიმაციას, რომელიც თუნდაც შემძენის კეთილსინდისიერების ფარგლებში იყოს შეძენილი მაშინ, როდესაც ნივთის

⁸⁶ ზ.ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018., 621

⁸⁷ Никонов П.Н. Журавский Н.Н., Система регистрации прав на недвижимое имущество Роберта Торренса. кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. Санкт-Петербург 2006, 3

⁸⁸ ზ.ჭეჭელაშვილი., იხ. მით. ნაშრომი 622

⁸⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის №ას-1179-1108-2012 გადაწყვეტილება. აღნიშნულთან დაკავშირებით იხ. ზ.ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018, 623

ნამდვილ მესაკუთრეს ეს ნივთი... მოჰპარეს, ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა ისინი მისი მფლობელობიდან. ე.ი. მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში, შემძენის კეთილსინდისიერება ვერ დაძლევეს საჯარო ნორმებით განსაზღვრულ წესებს. ქონების ნებისმიერი გასხვისება - განკარგვა თავისუფალი ნების გამოვლენის პირობებში უნდა მოხდეს. მესაკუთრის მფლობელობიდან მოძრავი ნივთის გასვლა ვერ დაიცავს ნივთის შემძენს მესაკუთრის მიერ სავინდიკაციო სარჩელის აღძვრის ან არარა გარიგების შედეგებისაგან. რაც შეეხება უძრავი ნივთის გასხვისებას, ამ შემთხვევაში პრობლემის მოგვარება ასე ფართოდ არ ხდება. არსებული განსხვავება განაპირობა კანონმდებლის ნებამ, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა სარეგისტრაციო ორგანოდ საჯარო რეესტრის შექმნით, მან მიზნად დაისახა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის მიმდინარეობა გამჭვირვალე და ხილული ყოფილიყო ურთიერთობაში ჩართული მხარეებისთვის. საჯარო რეესტრი სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, უფრო ზუსტად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით ქონების მესაკუთრეს დაცული აქვს საკუთრება მესამე პირთა ხელყოფისაგან, შემძენი კი - თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერს ენდობა.⁹⁰

გერმანული სამართლის მიხედვით უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთების საადგილმამულო წიგნში, უფლებათა „კანონიერების დასაბამად, დასაწყისად „ არის მიჩნეული.⁹¹

3.2. დ. სამოქალაქო ბრუნვის ხელშეკრულება

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია იცავს უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს. უძრავი ნივთის შემძენის თაობაზე შეთხმეების დასრულების შემდგომ, მყიდველმა დაუყოვნებლივ უნდა წარმოადგინოს ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში და შემოიტანოს განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის.⁹²საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტების მიხედვით, რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია კეთილსინდისიერ შემძენს მხოლოდ

⁹⁰ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება №28/1232-12 <http://library.court.ge/judgements/78932013-06-23.pdf>

⁹¹ *Г. Ф. шершеневич.*, учебник русского гражданского права. По изд. 1907, М., 1995, 149

⁹² *D. Campbell., C. Campbell.,* Legal Aspects of Doing Business in Europe, International Business Series, Hungary, Yorkhill Law Publishing, 2009, HUN-12

სასყიდლიანი გარიგებების დადებისას იცავს.⁹³ სამოქალაქო კოდექსის 989-ე და 990-ე მუხლები მიხედვით, შემძენი ვალდებულია უსასყიდლოდ მიღებული დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს, ისე, თითქოს კანონიერ საფუძვლის გარეშე ჰქონდეს ნივთი მიღებული.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიზანს სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებისა და სტაბილურობის შენარჩუნება წარმოადგენს. საკონსტიტუციო სასამართლო სამოქალაქო ბრუნვის ხელშეკრულებას საბაზრო ხელშეკრულებად მოიხსენიებს. მისი აზრით, თუკი უძრავი ქონების შემძენი ვალდებული იქნება გადაამოწმოს რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ნამდვილობა, ერთის მხრივ, ეს გაზრდის შემძენის ხარჯებს, ხოლო, მეორე მხრივ, შეიქმნება იმის საფრთხე, რომ შეძენილ ქონებას დაკარგავს. აქედან გამომდინარე, თუკი არ იქნება დაცული კეთილსინდისიერი შემძენი, მესამე პირები თავს შეიკავებენ უძრავი ნივთის შეძენისაგან, რაც შეაფერხებს სამოქალაქო ბრუნვას.

საბაზრო გარიგებების მეშვეობით უძრავი ნივთის მყიდველისთვის რეესტრის მონაცემის სისწორის გადამოწმების ვალდებულება ტვირთად დააწვება ნივთის შემძენს, რაც ზიანს მიაყენებს უძრავი ქონების ბაზარს. თუკი დავუშვებთ, რომ კეთილსინდისიერიმა შემძენმა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებზე დაყრდნობით, სასყიდლით შეძენილ უძრავ ქონებაზე, საკუთრების უფლება დაკარგოს, აღნიშნული მთელი უძრავი ქონების ბაზრის ეფექტურ ფუნქციონირებასა და ყველა გარიგების შეფერხებას, გართულებას გამოიწვევს. იგი უფრო ძვირს გახდის სამოქალაქო ბრუნვას.⁹⁴

სასამართლო გადაწყვეტილების განსხვავებულ აზრში უარყოფილია ტერმინის „საბაზრო გარიგება“ შემოღების საჭიროება. აღნიშნულია, რომ ტერმინი „საბაზრო გარიგება“ დაკავშირებულია სარგებლის მიღების ინტერესთან, რაც ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებისა და ნების ავტონომიის პრინციპებს, რადგანაც, პრაქტიკაში შესაძლებლობას ხდის სხვადასხვა ინტერესის მქონე ჯგუფებმა მანიპულირება მოახდინონ და შესაბამისი რისკები წარმოშვან.

⁹³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №ას-491-465-2015

⁹⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ 42, 30 <https://www.constcourt.ge/ge/legal-acts/judgments/3-4-550-saqartvelos-moqalaqe-nodar-dvali-saqartvelos-parlamentis-winaagmdeg.page>

გარიგების მიზანი, შესიძლება ყოველთვის არ ითვალისწინებდეს სარგებლის მიღების იმ შინაარსს, რაც გადაწყვეტილებაში არის ხაზგასმული.⁹⁵

ქართული სამართლის მსგავსი მოწესრიგება არსებობს გერმანულ სამართალშიც. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით საადგილმამულო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის მიმართ არსებული პრეზუმფცია იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს მხოლოდ „გარიგების საფუძვლზე შეძენის“ დროს. აქედან გამომდინარე კეთილსინდისიერი შეძენა როგორც წესი არ ხდება კანონისმიერი საფუძვლით საკუთრების შეძენის ან სახელმწიფო აქტის ძალით ქონების შეძენისას.

გერმანული სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით „მნიშვნელობა არა აქვს, შეძენა სასყიდლიანია თუ უსასყიდლო. ამ მხრივ განსხვავებულია მხოლოდ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე კომპენსაცია.“⁹⁶ როდესაც საქმე ეხება სასყიდლიან შეძენას, შეუძლია გამსხვისებლისგან თანხის გადახდა მოითხოვოს, უსასყიდლო შეძენის დროს კი - აქვს უფლება, რომ შეძენს უძრავი ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს.

3.2. ე. შეძენის კეთილსინდისიერება, კეთილსინდისიერების არსი და მნიშვნელობა

“უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია სამართლებრივ ბრუნვაში ჩაბმულ მხარეთა ინტერესებს იცავს, უფრო ზუსტად, იმ შემთხვევაში, როდესაც პირი იმ პირისაგან იძენს ქონებას, რომელიც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, მიიჩნევა, რომ იგი უძრავი ქონების მართლზომიერი შემძენია, თუკი კეთილსინდისიერების შეფასებითი კატეგორიაზე დაყრდნობით სხვა რამ არ იქნება დადგენილი.”⁹⁷

სსკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით გამოირიცხება შემძენის კეთილსინდისიერება, თუკი მან იცის, რომ გამსხვისებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე. სსკ-ის მიხედვით მოძრავ ნივთებზე მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ მფლობელი ივარაუდება მესაკუთრედ. რომის სამართლის მიხედვით, კეთილსინდისიერი

⁹⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ 10, 38

⁹⁶ ი.კროპკოლერი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, სანივთო სამართალი., თბილისი 2018წ., 6, 681

⁹⁷ ზ. ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018წ. გვ. 621 http://lawlibrary.info/ge/books/giz2018-ge-civil_code_comm_II_book.pdf

მფლობელი შემდგომშიც ინარჩუნებს უპირატესობას, თუკი მისი ქცევის სუბიექტურ შეფასებას თან ახლავს ობიექტური ელემენტი - ფლობის ხანგრძლივობა. ამ ფუნდამენტური პრინციპის თანახმად, მოძრავი ნივთის ხანგრძლივი ფლობის საფუძველზე, შესაძლებელია ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება.⁹⁸ „უძრავი ქონების შეძენის დროს უძრავი ნივთების სანდოობის პრეზუმფცია გვაქვს სახეზე და მოქმედებს შესაძენი უფლების ნამდვილობის ვარაუდი. სამოქალაქო ბრუნვის ამოსავალია კეთილსინდისიერება, რაც გამომდინარეობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესებიდან.“⁹⁹ მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია ცდილობს გაამარტივოს სამოქალაქო სამართლებრივი ბრუნვა, უძრავი ნივთის შეძენს არ უნდა ეკისრებოდეს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის ტიტულის შემოწმება, ნივთის გამსხვისებელმა კი მაქსიმალური ყურადღება უნდა გამოიჩინოს საკუთარი ქონებისა და კონტრაქტების მიმართ.¹⁰⁰ უძრავი ქონების რეესტრში რეგისტრაციას მხოლოდ კანონით განსაზღვრული სანივთო უფლება ექვემდებარება და ისიც, კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში. აქედან გამომდინარე, სამოქალაქო ურთიერთობაში ჩაბმულმა მხარეებმა კანონით დადგენილ „ჩარჩოებს“ უნდა მოარგონ თავიანთი ნების სახე და მოცულობა. შესაბამისად, ურთიერთობის მხარეები კანონით გაუთვალისწინებელ სანივთო უფლებებს ვერ დაარეგისტრირებენ.¹⁰¹ საკუთრების უფლების გადასაცემად აუცილებელია, რომ გადაცემა ნამდვილი უფლების საფუძველზე მოხდეს. როგორც ვხედავთ ქართული კანონმდებლობა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს, აქედან გამომდინარე რეესტრის ჩანაწერისთვის უპირატესობის მინიჭება გასაგებიცაა, მაგრამ მეორეს მხრივ ჩნდება კითხვა: რა ბედი ეწევა იმ პირს, რომელმაც კანონი დადგენილი წესების შესაბამისად შეიძინა უძრავი ქონება, რის შემდეგაც უძრავი ნივთი მისი ნებართვის გარეშე გასხვიდა კეთილსინდისიერ შემძენზე?

⁹⁸ *У. Маттеи, Е. А. Суханов.*, Основные положения права собственности, Москва 1999., 168

⁹⁹ *ე. ლაფაჩი.*, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013, 63

¹⁰⁰ *ქ. ქობაშვილი.*, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2013, 195; იხ.: ციტირება: *Смирных А. Г.* Защита интересов добросовестного приобретателя, ж. Журнал российского права, #11, 2001, 93.

¹⁰¹ *S. V. Erp., Comparative Property Law*, in *M. Reimann., R. Zimmermann.*, (eds), The Oxford Handbook of Comparative Law, 2006, 1053

<https://www.oxfordhandbooks.com/view/10.1093/oxfordhb/9780199296064.001.0001/oxfordhb-9780199296064-e-033>

გამოთქმულია მოსაზრება, რომ უძრავი ნივთის შეძენის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებები აბსოლუტურ ხასიათს უნდა ატარებდეს.¹⁰² სამართლებრივ სისტემებში არსებობს ისეთი, ნორმები, ქცევის წესები უძრავი ნივთის ფლობასთან დაკავშირებით, რასაც ნივთის კანონიერი მესაკუთრეც კი ვერ აუვლის გვერდს. ასეთ შემთხვევაში, უძრავი ქონების ფლობა უნდა იყოს კეთილსინდისიერი და ამავე დროს იგი ინტენსივობის მაღალი ხარისხით უნდა გამოირჩეოდეს.¹⁰³

ის ფაქტი, რომ ადამიანები კეთილსინდისიერად მოიქცნენ მინიმალურ სატანდარტს უფრო წარმოადგენს, ვიდრე სამართლებრივი ურთიერთობის უმაღლეს იდეალს.¹⁰⁴

უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის დროს ერთმანეთს უპირისპირდება თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი ინტერესები. ორივე მხარე სამართალურთიერთობის მონაწილე მხარეს წარმოადგენს, სამოქალაქო ბრუნვა კი ყოველთვის რისკებთან არის დაკავშირებული, აქედან გამომდინარე სამართალურთიერთობაში მონაწილე ორივე მხარე თანაბრად ატარებს სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელ რისკებს.

იმ შემთხვევაში თუ სხვადასხვა ქვეყნებში არსებულ, ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის მარეგულირებელ ნორმებს მიმოვიხილავთ, ცხადი გახდება თუ რაოდენ დიდი განსხვავება არსებობს სხვადასხვა ქვეყნებში არსებულ მოწესრიგებს შორის. თითქმის ყველა ქვეყანას *კეთილსინდისიერი შეძენის* საკუთარი მარეგულირებელი ნორმები გააჩნია.¹⁰⁵

პორტუგალიური სამართლის მიხედვით, კეთილსინდისიერი შეძენა, სხვა არაფერია თუ არა, ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის უფლებებში ღრმად შეჭრის აღიარება, რაც განპირობებულია ორი ინტერესის არსებობით: პირველი არის საჯარო ინტერესი, რომ განხორციელდეს სტაბილური და უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვა, ხოლო მეორე - კერძო პირების, ნივთის შემძენის ინტერესები.¹⁰⁶

¹⁰² *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М.: "Волтерс Клувер", 200, 74

¹⁰³ *У. Маттеи., Е. А. Суханов.,* Основные положения права собственности, 162

¹⁰⁴ *R. S. Summers.,* "Good Faith" in General Contract Law and Sales Provision of the Uniform Commercial Code, *Virginia Law Review*, 1968, 195

¹⁰⁵ *A. F. Salomons.,* How to draft new rules on the bona fide acquisition of movables for Europe? Some remarks on method and content, Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series № 2007/02., 2

¹⁰⁶ *J. Caramelo-Gomes.,* Good Faith Acquisition – Why at all? 2007, 2

ქართული კანონმდებლობა, ისევე როგორც გერმანული, კეთილსინდისიერ შეძენას ნივთის კატეგორიის მიხედვით განსხვავებულად არეგულირებს.

კანადისა და ავსტრალიის სამართლის სისტემებში, ამერიკული სამართლის გავლენა შეინიშნება, შესაბამისად სასამართლო გადაწყვეტილებებში კეთილსინდისიერების როლი უფრო და უფრო დიდ მნიშვნელობას იძენს.¹⁰⁷

პორტუგალიურ სამართალში მოქმედებს „რეესტრის შეძენის დოქტრინა“, რომლის მიხედვითაც კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები დაცულია მაშინაც, როდესაც საკუთრების შეძენის თაობაზე რეესტრში შეტანილი განცხადება წარმოების ეტაპზეა. გარდა ამისა, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები დაცულია ე.წ. sham contracts დროს, როდესაც უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე ნივთის გასხვისების სიმულაციას ახდენს. ასეთ შემთხვევაში უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები კანონით არის დაცული და ვერ იქნება ბათილი ხელშეკრულება, რომლითაც მან უძრავი ნივთი შეიძინა.¹⁰⁸

სსკ უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრის სამართლებრივ მდგომარეობაზე პირდაპირ არაფერს ამბობს. მისი ბედი იმაზეა დამოკიდებული, უძრავი ნივთი შემძენს დარჩება თუ არა. კოდექსის მიხედვით შეძენილი ნივთი შემძენს რჩება, თუკი იგი კეთილსინდისიერია და უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისგან შეიძინა. აქედან გამომდინარე, უძრავი ნივთის კანონიერი მესაკუთრე ნივთზე საკუთრების უფლებას დაკარგავს, როცა ნივთი მისი ნების გარეშე, კეთილსინდისიერ შემძენზე გასხვისდა.

სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლში უშუალოდ გვხვდება ტერმინი „კეთილსინდისიერი“, რაც არ არის გამოყენებული 185-ე მუხლში, თუმცა ორივე შემთხვევაში აქცენტი ცოდნაზეა გაკეთებული, რაც პირდაპირ კეთილსინდისიერებაზე მიგვანიშნებს. კეთილსინდისიერების შეფასებისას უნდა ვიხელმძღვანლოთ შემძენის მიერ ფაქტების გაცნობიერების შესაძლებლობით.¹⁰⁹

¹⁰⁷ A. Farnsworth., Duties of Good Faith and Fair Dealing under the UNIDROIT Principles, Relevant International Conventions and National Laws, 2001, 53-54

¹⁰⁸ J. Caramelo-Gomes., Good Faith Acquisition – Why at all? 2007, 6

¹⁰⁹ *გ.ასათაშვილი*, „კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში - კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანლიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013წ.გვ.73 იხ.ციტირება: საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და

კეთილსინდისიერება ნიშნავს, რომ უძრავის ნივთის მფლობელი დარწმუნებულია იმაში, რომ მის მიერ უძრავი ქონების ფლობა მართლზომიერია, ე.ი. მფლობელი მიიჩნევს, რომ მის მიერ უძრავი ქონების მოპოვების საფუძველი, საკმარისია, იმისთვის, რომ ამ ნივთზე საკუთრების უფლება გაჩნდეს.¹¹⁰

პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევსათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ კრიტერიუმების თანაარსებობა. ობიექტური კრიტერიუმის მიხედვით უფლების გამსხვისებელი საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უნდა იყოს დარეგისტრირებული და რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი. სუბიექტური ფაქტორი ითვალისწინებს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ე.ი. გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენმა არ უნდა იცოდეს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის შესახებ.¹¹¹ უზენაესი სასამართლოს განმარტების თანახმად „კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომელთა მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.“¹¹²

კეთილსინდისიერების პრინციპი თანამედროვე კერძო სამართლის აღიარებული პრინციპია, რომელიც ერთ-ერთ საყრდენს წარმოადგენს სამოქალაქოსამართლებრივი ურთიერთობების განვითარებისა და ეფექტური სამოქალაქო ბრუნვისათვის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 8.3 მუხლის მიხედვით სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. უფრო მეტიც, სამოქალაქო კოდექსის 187.1 მუხლის თანახმად შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ

სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, 2011წ, 72

¹¹⁰ *В. М. Хвостов*, Система римского права, Москва., 1996, 253

¹¹¹ *თ.შოთაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018, 625

¹¹² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-465-435-2010 <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/kr201201.pdf>

იყო მესაკუთრე. გამოდის, რომ „კანონმდებელი არაუფლებამოსილი პირისგან ნივთის შექმნას შემქმნის კეთილსინდისიერებას უკავშირებს.“¹¹³ ამ პრინციპით ინდივიდის მოქმედების თავისუფლების ფარგლების დაკონკრეტება ხდება, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობიდან ან ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმიდან ამის თაობაზე პირდაპირ არ იკითხება.¹¹⁴ კეთილსინდისიერების პრინციპის დამკვიდრებამ სახელშეკრულებო ურთიერთობებში კონსტიტუციით განმტკიცებული უფლებების უკეთესი დაცვის საშუალებები შექმნა, თუმცა, მიუხედავად ამისა არის შემთხვევები, როდესაც სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილე მხარის არაკეთილსინდისიერების გამო, მეორე მხარის ინტერესები ილახება და მისი უფლებრივი მდგომარეობა ექვემდებარება. მაგალითი შეგვიძლია მოვიყვანოთ სასამართლო პრაქტიკიდან, როდესაც პირმა გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე მოახერხა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ, როგორც სჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა ნამდვილმა მესაკუთრემ მესამე პირზე გაასხვისა ეს ქონება.¹¹⁵ რომელი მხარის ინტერესი არის ამ დროს უპირატესი - ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის თუ შემქმნის? ასეთი ურთიერთსაწინააღმდეგო შემთხვევების მოწესრიგების საკითხი საკანონმდებლო დონეზე წყდება, მაგრამ საბოლოოდ, ურთიერთობაში მონაწილე რომელიმე მხარეს აუცილებლად ადგება ზიანი. ასეთ შემთხვევაში ნამდვილი მესაკუთრის მიერ, გასხვისებული ნივთის მის საკუთრებაში უკან დაბრუნება მთლიანად შემქმნის კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული, რაც კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების ცოდნა-არ ცოდნის მიხედვით ფასდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შესაძენად საჭიროა, რომ გადაცემა ნამდვილი უფლების საფუძველზე მოხდეს. „პირი, რომელიც ბრუნვის კეთილსინდისიერი მონაწილეა, ყველანაირად უნდა იყოს დაცული იმ უარყოფითი შედეგებისგან, რომელიც მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო დგება.“¹¹⁶

¹¹³ *თ. შოთაძე*, სანივთო სამართალი, თბილისი, მერიდიანი, 2014, 178

¹¹⁴ *დ. კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009, 83

¹¹⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ 42, 30 <https://www.constcourt.ge/ge/legal-acts/judgments/3-4-550-saqartvelos-moqalaxe-nodar-dvali-saqartvelos-parlamentis-winaagmdeg>

¹¹⁶ *ქ. კვინიკაძე*, უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შექმნისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, სამართალი და მართლმსაჯულება №5, 2015, 77

სააპელაციო სასამართლოს მიხედვით საჯარო რეესტრს სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია გააჩნია, აქედან გამომდინარე სპეციალური სამართლებრივი მოვალეობა აკისრია, კერძოდ - დარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე კანონის დაცვით წარმოშობილი, ნამდვილი უფლებები. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი სისწორის პრეზუმფცია სწორედ **საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების** ჩანაწერის მიმართ ვრცელდება.¹¹⁷ არსებობს მოსაზრება, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 187-ე მუხლების ერთმნეთთან სინთეზურ კავშირში განმარტება არ არი პრობლემის გადაჭრის სწორი გზა, რადგანაც, ასეთ შემთხვევაში წაიშლება ზღვარი, რომ უძრავ და მოძრავ ნივთებზე შემძენის კეთილსინდისიერება განვსაზღვროთ. ხსენებული მუხლების შეჯერებით კანონმდებელმა უძრავი ნივთის შემძენს უპირტესობა მიანიჭა, რაც გულისხმობს იმას, რომ ნივთი შემძენს დარჩება, მესაკუთრეს კი-უფლება, რომ არამართლზომიერი გამსხვისებლისგან ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს.¹¹⁸

მითითებულ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო სასამართლომ შემძენი არაკეთილსინდისიერად მიიჩნია იმ მიზეზით, რომ იგი ფლობდა ინფორმაციას იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებულმა პირმა საკუთრების უფლება ნივთის შეძენიდან ათი თვის შემდეგ დაურეგისტრირა. იბადება კითხვა, თუ რამდენად სამართლიანია შემძენის არაკეთილსინდისიერების საფუძველი გახდეს ის ფაქტი, რომ გამყიდველმა თავის დროზე საკუთრების უფლება გარკვეული ხნის შემდეგ დაირეგისტრირა? ეკისრება თუ არა შემძენს იმის ვალდებულება, რომ არკვიოს თუ რატომ არ დაირეგისტრირა მესაკუთრემ საკუთრების უფლება დაუყოვნებლივ? ამ საკითხთან მიმართებაში უზენაესმა სასამართლომ არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება და განმარტა, რომ თუ დავეთანხმებოდით იმ მსჯელობას, რომლის თანახმადაც, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი სისწორის პრეზუმფცია მხოლოდ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების მიმართ არსებობს, დიდი საფრთხის წინაშე დადგებოდა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, ვინაიდან შემძენს დაეკისრებოდა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ნამდვილობის შემოწმების ტვირთი, რისი შესრულებაც თითქმის შეუძლებელი იქნებოდა. კეთილსინდისიერება

¹¹⁷ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება №2ბ/1232-12 <http://library.court.ge/judgements/78932013-06-23.pdf>

¹¹⁸ *ქ.კვინიკაძე*, უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შემძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, სამართალი და მართლმსაჯულება №56 2015, 79

სუბიექტურ ფაქტორს უკავშირდება და არა ობიექტურს. გარდა ამისა, კეთილსინდისიერება არსებობს მანამ, სანამ უფლების წარმოიშობა... საჯარო რეესტრის უსწორობის ცოდნასთან დაკავშირებით კი- პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შემძენს ეკისრება არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთი მონაცემის, რომელიც საეჭვოდ ხდის უფლების შეძენის ნამდვილობას.¹¹⁹

3.2 ვ) საკუთრების მოპოვების გამომრიცხველი გარემოებები

3.2 ვ) 1. სსკ-ის 187 (2) მუხლის ანალოგიის წესით გამოყენება

სსკ-ის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით შემძენის კეთილსინდისიერება გამოირიცხება, თუკი მესაკუთრემ ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო. აღნიშნული ნორმა, უშუალოდ უძრავ ნივთებს შეეხება. საინტერესოა, თუ რატომ გაავრცელა კანონმდებელმა ამ მუხლის მოქმედება მოძრავ ნივთებზე და არის თუ არა დაშვებული ამ მუხლის ანალოგიით გამოყენება, უძრავ ნივთებთან მიმართებით.

ქართული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების გამორიცხვას ნივთის უსასყიდლოდ შეძენის საფუძვლით. „მხოლოდ ის ფაქტი, მოძრავია თუ უძრავი ნივთი, დაუშვებელია, ავტომატურად გავლენას ახდენდეს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლების მოპოვების გამორიცხვაზე.“¹²⁰ ლიტერატურაში საკუთრების უფლება ორ ასპექტში განიხილება: 1) საკუთრება, როგორც ნივთები და 2) როგორც ურთიერთობა, დამოკიდებულება.¹²¹ მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობაში „მფლობელობა უფლების წარმოშობას უტოლდება“. სამართლებრივი მდგომარეობის ასეთი გათანაბრება არ მოქმედებს უძრავ ნივთებთან მიმართებაში. პირის მხოლოდ ზედაპირული მფლობელობა უძრავი ნივთის მიმართ არ არის საკმარისი იმისთვის, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების

¹¹⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013 <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/06.04.2014-+.pdf>

¹²⁰ გ. რუსიაშვილი, ლ. სირდაძე, დ. ეგნატაშვილი, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, თბილისი 2019., 306

¹²¹ S. R. Munzer., A Theory of Property, New York, Port Chester, Melbourne, Sydney, 1990, 16

უფლების გონივრული ვარაუდისათვის საზოგადოებრივად მნიშვნელოვანი საფუძველი წარმოშვას.¹²²

გერმანული კანონმდებლობის მიხედვითაც გათვალისწინებულია როგორც მოძრავი, ასევე უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობა.¹²³ ასეთ შემთხვევაში ნდობას - სამართლებრივი ფაქტის არსებობის ილუზიას - საადგილმამულო წიგნში დაცული ჩანაწერი განაპირობებს მაშინ, როდესაც მოძრავ ნივთებთან ამ ფუნქციის შესრულება მფლობელობას აკისრია.¹²⁴

მართალია არ ჩანს კანონმდებლის ნება, თუ რატომ არ ითვალისწინებს კანონში შესაბამისი ჩანაწერით კეთილსინდისიერების გამომრიცხველ გარემოებად უძრავი ნივთის შეძენის უსასყიდლო ხასიათს, თუმცა ისედაც ცხადია, რომ კანონმდებელი მოძრავი ნივთის შემთხვევაში მიიჩნევს, რომ ჩუქების დროს, როდესაც შემძენი საკუთრების უფლების სანაცვლოდ არაფერს არ გადასცემს მეორე მხარეს, შესაბამისად იგი არ კარგავს რაიმეს, თუკი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას ვერ შეიძენს. ე. ი, ვინაიდან შეუძლებელია, უსასყიდლოდ შემძენი დაზარალდეს, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება უფრო მნიშვნელოვანია, ვინაიდან შესაძლებელია, რომ მან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დაკარგოს.¹²⁵ ცხადია, რომ კეთილსინდისიერი შეძენა ახდენს მესაკუთრის საკუთრების ექსპროპრიაციას და საკუთრებას გადასცემს ისეთ პირს, რომლის ინტერესიც, როგორც ჩანს უფრო მეტად საჭიროებს დაცვას.¹²⁶ კეთილსინდისიერების ფაქტი ვერ იქნება პრეზუმირებული, მტკიცების ტვირთი უფლების შემძენს აწვება, ვინაიდან ის სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობით იღებს სარგებელს, გარდა ამისა მესაკუთრისთვის რთულია ნეგატიური ფაქტის მტკიცება იმის შესახებ, რომ სახეზე არ არის კეთილსინდისიერების ფარგლებში მოქმედება, ამასთან მესაკუთრე არ ფლობს ფაქტობრივ გარემოებებს საქმესთან დაკავშირებით.¹²⁷ აღნიშნული არ უნდა

¹²² *У. Маттеи, Е. А. Суханов.*, Основные положения права собственности., Москва 1999., 169

¹²³ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის პარაგრაფები: 892, 893, 932, 936

¹²⁴ *ტ. ქიუზი.*, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, №1.2019., თბილისი 2019, 2

¹²⁵ *გ. რუსიაშვილი.*, *ლ. სირდაძე.*, *დ. ეგნატაშვილი.*, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული., თბილისი 2019., 306

¹²⁶ *B.Lurger.*, Political Issues in Property Law and European Unification Projects, in: *M.W.Hesselink.*, The Politics of a European Civil Code., Hague, 2006, 46

¹²⁷ *B. Lurger.*, Transfer of ownership of movables in Book VIII of DCFR 2009 – with and without of transferor’s right to transfer ownership, in: *S. V. Erp.*, *A. Salmons.*, *B. Akkermans.*, The Future of European Property Law, Munich, 2012, 62

გავიგოთ ისე, თითქოს კანონმდებელი უპირატესობას მოძრავ ნივთს ანიჭებდეს. „აქ მნიშვნელობა არ აქვს, რა ტიპის ქონებას ეხება საქმე. უძრავ ნივთზე საკუთრება, სულ მცირე, ისევე მნიშვნელოვანია, როგორც მოძრავზე და შეუძლებელია, კანონმდებლის ნება ყოფილიყო მოძრავ ნივთზე საკუთრების ხაზგასმა და უძრავი ნივთის საკუთრებასთან შედარებით პრივილეგირება, როგორც ისეთი განსაკუთრებული უფლებისა, რომლის წინაშეც უკან იხევს უსასყიდლოდ შემძენის ინტერესი.“¹²⁸ აღნიშნულის საპირწონედ ვერ გამოგვადგება ის ფაქტი, რომ უძრავ ნივთებზე უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვრცელდება, ვინაიდან აღნიშნული მოქმედებს მოძრავი ნივთების შემთხვევაშიც. გარდა ამისა, სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია უზრუნველყოფს შემძენის ინფორმირებულობას და ამაღლებს ნდობის ხარისხს რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ, ე.ი. უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერებას განაპირობებს. აქედან გამომდინარე უნდა მივიჩნიოთ, რომ როდესაც საქმე უძრავი ქონების უსასყიდლო შემძენას ეხება, ისევე როგორც მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, გათვალისწინებული უნდა იყოს კეთილსინდისიერების გამომრიცხველი აღნიშნული გარემოების ანალოგიით გამოყენება.

3.2 ვ) 2. საჩივარი

ქართული სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით შემძენის კეთილსინდისიერება გამოირიცხება მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების წინააღმდეგ საჩივარია შეტანილი და შემძენმა იცის ამის შესახებ. კეთილსინდისიერი შეძენა სხვა არაფერია, თუ არა ნივთის შემძენის დაცვა ნამდვილი მესაკუთრის საარჩელისაგან, რომელიც დაკარგული უფლების აღდგენას მოითხოვს.¹²⁹ კანონმდებელი ყურადღებას ამახვილებს სუბიექტურ ფაქტორზე, რომლის მიხედვითაც საჩივრის არსებობასთან ერთად, რაც წარმოადგენს ობიექტურ გარემოებას, სახეზე უნდა იყოს შემძენის ინფორმირებულობის ფაქტი, კერძოდ მან უნდა იცოდეს, რომ რეესტრში რეგისტრირებული უფლება სადაოა და არსებობს საჩივარი ამასთან დაკავშირებით. მნიშვნელოვანია იმის განსაზღვრა, თუ რა სახის საჩივრის არსებობას გულისხმობს კანონმდებელი. „ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი“

¹²⁸ გ. რუსიაშვილი., ლ. სირდაძე., დ. ეგნატაშვილი., სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული., თბილისი 2019., 306-307

¹²⁹ B. Lurger., W. Faber., A. Moraitis., M. Costa, A. Greco., M. Lilja., E. Weiker., R. Cascao., Aquisiution ans Loss of Ownership of Goods, Munich, 2011, ველი 26, 897

გულისხმობს არა ნებისმიერი სახის პრეტენზიას მესკუთორის მიმართ, არამედ რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობის გასაჩივრებას რეესტრის მწარმოებელ ორგანოში.¹³⁰

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მიხედვით შეეძლო სასამართლოში გაესაჩივრებინა რეგისტრატორის ნებისმიერი გადაწყვეტილება, მითითება და ნებისმიერი ტექნიკური თუ სხვა სახის მონაცემები, თუკი ის არ ეთანხმებოდა მათ.¹³¹ რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, იგი მიღებულია 1997 წელს, რა დროსაც ჯერ კიდევ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი მოქმედებდა. ერთ-ერთ საქმეზე მოწმედ მოწვეულმა საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მისი აზრით „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის საჩივართან დაკავშირებულმა ჩანაწერმა იქონია გავლენა კოდექსის 312-ე მუხლის ამგვარი სახით ჩამოყალიბებაზე, თუმცა მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით არ არის გათვალისწინებული საჯარო რეესტრში საჩივრის წარდგენა მის კანონიერებასთან დაკავშირებით და პირს გასაჩივრების შესაძლებლობას მხოლოდ სასამართლო წესით ანიჭებს.¹³²

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საჩივარში იგულისხმება საჯარო რეესტრის არასწორად განხორციელებული ჩანაწერის თაობაზე ადმინისტრაციული დავა ან დავა უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ.¹³³ სამოქალაქო სასამართლებრივი დავის არსებობისას, მხარეებს შორის დავის საგანს წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, კერძოდ ერთი მხარე არ ეთანხმება მეორის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რასაც სასამართლოში ასაჩივრებს. სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე უქმდება მოპასუხის მიმართ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერი და უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეესტრში უკვე მოსარჩელე დარეგისტრირდება. რაც შეეხება ადმინისტრაციულ დავას, იგი მხოლოდ ტექნიკური ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით შეიძლება წარმოიშვას.

აღნიშნული ჩანაწერის საფუძველზე მყიდველს კანონმდებელი თითქოს ავალდებულებს, რომ გადაამოწმოს გამსხვისებლის საკუთრების უფლების

¹³⁰ თ. შოთაძე, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, civilcode.ge, 24.12.2017, მუხ. 312, ველი 19

¹³¹ ძალდაკარგულია 2006 წლიდან.

¹³² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 24, 7

¹³³ იქვე., 36

ნამდვილობა. საინტერესოა რამდენად არის გამართლებული მყიდველისთვის ასეთი ტვირთის დაკისრება? მით უმეტეს, როდესაც ეს შეიძლება გარკვეული სახის ხარჯებთან იყოს დაკავშირებული.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მყიდველისათვის საჩივრის არსებობის გადამოწმების ფაქტს „მხარეთა გონივრული ბალანსის დასაცავად აუცილებელ რეგულირებად“ მოიაზრებს. „გონივრული ბალანსის უზრუნველსაყოფად, იმ პირობებში, როდესაც მყიდველი ინფორმირებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის არსებობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია და თავად ატაროს ის რისკი, რომელიც შესაძლოა დავის შედეგად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაბათილებას მოჰყვეს.“¹³⁴

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ისეთი სამართლებრივი სისტემის არსებობა, რომლის დროსაც მყიდველი ვერ შეიძენს საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე, თუკი მან იცის საჩივრის არსებობის შესახებ, აბალანსებს სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილე მხარეთა ინტერესებს და ამასთანავე ამცირებს არაუფლებამოსილი მესაკუთრის მიერ ნივთის გასხვისების შესაძლებლობას.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფის მიხედვით არსებობს **პოზიტიური და ნეგატიური საჯაროობა**.¹³⁵ პოზიტიური საჯაროობის დროს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სანივთო უფლებები და ისინი არსებულად ითვლება, შესაბამისად კეთილსინდისიერ შემძენს შეუძლია უფლებები შეიძინოს. რაც შეეხება ნეგატიურ საჯაროობას, ამ შემთხვევაში უფლების არასწორად არარეგისტრირებასთან გვაქვს საქმე. შესაძლოა შეცდომით ამოშლილი იყოს ნამდვილი მონაცემი, რის შედეგადაც კეთილსინდისიერი შემძენი იძენს გარკვეული სახის უფლებებისა და შეზღუდვებისაგან თავისუფალ ნივთს.

უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების ნამდვილობის გადამოწმება ამცირებს არაუფლებამოსილი მესაკუთრის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გასხვისების რისკს, თუმცა ვფიქრობ ასეთი ვალდებულების დაკისრება შემძენისთვის არ არის გამართლებული.

¹³⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 37, 28

¹³⁵ *ი.კროკპოლერი*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, სანივთო სამართალი., თბილისი 2018., 2, 680

უპირველეს ყოვლისა უნდა აღინიშნოს, რომ შემძენისთვის საკუთრების უფლების ნამდვილობის გადამოწმება გარკვეულ ხარჯებთან და დროსთან არის დაკავშირებული. მართალია შემძენის ინტრესებში შედის, რომ იგი ჯანსაღი სამოქალაქოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე იყოს და საკუთრების უფლების წარმოშობა შემდგომში სადავო არ გახდეს, მაგრამ შემძენისთვის ასეთი ვალდებულების დაკისრება ვერ იქნება გამართლებული. იმ პირობებში, როდესაც მოქმედებს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, უძრავი ნივთის შემძენს ვერ მოვთხოვთ დამატებით რაიმე ქმედების განხორციელებას საკუთრების უფლების ნამდვილობის შესამოწმებლად. გარდა ამისა, საჩივრის არსებობა ეჭვებში აყენებს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას. თუკი ვუშვებთ, რომ საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემები ნამდვილია, როგორ შეიძლება საჩივრის არსებობის ფაქტმა მერყევი გახადოს არსებული მონაცემების ნამდვილობა. საჩივრის შეტანა ნებისმიერ პირს შეუძლია და თუკი დავუშვებთ, რომ საჩივრის შეტანა და ამის შესახებ შემძენის ინფორმირებულობა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენას გამორიცხავს, საკითხის ასეთი რეგულირება სათუოს გახდის სამოქალაქო სამართლებრივი ბრუნვის სტაბილურობას. არსებობს მოსაზრება, რომ კეთილსინდისიერების მტკიცების ტვირთი შემძენს დაეკისროს და ეს ლოგიკურიცაა¹³⁶, ნივთის მესაკუთრე არც არის გარკვეული საქმის ფაქტობრივგარემოებებში და შესაბამისად მისთვის ნეგატიური მტკიცების ტვირთის დაკისრება უსამართლობა იქნებოდა. ასეთი დანაწესი ნებისმიერ პირს საშუალებას აძლევს ხელოვნურად გააჭიანუროს საკუთრების უფლების შემძენის პროცედურა, შეიტანოს საჩივარი და ამის თაობაზე შეატყობინოს კიდევ შემძენს. ამასთან უნდა ავღნიშნოთ, რომ საჩივრის შეტანის ფაქტი თავისთავად არ გულისხმობს იმას, რომ საჩივარი დაკმაყოფილდება, უფრო მეტიც შეიძლება საკითხის მოსაკვლევად წარმოება საერთოდ არც დაიწყოს აქედან გამომდინარე ნებისმიერ პირს, შესაძლებლობა ეძლევა შეაფერხოს უძრავი ქონების გასხვისების პროცედურა, რაც ზიანს აყენებს სტაბილურ ბრუნვას.

გერმანული სამართალის მიხედვით „კეთილსინდისიერი შემძენა ორ შემთხვევაში გამოირიცხება: რეგისტრირებული პროტესტის ან უსწორობის შესახებ ცოდნის შემთხვევაში. რეგისტრირებული პროტესტი აქარწყებს საჯარო ნდობას, თუნდაც

¹³⁶ B. Lurger., W. Faber., A. Moraitis., M. Costa, A. Greco., M. Lilja., E. Weiker., R. Cascao., Aquisiution ans Loss of Ownership of Goods, Munich, 2011, 896

მაშინ, როდესაც შემძენმა მის შესახებ არაფერი იცოდა ¹³⁷ ასეთ შემთხვევაში გადაწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება დროის მომენტს, კერძოდ პროტესტი საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე უნდა იყოს დარეგისტრირებული, რომ საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხოს. ამდენად, საჯარო რეესტრის პრეზუმფციას გამორიცხავს არა ნებისმიერი სახის პროტესტი, არამედ მხოლოდ უძრავი ნივთის შეძენისთვის რეგისტრირებული საჩივარი(პროტესტი).

გერმანულ სამართალში პირს წარმოეშობა უფლება, რომ სასამართლო წესით საადგილმამულო რეესტრში დაარეგისტრიროს პროტესტი რეესტრის უზუსტო მონაცემის ჩასწორების მიზნით. აღნიშნული საჩივრის შეტანით სათუო ხდება რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემის მართებულობა. სასამართლო ამოწმებს პროტესტის დამაჯერებლობას და საფუძვლის არსებობისას გამოაქვს გადაწყვეტილება საჩივრის საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაციის თაობაზე, რაც შემდგომში, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ამონაწერში აისახება. ვინაიდან რეესტრის მონაცემები საჯაროა, ამის შემდეგ აღარ მოქმედებს საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყურობის და პრეზუმფცია და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხება. რეესტრის საჯაროობიდან გამომდინარე, ეს წესი მოქმედებს, მიუხედავად იმისა, რეალურად შემძენმა იცის თუ არა რომ ასეთი საჩივარი არის რეგისტრირებული.¹³⁸ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ინტერესთა კონფლიქტის მოგვარება დამოკიდებულია იმაზე, სანოტარო გარიგების დასრულებამდე, შემძენმა იცოდა თუ არა უძრავ ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის შესახებ.¹³⁹

გასათვალისწინებელია ისიც, რომ „საჩივარი მოქმედებს მხოლოდ იმ პირის სასარგებლოდ, რომელმაც დაარეგისტრირა იგი და მხოლოდ იმ უფლების კეთილსინდისიერ შეძენას გამორიცხავს, რომელსაც ეხება.“

გერმანული სამართალში არსებობს სასამართლო დავის შესახებ მითითებაც, რომელიც ასევე რეგისტრირდება საადგილმამულო რეესტრში. ამ შემთხვევაშიც, ისევ როგორც საჩივრის არსებობის დროს, სასამართლოს გამოაქვს გადაწყვეტილება მისი საადგილმამულო რეესტრში დარეგისტრირების თაობაზე.

¹³⁷ ი.კროპპოლერი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, სანივთო სამართალი., თბილისი 2018, 7-8, 681

¹³⁸ გ.რუსიაშვილი., ლ. სირდაძე., დ. ეგნატაშვილი., სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული., თბილისი 2019., 316

¹³⁹ I. Mangatchev., S. Tsoneva., in: S. M. Santisteban., P. Sparkes., Protection of Immovables in European Legal Systems, The Common Core of European Private Law, Cambridge University Press, 2015, 249

ამონაწერში დავის შესახებ მითითების ასახვით უზრუნველყოფილია ინფორმაციის საჯაროობა, ამდენად იგი რეგისტრირებული მონაცემის სისწორის პრეზუმფციასაც შეიძლება დაუპირისპირდეს.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის მიხედვითაც, „ გამსხვივებული ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, მათ შორის იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისთვის ცნობილია.¹⁴⁰

საკუთრების უფლება, არააბსოლუტური უფლებაა და შესაძლებელია იგი შეიზღუდოს. სასამართლო გადაწყვეტილებაში დაფიქსირდა განსხვავებული აზრი, რომლის მიხედვითაც „საჯარო ინტერესის დაცვის გარეშე ყველა ამ ინტერესს ძალა ეკარგება და ილუზორული ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია, რადგან შეუძლებელია საკუთრების უფლების გარანტირებული დაცვა, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი იქნება სათუო, იარსებებს იმის რისკი, რომ საკუთრება შესაძლოა ნებისმიერ დროს, ნებისმიერ პირთა მხრიდან დაექვემდებაროს გადასინჯვას და კეთილსინდისიერმა შემძენმა/მესაკუთრემ დაკარგოს საკუთრება.“¹⁴¹

კეთილსინდისიერი ვერ იქნება შემძენი, თუ მან იცის საჩივრის არსებობის თობაზე. თვით საჩივრის ასებობა ობიექტურ კრიტერიუმს წარმოადგენს, ხოლო შემძენის ინფორმირებულობა საჩივრის არსებობის თაობაზე სუბიექტურ კრიტერიუმს წარმოადგენს. უზენაესი სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ აკონკრეტებს თუ რა ოდენობით ცოდნას უნდა ფლობდეს უძრავი ნივთის შემძენი ან რამდენას სანდო უნდა იყოს მისთვის ცნობილი ინფორმაცია. თუკი ჩავთვლით, რომ „ცოდნა“ საჩივართან/სარჩელთა დაკავშირებულ ნებისმიერი სახის და ნებისმიერი წყაროდან მიღებულ ინფორმაციას გულისხმობს. „ცოდნის ამგვარი განმარტება წაახალისებს უძრავი ქონების ბაზარზე არაზუსტი/არასწორი ინფორმაციის მიმოქცევას, იძლევა გარკვეულ პირთა მხრიდან ცრუ ინფორმაციით

¹⁴⁰საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 40, 29

¹⁴¹ იქვე., 5, 35

მანიპულირების შესაძლებლობას, რაც, საბოლოოდ, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობას და სიმარტივეს დააზარალებს.¹⁴²

3.2. ვ) 3. დავის არსებობის შესახებ ინფორმაციის ცოდნა

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო უთითებს, რომ უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ მოიპოვებს ნივთზე საკუთრების უფლებას, თუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივარია შეტანილი და ამასთანავე, შემძენმა იცის საჩივრის არსებობის თაობაზე. ე.ი. მხოლოდ საჩივრის არსებობა, შემძენის ცოდნისაგან განკერძოებით ვერ იქნება უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის გამომრიცხველი გარემოება. ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, საჯარო რეესტრში არ რეგისტრირდება საჩივრის არსებობის ფაქტი, აქედან გამომდინარე კეთილსინდისიერი შემძენის გამოსარიცხად ყველა შემთხვევაში აუცილებელია, ცოდნის კრიტერიუმის არსებობა საჩივრის არსებობასთან დაკავშირებით. თუკი საჯარო რეესტრში იარსებებს ჩანაწერი იმის თაობაზე, რომ მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის საკუთრების უფლება სადავოა, მიუხედავად იმისა, იცის თუ არა ამის თაობაზე უძრავი ქონების შემძენმა, საჯარო რეესტრი ვერ მოახდენს გამსხვისებლის ლეგიტიმაციას. „ცოდნისაგან დამოუკიდებლად საჩივარი მხოლოდ იმ შემთხვევაში გამორიცხვდა კეთილსინდისიერ შემძენას, თუ ის დარეგისტრირდებოდა საჯარო რეესტრში, ანუ იქნებოდა საჯარო - საჯაროობიდან გამომდინარე პრეზუმფცია შეიძლება გააქარწყლოს მხოლოდ ასევე საჯარო კონტრაქტორმა.“¹⁴³

„საკონსტიტუციო სასამართლო იღებს პოზიტიური ცოდნის ელემენტს კეთილსინდისიერების გამომრიცხველი წინაპირობიდან და მისით ანაცვლებს სხვა წინაპირობას - საჩივრის საჯაროობას.“¹⁴⁴

საჯარო რეესტრის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის არსებობით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე ცდილობს შეცვალოს რეესტრში არსებული არასწორი ინფორმაცია და აღმოფხვრას არსებული ხარვეზი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოსა და უძრავი ქონების ნამდვილი

¹⁴²საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 8-9, 37

¹⁴³ გ. რუსიაშვილი., კაზუსები სანივთო სამართალში., 308

¹⁴⁴ იქვე., 310

მესაკუთრის ერთობლივი მოქმედებით შემძენს მარტივად შეუძლია დაადგინოს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ნამდვილობა. საინტერესოა რას გულისხმობს სასამართლო მოცემულ ფრაზაში. საჯარო რეესტრის შესახებ არსებული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საჩივრის დარეგისტრირების შესაძლებლობას, ხოლო სასამართლოს მიერ გამოთქმული მოსაზრება, შესაბამისი საკანონმდებლო მექანიზმის არსებობის გარეშე, ვერ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი უშვებს ტექნიკური ხარვეზის შესწორების თაობაზე განცხადების შეტანის შესაძლებლობას, რითაც პირს შეუძლია მოითხოვოს საჩივრის არსებობის თაობაზე ინფორმაციის ამონაწერში ასახვა, თუმცა ქართული კანონმდებლობის მიხედვით ასეთი სახის ამონაწერში ასახვა აღნიშნული განცხადების საფუძველზე ვერ მოხდება. მართალია, დაინტერესებული პირისთვის ხელმისაწვდომი იქნება ტექნიკური ხარვეზის შესწორების თაობაზე განცხადების ნახვა, თუმცა ეს ვერ იქნება საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის დამძლევი მოცემულობა. უფრო მეტიც, თუკი დავუშვებთ, რომ საჯარო რეესტრმა მოახდინა საჩივრის არსებობის თაობაზე ინფორმაციის ამონაწერში ასახვა, აღნიშნული ინფორმაცია მაინც ვერ ისარგებლებს მაღალი სამართლებრივი ნდობის ხარისხით. შეუძლებელია იმის დაშვება, რომ მხოლოდ რეესტრში რეგისტრირებულმა განცხადებამ, რომლის სამართლებრივი მართებულობა და დასაშვებობის კრიტერიუმი არ არის კანონით განსაზღვრული, მოახდინოს რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებული პრეზუმფციის დაძლევა. საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ დასახული მიზნის მისაღწევად საჭიროა არსებობდეს სამართლებრივი მექანიზმი, რომლის მეშვეობითაც მოხდებოდა რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ არსებულ დავათა წინასწარი შეფასება, და შემდგომში გადაწყვეტილების მიღება იმის თაობაზე, მოხდეს თუ არა დავის თაობაზე ინფორმაციის საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახვა. კარგი იქნება თუკი ამ საკითხის გადაწყვეტა, ისევე, როგორც გერმანულ სამართალში სასამართლო კონტროლს დაექვემდებარება. ამ ფუნქციის მხოლოდ საჯარო რეესტრისთვის დაკისრება ვფიქრობ ვერ იქნება ეფექტური, ვინაიდან საჯარო რეესტრს ვერ ექნება ის სამართლებრივი ბერკეტი, რისი მეშვეობითაც შეძლებდა შეეფასებინა, რომელი საჩივარი ასახოს ამონაწერში და რომელი არა., აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრი ვალდებული გახდებოდა რეესტრში დაერეგისტრირებინა ყველა ის საჩივარი, რომელიც განცხადების საფუძველზე შემოვიდა. შედეგად მივიღებდით იმას, რომ დარეგისტრირდებოდა ყველა საფუძველიანი თუ

უსაფუძვლო საჩივარი, რითაც შეირყეოდა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემის მიმართ არსებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც საც საბოლოო ჯამში არასტაბილურ, პარალიზებულ სამოქალაქო ბრუნვამდე მიგვიყვანდა.

IV თავი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ გარიგების დადებისას

4.1. საჯარო რეესტრის უფლებამოსილების ფარგლები

საქართველოში უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი საკანონმდებლო, ინსტიტუციური, ტექნოლოგიური და ფინანსური რეფორმები გატარდა.¹⁴⁵ ამ რეფორმის შედეგად საქართველო მსოფლიოს წამყვან ქვეყნებში არსებულ სარეგისტრაციო სისტემებს დაუახლოვდა და იგი პოსტსაბჭოური ქვეყნებისთვის, ნივთებზე უფლებათა სარეგისტრაციო სისტემით სამაგალითო გახდა.¹⁴⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით წამოიშობა. სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების ინტერესებიდან გამომდინარე, დიდი მნიშვნელობა აქვს სარეგისტრაციო სისტემის უფრო საფუძვლიან და მრავალმხრივ შესწავლას.¹⁴⁷ საჯარო რეესტრის ერთ-ერთი მიზანი საჯაროობის უზრუნველყოფაა და ამავე დროს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს გარკვეული მტკიცებითი ფუნქციაც გააჩნიათ.¹⁴⁸ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა მე-5 მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ რეესტრში არსებული ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება.

სწორედ რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა რეესტრში

¹⁴⁵ საკითხის სიღრმისეული შესწავლისთვის იხ. *ე. ლაფაჩი*, უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლისჟურნალი №3, 2011, 83-85

¹⁴⁶ Policy Framework, for Sustainable Real Estate Markets, Principles and Guidance for the Development of a countries Real Estate sector, United Nations, Geneva, 2010, IV

¹⁴⁷ *Е. Емильянова*, Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Самараб 2003, 5

¹⁴⁸ *კ. ფალავანდიშვილი*, უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, სამართლის ჟურნალი №2, 2012წ, 214

რეგისტრირებული მონაცემების ნამდვილობას. თუკი არსებობს უზუსტო ჩანაწერი, რის საფუძველზეც განხორციელდება, რომელიმე კანონით დადგენილი ტრანზაქცია, ბუნებრივია, რომ ასეთ შემთხვევაში უთუოდ მოხდება რომელიმე მხარის სამართლებრივი ინტერესის ხელყოფა; აქედან გამომდინარე, აუცილებელია შეიქმნას ისეთი საკანონმდებლო ბაზა და მექანიზმი, რომელიც მაქსიმალურად გამორიცხავს რეესტრში უზუსტო მონაცემის დარეგისტრირების შესაძლებლობას, რაც უპირველეს ყოვლისა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის სისწორისა და სისრულის მაქსიმალური უზრუნველყოფით მიიღწევა. „საჯარო რეესტრის მიზანს წარმოადგენს საჯაროობა, რაც ემსახურება იურიდიული უტყუარობის შექმნას... იგი უნდა ემყარებოდეს უდავო დოკუმენტს, რომელიც საიმედოდ ადგენს მხარეთა ვინაობას, მათ უფლებებსა და ქმედუნარიანობას, აგრეთვე ქმედების კანონთან შესაბამისობას. ამგვარ უდავო აქტს წარმოადგენს დამოწმებული გარიგება.“¹⁴⁹ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი არ გვაწვდის ვრცელ ინფორმაციას გარიგების დამოწმებასთან დაკავშირებით. კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის მიხედვით საჯარო რეესტრი და უფლებამოსილი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. რაც შეეხება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობას, მისი გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრს და მის უფლებამოსილ თანამშრომელს არ ეკისრებათ. გამოდის, რომ მათ არ აქვთ ვალდებულება არკვიონ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის სიყალბე თუ ნამდვილობა.

რაც შეეხება დოკუმენტის დამოწმების წესსა და პროცედურას, მას იუსტიციის სამინისტრო ადგენს. იგი განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით, რომლის მიხედვითაც მხარეებს შესაძლებლობა აქვთ გარიგებაზე

¹⁴⁹ კ. ფალავანდიშვილი, უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, სამართლის ჟურნალი №2, 2012წ., 215 იხ.ციტ. მ. მერლოტი, ნოტარიუსებსა და რეესტრატორებს შორის კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის გამიჯვნა, ჟურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, 3-4, 2003, მაისი-ივნისი-ივლისი-აგვისტო, რუსულადთარგმნა მაკა ტყეზურავამ შემდეგი გამოცემის მიხედვით: „არასაბიუჯეტო ნოტარიატის განვითარება რუსეთში: კვალიფიციური დახმარება, მოქალაქეთა და იურიდიული პირების უფლებათა დაცვა“, მოსლოვი, 2000, 25

ხელმოწერათა ნამდვილობა სანოტარო მომსახურების გარეშე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაამოწმონ.¹⁵⁰

4.2. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება (უფლებამოსილი პირები, დამოწმების წინაპირობები და ფარგლები)

4.2. ა) საჯარო რეესტრის მიერ ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთის შეძენისთვის გარიგების წერილობითი ფორმით დადებას და შემდგომში მის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას მოითხოვს. ხელშეკრულების დამოწმება სავალდებულო იყო სანოტარო წესით, რაც იცავდა როგორც შემძენის ისე გამსხვისებლის სამართლებრივ ინტერესებს, თუმცა ეს წესი სამოქალაქო კოდექსში 2006 წლის 29 დეკემბრის ცვლილებების შემდეგ შეიცვალა. ცვლილებების შედეგად მხარეებს არ ევალებათ ხელშეკრულების დამოწმება და სანოტარო დამოწმება სამოქალაქო კოდექსში მხოლოდ ალტერნატივის სახით არის ჩამოყალიბებული. ცვლილებით დადგინდა, რომ „თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისთვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.“¹⁵¹ სსკ-ის ძველი რედაქციის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილი შემდეგი სახით იყო ჩამოყალიბებული: „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც გამსხვისებელს ისე შემძენს.“

საინტერესოა რა მიზანს ემსახურებოდა სსკ-ში განხორციელებული ეს ცვლილება და გაამართლა თუ არა კანონმდებლის მოლოდინი. კანონის განმარტებით ბარათში¹⁵² მოცემულია თუ რის საფუძველზე განხორციელდა აღნიშნული ცვლილება. განმარტებითი ბარათის მიხედვით ცვლილების მიზეზი იყო ის რთული პროცედურა, რომელიც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის იყო გათვალისწინებული. აღნიშნული ცვლილებით

¹⁵⁰ ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ, 2010 წლის 15 იანვარი, №4, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 6, 20.01.2010, IVთავი

¹⁵¹ საქართველოს კანონი “საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ“, №47444, 2007 წლის 11 მაისი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 18, 22.05.2007, 311¹-ე მუხლის მე-2 პუნქტი

¹⁵² განმარტებითი ბარათის გამოთხოვა შესაძლებელია საქართველოს პარლამენტიდან.

კანონმდებელმა მიზნად დაისახა, რომ გაემარტივებინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და „ერთი სარკლის პრინციპით“ მომხმარებლისთვის უფრო მარტივად ხელმისაწვდომი გაეხადა ქონების რეგისტრაცია, ნაკლები დანახარჯების პირობებში. როდესაც ნოტარიუსი კანონის ცვლილებამდე ადასტურებდა გარიგებას, მხარეები ფაქტიურად იხდიდნენ თანხას, თუმცა ნოტარიუსი არ ამოწმებდა გარიგების შინაარსს და გარიგების დადასტურება მხოლოდ ფორმალურ ხასიათს ატარებდა.

განმარტებით ბარათში ასევე აღნიშნულია, რომ ის მომხმარებლები, რომლებისთვისაც სანოტარო წესით გარიგების დადასტურება სავალდებულო ხასიათს ატარებს, აღარ გადაიხდიან სანოტარო მოქმედების საზღაურს, რაც დადებითად აისახება მათ ფინანსურ მხარეზე.

განმარტებითი ბარათის მიხედვით მხარეები დაზოგავენ დროსაც. თუმცა ეს შეიძლება სადაო საკითხი იყოს, ვინაიდან როდესაც ნოტარიუსი გარიგებას ამოწმებს, ხელშეკრულების დადებამდე იგი იკვლევს გარიგების საგნის უფლებრივ მდგომარეობას (აქვს თუ არა ყადაღა, დატვირთულია თუ არა იპოთეკით, არსებობს თუ არა რაიმე სახის ვალდებულება უძრავ ქონებაზე და ა.შ.) საჯარო რეესტრში ხელმოწერის დადასტურების შემთხვევაში, მომხმარებელი აბარებს განცხდებას შესაბამის ოპერატორთან, იხდის მომსახურებისთვის კანონით განსზღვრულ საფასურს და რამოდენიმე დღის შემდეგ, საქმისწარმოების დროს დგინდება ხარვეზი, რის თაობაზეც მხარეს ეგზავნება შეტყობინება.¹⁵³ ასეთ შემთხვევაში, არსებობ იმის ალბათობა, რომ მხარე არათუ დაზოგავს დროს, არამედ პირიქით, უფრო დიდი დრო დაკარგავს ასეთ შემთხვევაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მიხედვით „ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული განცხადების წარმოდგენასთან ერთად, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით.“¹⁵⁴

მარტივი წერილობითი ფორმა ხელშეკრულების დადების ფორმის თავისუფლების განვითარებას უწყობს ხელს. მხარეები საკუთარი შეხედულებისამებრ მოქმედებენ და არ არიან შეზღუდულნი თავიანთ არჩევანში.

¹⁵³ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი, 2008 წლის 19 დეკემბერი, №820, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30.12.2008. მუხ.21

¹⁵⁴ ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ, 2010 წლის 15 იანვარი, №4, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 6, 20.01.2010, მე-19 მუხლის მ-4 პუნქტი

გარდა ამისა, მოქმედი „ერთი სარკმლის პრინციპის“ მიხედვით მათ არ სჭირდებათ სხვა დაწესებულებაში მისვლა და განცხადების მიღება, თანხის გადახდა და რეგისტრაციაც საკმაოდ მარტივად, ერთ სივრცეში ხდება.

მარტივი წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების დადების უარყოფითი მხარე არის ის, რომ ხელშეკრულების მონაწილე მხარე შესაძლოა არ ფლობდეს საჭირო ინფორმაციას ხელშეკრულების შედეგების შესახებ. მხარის ინფორმირებულობას დიდი მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან ინფორმაციის ნაკლებობამ მისთვის არასასურველი სამართლებრივი შედეგი გამოიწვიოს. მარტივი წერილობითი ფორმით გარიგების დადების დროს გარიგების მონაწილე მხარე ენდობა მეორე მხარეს, მისი გამოცდილებიდან გამომდინარე ან კიდევ მესამე, გარეშე პირს. ასეთი მესამე პირები შეიძლება იყვნენ ადვოკატები, მაკლერები, შუამავლები და ა.შ. უნდა აღინიშნოს, რომ პრაქტიკულად, ბოლო პერიოდში საკმაოდ გახშირდა შემთხვევები, როდესაც მხარეები გარიგებას სხვა, მესამე პირის ჩართულობით დებენ, რაც უმეტეს შემთხვევაში ანაზღაურებადია. გამოდის, რომ ხელშეკრულების დასადავად პირს, იმისთვის რომ ინფორმირებული იყოს და სასურველი გარიგება დადოს, მარტივი წერილობითი ფორმის არჩევის შემთხვევაშიც, ისევე როგორც სანოტარო წესით გარიგების დამოწმების დროს, უწევს გარკვეული ხარჯების გაწევა. აქედან გამომდინარე, კანონმდებლის ერთ-ერთი მიზანი, რომ ქონების რეგისტრაცია ნაკლები დანახარჯებით მომხდარიყო, ამ შემთხვევაში არ არის მიღწეული.

გარდა ამისა, მნიშვნელოვანია მაკლერების, შუამავლების და სხვა დამხმარე მესამე პირების კომპეტენციის საკითხი. საკმაოდ ხშირ შემთხვევაში, საქმესთან დაკავშირებული ინფორმაციის ცოდნის სიმწირის გამო ისინი არასწორ კონსულტაციას უწევენ გარიგების მხარეებს, რის გამოც არასწორ, ან არასრულყოფილ დოკუმენტაციას ურთავენ საჯარო რეესტრში შემოტანილ განცხადებას. საჯარო რეესტრის ოპერატორი არ ამოწმებს დოკუმენტების შინაარსობრივ მხარეს, შესაბამისად არასრული ან უზუსტო მონაცემის შმეცვლის დოკუმენტაციის წამოდგენა საჯარო რეესტრში საქმისწარმოების შეჩერების¹⁵⁵ ან უარეს შემთხვევაში მის შეწყვეტას¹⁵⁶ იწვევს. ასეთი შემთხვევები გაცილებით მეტ დროს და ხარჯებს მოითხოვს, რაც ზიანს აყენებს ხელშეკრულების მხარეებს.

¹⁵⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი, 2008 წლის 19 დეკემბერი, №820, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30.12.2008. 21-ე მუხლი

¹⁵⁶ იქვე 22-ე მუხლი

უმჯობესი იქნება, თუკი დაინტერესებული პირი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის რთული წერილობითი ფორმით შესრულებულ გარიგებას წარმოადგენს. სანოტარო აქტით გაფორმებული ხელშეკრულება დაცულობის უფრო მაღალი ხარისხით გამოირჩევა და ნაკლებია იმის ალბათობა, რომ საჯარო რეესტრში ჩაბარებული განცხადებაზე საქმისწარმოება შეჩერდეს არასწორი დოკუმენტაციის გამო. სანოტარო აქტი რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის დაცვის ერთ-ერთ საშუალებას წარმოადგენს.

4.2. ბ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის თაობაზე გარიგების დადება ნოტარიუსი მონაწილეობით

„ნოტარიარის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, „ნოტარიატი არის საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომლის ამოცანაა სახელმწიფოს მიერ დადგენილ ფარგლებში პირებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობებისა და იურიდიული ფაქტების დადასტურება.“¹⁵⁷ ნოტარიუსის საქმიანობა არის თავისუფალი, დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი¹⁵⁸, სწორედ აქედან გამომდინარე არსებობს განსაკუთრებული ნდობა სანოტარო მომსახურების მიმართ.

„ნოტარიუსის ფუნქცია მას ვალდებულს ხდის, ადასრულოს პრევენტული მართლმსაჯულების მისია: უზრუნველყოს მორიგება და სტაბილურობა, არ მისცეს დასაბამი ნებისმიერ უთანხმოებას ავთენტიფიკაციისა (დამოწმებისა) და მასთან დაკავშირებით გაწეული კონსულტაციის გზით. ასეთი ფუნქციით იგი უახლოვდება მოსამართლეს, აღმკვეთი მოსამართლის მართლმსაჯულების ფუნქციებს. ნოტარიუსის დამოუკიდებლობა იგივე ხასიათისაა, როგორც მოსამართლის დამოუკიდებლობა: საქმე გვაქვს *მართლმსაჯულების დამოუკიდებლობასთან*.“¹⁵⁹ „ნდობის მისია გულისხმობს არა მხოლოდ მომხმარებლის ნდობას ნოტარიუსისადმი, არამედ თვით სახელმწიფოს ნდობასაც, რადგან ნოტარიუსს სწორედ სახელმწიფო ანიჭებს უფლებამოსილებას, ასეთი ნდობა უმაღვე გაქრება, თუკი ნოტარიუსი თავის

¹⁵⁷ საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, №22836, 2009 წლის 4 დეკემბერი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 46, 22.12.2009, 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტი

¹⁵⁸ იქვე, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი.

¹⁵⁹ ე. დეკერსი, სანოტარო საქმე, დეონტოლოგია და სტრუქტურები, ნაწილი მეორე, დეონტოლოგია, ჟურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, №3-4, 2001, სექტემბერ-დეკემბერი, თარგმანი რომან კუპრავასი, სამეცნიერო რედაქცია *ოთარ ზოიძისა*. 1.

https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/elektronuli_biblioteka/notariatis_teoruli_safud_zvlebi.pdf

თავს, გამოავლენს სახელმწიფოს მორჩილ მოხელედ. მომხმარებელი დაკარგავს მისდამი ნდობას, ხოლო ხოლო კანონმდებლის დამოკიდებულება ნოტარიატის მიმართ მთლიანად მოიშლება.“¹⁶⁰

ნოტარიუსი დამოუკიდებელია არა მხოლოდ სახელმწიფოსაგან, არამედ მომხმარებლისგანაც.¹⁶¹ საჭიროების შემთხვევაში ნოტარიუსს თამამად უნდა შეეძლოს, რომ უარი უთხრას მომხმარებელს გარკვეული სანოტარო მომსახურების გაწევაზე, უნდა გაუწიოს შესაბამისი კონსულტაცია და შესთავაზოს ალტერნატიული გზები, რათა დაიკმაყოფილოს მისი სამართლებრივი ინტერესი.

ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმება „ემსახურება როგორც უძრავი ქონების შემძენთა ინტერესების დაცვას, ისე სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სტაბილურობის უზრუნველყოფას. გარიგებათა ზოგიერთი სახეობის სანოტარო დამოწმების არსებობა მიზნად ისახავს პრევენციული კონტროლის განმტკიცებას, რათა ხელშეკრულების მონაწილეებმა არ დაუშვან ისეთი შეცდომები, რომლებიც შემდგომში მათთვის საზიანო შეიძლება აღმოჩნდეს“.¹⁶² „გარიგების სანოტარო წესით დამოწმებისადმი მოქალაქის ინტერესი იმაში მდგომარეობს, რომ გარიგება მისი ბათილად ცნობის რიდით შედგეს და დამოწმდეს პროფესიონალი იურისტის (ნოტარიუსის) მიერ, რათა მომავალში ბათილად ცნობის ობიექტი არ გახდეს“.¹⁶³ სწორედ ამ სამართლებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, გარიგების დამოწმებისას ნოტარიუსმა საჭიროა გარიგების ნამდვილობისთვის აუცილებელი წინაპირობები შეამოწმოს, როგორცაა: გარიგებაში მონაწილე სუბიექტების შემადგენლობა¹⁶⁴, ნების ნაკლის არსებობა, ხელშეკრულების ფორმა და გარიგების შინაარსის გამართულობა.

¹⁶⁰ *ე. დეკერსი*, სანოტარო საქმე, დეონტოლოგია და სტრუქტურები, ნაწილი მეორე, დეონტოლოგია, ჟურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, №3-4, 2001, სექტემბერ-დეკემბერი, თარგმანი რომან კუპრავასი, სამეცნიერო რედაქცია *ოთარ ზოიძისა*. 1.

https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/elektronuli_biblioteka/notariatis_teoruli_safud_zvlebi.pdf

¹⁶¹ იქვე., 3

¹⁶² *ლ. ჭანტურია*, შესავალი სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2011, 38

¹⁶³ *დ. სუბიტაშვილი*, სანოტარო სამართალი, თბილისი 2012, 212

¹⁶⁴ ამ შემთხვევაში ყურადღება ექცევა ხელშეკრულებაში მონაწილე მხარის ვინაობას (ფიზიკური თუ იურიდიული პირია, სრულწლოვანია თუ არასრულწლოვანი, მხარდაჭერის მიმღებია თუ შეზღუდული ქმედუნარიანი პირი) და უფლებამოსილებას (ქმედუნარიანობა და უფლებამოსიანობა, ხომ არ არის მხარის წარმომადგენელი, მინდობილი პირი, კანონიერი წარმომადგენელი, მეურვე, მზრუნველი ან მხარდამჭერი). ამასთან, ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის გარიგების სუბიექტური შემადგენლობის ნამდვილობისთვის განსხვავებული

მიიჩნევა, რომ სანოტარო წესით გარიგების დამოწმება სამოქალაქო ბრუნვისათვის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს, მას სხვადასხვა ფუნქცია გააჩნია: „ პროფილაქტიკის ფუნქცია (მხარეებმა ყურადღებ უნდა გაამახვილონ გარიგების მნიშვნელობაზე); ნაჩქარევობისაგან დაცვის ფუნქცია (ნორმა წინ ეღობება მიწის გაიოლებული გასხვისებისა და შეძენის შესაძლებლობას); მტკიცებითი ფუნქცია (წერილობითი ფორმა შესაძლებლობას იძლევა ადვილად დადასტურდეს გარიგების არსებობა). იგი არამხოლოდ ამგვარი დასტურია, არამედ იძლევა შესაძლებლობას ადვილად განისაზღვროს გარიგების შინაარსი; სამართლებრივი უზრუნველყოფის ფუნქცია (ნოტარიუსის მონაწილეობა აიოლებს ურთიერთობათა სამართლებრივ უზრუნველყოფას). კერძოდ, იგი გარანტიაა, რომ მხარეებმა არ დაუშვან შეცდომები მიწის გასხვისების გარიგებათა გაფორმებისას და ამით თავიდან აიცილონ ის უარყოფითი შედეგები, რაც შეიძლება ამგვარ მოქმედებებს შედეგად მოჰყვეს. ამით იგი უკავშირდება შემდეგ მნიშვნელოვან ფუნქციას. ესაა გარიგებათა ნამდვილობის უზრუნველყოფის ფუნქცია.“¹⁶⁵

ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის, განსაკუთრებით კი უძრავი ნივთის ხელშეკრულების შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია მხარეთა ნების გამოვლენის არსებობა. სამოქალაქო ბრუნვისთვის მნიშვნელოვანია მხარეებს სწორი მოლოდინები გააჩნდეთ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მაქსიმალურად ჰქონდთ გათვალისწინებული ის სამართლებრივი შედეგები, რაც მათ შორის გარიგების დადებას მოჰყვება. მნიშვნელოვანია, რომ მხარეებს ხელშეკრულების დადებასთან და მის სამართლებრივ შედეგებთან დაკავშირებით ინფორმაცია კომპეტენტურმა პირმა მიაწოდოს, სწორედ აქედან გამომდინარე არის მნიშვნელოვანი ნოტარიუსის მონაწილეობა გარიგების დადების პროცესში. გერმანულ სამართალში მოქმედი ფორმალური თანხმობის პრინციპის მიხედვით მხარეთა შორის უნდა არსებობდეს თანხმობა რეესტრში განსახორციელებელ ტრანზაქციასთან მიმართებით მაგრამ რეესტრს არ მოეთხოვება გადაამოწმოს მხარეთა ნების ნამდვილობა, რაც ნოტარიუსის ვალდებულებას წარმოადგენს.¹⁶⁶

კრიტერიუმები გამოიყენება. უფრო ვრცლად იხ. დ. *სუბიტაშვილი*, სანოტარო სამართალი, თბილისი 2012, 212

¹⁶⁵ ლ. *ჰანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, მეორე გამოცემა, თბილისი 2001, 196 იხ. ასვე კ. *ვალავანდიშვილი*, უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, სამართლის ჟურნალი №2, 2012, 224

¹⁶⁶ *Dr. M. Raff*, Private Property and Environmental Responsibility, A Comparative Study of German Real Property Law, Hague, 2003, 13

ყოველდღიურ ცხოვრებაში ხშირად გვხვდება ტერმინები: სანოტარო მოქმედებათა დამოწმება და სანოტარო მოქმედებათა დადასტურება, რომლებიც ერთი და იგივე მნიშვნელობით გამოიყენებიან, თუმცა რეალურად მათ სხვადასხვა სამართლებრივი დატვირთვა გააჩნიათ. სანოტარო დამოწმების შემთხვევაში ნოტარიუსი ამოწმებს მთლიან დოკუმენტს, ეცნობა ხელშეკრულების შინაარსს და ადარებს, თუ რამდენად შეესაბამება ხელშეკრულების ტექსტი მოქმედ კანონმდებლობას. ასეთ შემთხვევაში ნოტარიუსი ხელშეკრულების ტექსტს აცნობს მხარეებს, რითაც მათთვის უფრო გასაგებს ხდის ხელშეკრულების არსს, მისი დადებით მოსალოდნელ სამართლებრივ შედეგებს, სწორედ ამის შემდეგ აწერენ მხარეები ხელს ხელშეკრულებას, რასაც შემდგომში ნოტარიუსი ადასტურებს. შესაბამისად ასეთ შემთხვევაში იმის რისკი, რომ მხარეებმა მათი ნამდვილი ნებისგან განსხვავებული გარიგება დადონ უფრო ნაკლებია.

ხელმოწერის დამოწმებისგან განხვავებით სანოტარო დადასტურების დროს ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს დოკუმენტის შინაარსზე და არ აქვს იმის ვალდებულება, რომ იგი მხარეებს წაუკითხოს და გააცნოს. მისი ვალდებულება მხოლოდ ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებით შემოიფარგლება, რისთვისაც აუცილებელია რომ ხელშეკრულების მხარეებმა ნოტარიუსთან თანდასწრებით მოაწერონ ხელი.¹⁶⁷ შესაბამისად, „სანოტარო მოქმედება, როცა მისი შინაარსი საჭიროებს შემოწმებას, შეესაბამება თუ არა იგი მოქმედ კანონმდებლობას, სანოტარო დამოწმებად უნდა იწოდებოდეს, ხოლო სანოტარო მოქმედება, რომლითაც ფაქტის აღიარება-დადასტურება ხდება და არ საჭიროებს მის კანონმდებლობასთან შესაბამისობისათვის შემოწმებას - სანოტარო დადასტურებად უნდა იწოდებოდეს.“¹⁶⁸

სანოტარო მოქმედებები იყოფა კერძო და საჯარო სანოტარო აქტებად.¹⁶⁹ საჯარო სანოტარო აქტად მიჩნეულია ისეთი სანოტარო მოქმედება (გარიგების დამოწმება, მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის გაცემა და სხვა), რომლის ნამდვილობისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია სანოტარო ფორმის დაცვა. ასეთ დროს ნოტარიუსი აუცილებლად ამოწმებს მხარეთა ვინაობას და სამართალსუბიექტობას, მან მხარეთა ნება შესაბამისად უნდა ასახოს გარიგებაში და თავად გარიგება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისობაში უნდა

¹⁶⁷ ლ. ჭანტურია., შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 1997, 353

¹⁶⁸ დ. სუხიტაშვილი., სანოტარო სამართალი, თბილისი 2012, 129

¹⁶⁹ “სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქცია, №71, 31.03.2010 საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 01.04.2010, მე-15 მუხლი.

მოიყვანოს. ნოტარიუსი ასეთ დროს მხარეებს განუმარტავს ხელშეკრულების შინაარსს და აცნობს მის შესაძლო სამართლებრივ შედეგებს.¹⁷⁰

საჯარო აქტისაგან განსხვავებით, კერძო აქტი გარდამავალი სახისაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ როდესაც კანონი არ ითვალისწინებს გარიგების სავალდებულო ფორმას, მხარეს უფლება აქვს სანოტარო მოქმედება საჯარო აქტის ფორმით შესრულდეს.¹⁷¹

სანოტარო მოქმედებათა კლასიფიკაციას საჯარო და კერძო აქტებად არ იცნობს „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონი, შესაბამისად არსებობს მოსაზრება, რომ სანოტარო მოქმედებების საჯარო და კერძო აქტებად დაყოფა ცდება კანონის ფარგლებს, გარდა ამისა, „საჯარო“ და „კერძო“ არ შეესაბამება საჯარო და კერძო სამართლის ბუნებას.¹⁷² ინსტრუქციის მიხედვით უძრავი ნივთის შესაძენად დადებული გარიგება შესაძლებელია კერძო აქტის ფორმით შესრულდეს, ვინაიდან კანონმდებლობა არ მოითხოვს მის სავალდებულო დამოწმებას. აქედან გამომდინარე არსებობს იმის მოლოდინი, რომ ხელშეკრულების მარე, გარიგების დასადასტურებლად უფრო მარტივ გზას აირჩევს. საჯარო რეგისტრირება უფლებამოსილია, რომ დაამოწმოს მხარის ხელმოწერის ნამდვილობა. გამოდი, რომ სანოტარო მოქმედების საჯარო აქტად რეგისტრაცია თანდათანობით კარგავს აქტუალობას და ხელშეკრულების დამოწმების პროცედურის ასეთი გამარტივება ბევრ ფუნქციას დაუკარგავს ნოტარიუსს.

გარიგების დადების დროს, დიდი მნიშვნელობა გააჩნია მხარეთა ნებას. სწორედ მხარეთა სწორად გამოხატული ნების მიხედვით ხდება მათთვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომა. „გარიგებაში ნების ნაკლი ერთის მხრივ გულისხმობს, რომ გარიგების მონაწილემ გარიგება ისე დადო, რომ მასში ნების შინაგანი ფორმირება არ მომხდარა და მეორე, სუბიექტის მიერ გარიგებაში გამოვლენილი ნება არასწორად არის ფორმირებული, ანუ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამება მის შინაგან ნებას.“¹⁷³

„ნებისმიერი მოქმედება სამი პერიოდისაგან შედგება - პირველ პერიოდს შესაძლებელ მოქმედებათა გაცნობიერება და მათი შეფასება შეადგენს... შესაძლებელი მოქმედებები ამ პირველ პერიოდში აზროვნების საგანს წარმოადგენენ. სუბიექტი მსჯელობს სხვადასხვა შესაძლებელი მოქმედების

¹⁷⁰ დ. სუბიეტაშვილი., სანოტარო სამართალი, თბილისი 2012, 133-34

¹⁷¹ იქვე., 135

¹⁷² იქვე., 135

¹⁷³ იქვე., 218

ღირებულებებზე. ეს პერიოდი გონებრივ პროცესს წარმოადგეს, რაც არ კმარა იმისთვის, რომ დაიდოს გარიგება. ამისათვის გადაწყვეტილების გამოტანა საჭირო. გადაწყვეტილების გამოტანა მეორე პერიოდს მიეკუთვნება და მისი მიღება უნდა ეფუძნებოდეს პირველ პერიოდში შესრულებულ შეფასებებს. ნებისმიერი მოქმედების მესამე პერიოდს მიეკუთვნება გადაწყვეტილების შესრულების პერიოდი.¹⁷⁴ სწორედ გადაწყვეტილები შესრულების პერიოდს წარმოადგენს მხარის მიერ ნების გამოვლენა და მისი ნების ხელშეკრულებაში ასახვა.

უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ თავის საქმეში აღნიშნავს, რომ სანოტარო დადასტურების დროს ნოტარიუსი დასადასტურებელი გარიგების სრულ შინაარსს ადასტურებს, ამოწმებს ამ გარიგების და მხარეთა ნების მოქმედ სამართალთან შესაბამისობას... გარიგების დადასტურების ფუნქციას მხარეთა ნების სწორად ფორმულირება და ნების ნაკლის მქონდე გარიგების თავიდან აცილება წარმოადგენს... აქედან გამომდინარე გარიგების დადება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფორმით და ამ ფორმისთვის განსაზღვრული პროცედურების დაცვით უნდა მოხდეს.¹⁷⁵

4.3. სანოტარო წესით დამოწმებულ გარიგებაში არასანოტარო წესით ცვლილებების შეტანის შესაძლებლობა

კანონმდებლობის მიხედვით გარიგების დადება შესაძლებელია, როგორც რთული წერილობითი ფორმით, ასევე მარტივი წერილობითი ფორმით. შესაძლებელია, რომ მხარეებმა გარიგების პირობები დროთა განმავლობაში შეცვალონ რაც შესაბამისად უნდა აისახოს მარეგისტრირებელი ორგანოს ბაზაში. “საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია მხარეებს აძლევს შესაძლებლობას სანოტარო წესით დადებულ გარიგებაში არასანოტარო წესით შეიტანონ ცვლილებები, კერძოდ „ იმ შემთხვევაში, თუ უქმდება ან იცვლება გარიგება, რომლის შინაარსიც დამოწმებული იყო ნოტარიუსის მიერ, აღნიშნულის თაობაზე ინფორმაცია უნდა განთავსდეს ოფიციალურ ვებგვერდზე, რომელიც ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის.“¹⁷⁶

¹⁷⁴ თ. სუხიტაშვილი, ხელშეკრულებისა და სახელშეკრულებო ნორმების განმარტება, თბილისი 2010, 41-42

¹⁷⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 5 სექტემბრის განჩინება №ას-950-1256-07, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>

¹⁷⁶ ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ, 2010 წლის 15 იანვარი, №4, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 6, 20.01.2010, მუხლი 20, პუნქტი 2

მართალია კანონი უშვებს სენოტარო წესით დადებული გარიგების ცვლილებას ან გაუქმებას არასანოტარო წესით, თუმცა აქ ყურადსაღებია ფორმის საკითხიც. „გარიგებაში ცვლილების შეტანის შესახებ შეთანხმებაც გარიგებაა, რომელზეც უნდა გავრცელდეს ძირითადი გარიგების დადების დროს მხარეთა მიერ განსაზღვრული ფორმა, ვინაიდან ის უნდა ჩაითვალოს როგორც მხარეთა მიერ გარიგებით განსაზღვრული ფორმა.¹⁷⁷

4.4. პასუხისმგებლობის პრობლემა გარიგების შინაარსზე

ნოტარიუსი სანოტარო მოქმედებას სანოტარო დამოწმებითა და დადასტურებით ახორციელებს. სანოტარო დადასტურების დროს იგი ხელმომწერი პირების იდენტიფიცირებას ახდენს და ამავე დროს ადასტურებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის ფაქტს. ნოტარიუსი გარიგების შინაარსში არ ერევა, ის არ ამოწმებს მას, აქედან გამომდინარე საინტერესოა თუ ვინ აგებს პასუხს, თუკი პირის უფლება დაირღვა.

საჯარო რეესტრში განცხადების მიღების დროს ოპერატორი არ ეცნობა ხელშეკრულების შინაარსს. თუკი გარიგების შინაარსი ეწინააღმდეგება კანონს და მხარის მიერ გამოვლენილი ნება არ არის ნამდვილი, ეს ხელშეკრულების ბათილობას იწვევს. აქედან გამომდინარე გარიგება შეიძლება გაბათილდეს, მაგრამ რეესტრში დაცული მონაცემები საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიხედვით ნამდვილი იქნება.¹⁷⁸

იქიდან გამომდინარე, რომ ხელმოწერის დამამოწმებელი პირი, იქნება ეს საჯარო რეესტრის თანამშრომელი თუ ნოტარიუსი, არ აგებს პასუხს გარიგების შინაარსისა და ხელმომწერთა ნების ნამდვილობაზე, ვერ იქნება პასუხისმგებელი.

¹⁷⁷ კ. ფალავანდიშვილი., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში., სამართლის ჟურნალი №2, 2012, 219

¹⁷⁸ იქვე., 219

III. დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ მიუხედავად თითქმის ამომწურავი საკანონმდებლო მოწესრიგებისა და განხილულ თემაზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა სიმრავლისა, არსებული ნორმები მაინც ვერ უზრუნველყოფენ უძრავი ნივთის გასხვისების დროს მხარეთა სამართლებრივი ინტერესების დაცვასა და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის შენარჩუნებას.

კეთილსინდისიერი შემძენისა და უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შორის ინტერესთა კონფლიქტი კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ უნდა გადაწყდეს. მართალია, შემძენის ინტერესებს მსხვერპლად ეწირება ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის სამართლებრივი ინტერესები, მაგრამ აღნიშნული განპირობებულია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის შექმნის მცდელობით, რაც მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ შიდა, არამედ უცხო ქვეყნის სუბიექტებისთვისაც. სამოქალაქოსამართლებრივ ბრუნვაში ჩართული მხარეს გარანტია უნდ ჰქონდეს იმისა, რომ მისი ინტერესები დაცული იქნება, წინააღმდეგ შეფერხდება სამოქალაქო ბრუნვა, რაც პირდაპირ კავშირშია სახელმწიფოს ეკონომიკურ განვითარებასთან. ამდენად, უძრავი ნივთის მესაკუთრემ, საკუთარი ინტერესები ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით უნდა დაიკმაყოფილოს.

ნაშრომში ყურადღება იქნა გამახვილებული კანონმდებლის განსხვავებულ მიდგომაზე აქვს უძრავი და მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერ შემძენასთან დაკავშირებით. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში ქონების გამსხვისებლის მიმართ ნდობა გამომდინარეობს მის მიერ მოძრავი ნივთის ფლობიდან, უძრავი ქონების შემთხვევაში კი ამას რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია უზრუნველყოფს. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში შემძენის კეთილსინდისიერება გამოირიცხება თუკი იგი უსასყიდლოდ არის შეძენილი. აღნიშნული აიხსნება იმით, რომ შემძენი ნივთის მიღების სანაცვლოდ არაფერს არ გასცემს, შესაბამისად იგი არაფერს არ კარგავს. კარგი იქნება თუ აღნიშნული მოწესრიგება ანალოგიის წესით გავრცელდება უძრავი ნივთის ჩუქების შემთხვევაშიც, რაც უფრო დააბალანსებდა მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს.

აღნიშნულის გარდა, ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერება გამოირიცხება მაშინაც, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან დაკავშირებით დავა არსებობს და შემძენმა იცის საჩივრის არსებობის თაობაზე. აღნიშნული ნორმა ფაქტიურად ისტორიული გადმონაშთია, რომელიც პრაქტიკაში

მოქმედებას ვერ პოულობს. მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსში არსებული ჩანაწერი და სასამართლოს მითითება ამ წესის გამოყენების თაობაზე ვერ იქნება სამართლებრივი ძალის მქონე მანამ, სანამ არ შეიქმნება შესაბამისი მექანიზმი, რომელიც ჩანაწერის მიმართ საჩივრის არსებობას თვალსაჩინოს გახდის შემძენისთვის. აღნიშნულის მიღწევა შესაძლებელი იქნებოდა თუნდაც ამონაწერში შესაბამისი ინფორმაციის ასახვის გზით ან თუნდაც სხვა საშუალებით, რეესტრმა უნდა უზრუნველყოს შემძენის ინფორმირებულობა, რადგანაც პირველ რიგში მას მიუწვდება ხელი აღნიშნულ ინფორმაციაზე.

ნაშრომში განხილულია გერმანული მოწესრიგება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და ვფიქრობ, კარგი იქნებოდა გერმანული გამოცდილების ქართული სამართლებრივი სივრცისთვის გაზიარება. გერმანული მოწესრიგებით საჩივარი დარეგისტრირებული უნდა იყოს შემძენის მომენტში. მხოლოდ ამ დროს უნდა აყენებდეს დავის არსებობა რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედ პრეზუმფციას ექვეყნებ. ასეთი მოწესრიგების პირობებში დაცული იქნება როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრის, ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები.

არც საკანონმდებლო მოწესრიგება და არც სასამართლო პრაქტიკა არ შეიცავს ზუსტ განმარტებას, თუ რა იგულისხმება ტერმინში „ცოდნა“. „საჩივრის რეგისტრაციის“ შემოღებით შემძენისთვის უფრო მარტივად ხელმისაწვდომი გახდება დავის არსებობის შესახებ ინფორმაცია, შესაბამისად არ იქნება საჭირო „ცოდნის“ კრიტერიუმის დეტალური და ყოველმხრივი შესწავლა, როგორც ეს მოქმედი კანონმდებლობით მოითხოვება.

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის განვითარებასა და დახვეწას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს არა მხოლოდ შემძენისა და ნივთის მესაკუთრის სამართლებრივი ინტერესების ბალანსისთვის, არამედ აღნიშნული საკითხი მნიშვნელოვანია საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარეც. სანდო და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა სახელმწიფოს განვითარების ერთ-ერთ წინაპირობაა, ამდენად საჭიროა ისეთი სამართლებრივი მექანიზმი შეიქმნას, რომელიც უზრუნველყოფს აღნიშნული მიზნის მიღწევას. ნაშრომში წამოწეული პრობლემური საკითხები და მათი დაძლევის შესახებ შემუშავებული რეკომენდაციები კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის განვითარებას ემსახურება.

IV. გამოყენებული ლიტერატურა

სამეცნიერო ლიტერატურა:

1. ბ. ზოიძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი 1999წ
2. ზ. ჭეჭელაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი 2014
3. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი 2003წ
4. ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბილისი 2001წ
5. ლ. ჭანტურია., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, 2018
6. ი. კროპკოლერი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, სანივთო სამართალი., თბილისი 2018
7. ზ. ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018წ.
8. თ. შოთაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018წ.
9. თ. შოთაძე., სანივთო სამართალი, თბილისი, მერიდიანი, 2014წ.
10. დ. კერესელიძე., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009
11. გ. რუსიაშვილი., ლ. სირდაძე., დ. ეგნატაშვილი., სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული., თბილისი, 2019
12. დ. სუხიტაშვილი, სანოტარო სამართალი, თბილისი 2012, 212

13. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2015
14. კ. კუბლაშვილი, ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2008 15.
15. ა. ფირცხალაშვილი., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, საქართველოს მოქალაქეობა, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი 2013, 21-ე მუხლის კომენტრი, 205
16. П.Н. Никонов., Н.Н. Журавский., Недвижимость, Кадастр и Мировые Системы Регистрации Прав на Недвижимое Имущество, Санкт-Петербург, 2006
17. В.А. Алексеев., Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М.: "Волтерс Клувер", 2007,
18. П. Крашенников., О регистрации прав на недвижимое имуществою Журн. „Закон и право”, №3, 1999, 3
19. Е.М. Тужилова-Орданская., сравнительный анализ понятия недвижимость по российскому и зарубежному законодательству. Журн. “Вестник Башкирского университета”, №3, 2006, 16
20. А. Анисимов., А. Мелихов., Конституционно-правовое регулирование права частной собственности. 2009
21. G. Larsson., Land Registration and Cadastral Systems, UK, 1991
22. А. Карлиню., Система Государственной регистрации прав и земельные отношения, Журн. “Недвижимость и инвестиции”, 1(10), 2002
23. Е. Емильянова., Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Самараб 2003
24. Policy Framework, for Sustainable Real Estate Markets, Principles and Guidance for the Development of a countries Real Estate sector, United Nations, Geneva, 2010
25. А. Лазаревский., (ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран. М., 2000

26. *И.А. Покровский.*, Основные проблемы гражданского права (по изд. 1917г.), М., 1998
27. *Г. Ф. Шершеневич.*, учебник русского гражданского права. По изд. 1907, М., 1995
28. *Е. Курзински-Сингер., Т. Зарандия.*, Рецепция Немецкого Вещного права в Грузии, Журн. “Вестник гражданского права,” №1, 2012
29. *В. М. Хвостов.*, Система римского права, М., 1996
30. *S.V. Erp., Comparative Property Law,* in *M. Reimann., R. Zimmermann.,* (eds), *The Oxford Handbook of Comparative Law,* 2006
31. *R. S. Summers.*, “Good Faith” in General Contract Law and Sales Provision of the Uniform Commercial Code, *Virginia Law Review,* 1968
32. *A. Farnsworth.*, *Duties of Good Faith and Fair Dealing under the UNIDROIT Principles, Relevant International Conventions and National Laws,* 2001
33. *У. Маттеи., Е. А. Суханов.*, Основные положения права собственности., Москва
34. *S. R. Munzer.*, *A Theory of Property,* New York, Port Chester, Melbourne, Sydney
35. *J. Caramelo-Gomes.*, *Good Faith Acquisition – Why at all?* 2007
36. *A. F. Salomons.*, *How to draft new rules on the bona fide acquisition of movables for Europe? Some remarks on method and content,* Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series № 2007

37. *L. Nader.*, Harmony Ideology, Justice and Control in a Zapotec Mountain Village, Stanford, California, 1990
38. *V. Trstenjak., P. Weingerl.*, The Influence of Human Rights and Basic Rights in Private Law, Switzerland 2016
39. *T. R. G. van Banning.*, The Human Right to Property, Antwerpen-Groningen-Oxford, 2001
40. *J. Goody.*, The Character of Kinship, London-New York-Melbourne, 2004
41. *O. Kaganova, J. Mckellar.*, Managing Government Property Assets, International Experience, Washington, 2006
42. *Dr. M. Raff.*, Private Property and Environmental Responsibility, A Comparative Study of German Real Property Law, Hague, 2003
43. *P. Wyatt., M. Ralphs.*, GIS in Land and Property Management., New York., 2003
44. Prof. D. Campbell., Legal aspects of alien acquisition of real property, Federal Republic of Germany, Deventer, 1980
45. *S. Hepburn.*, Principles of property law, London, 2001
46. *H. Mostert.*, in Modern Studies in Property Law, Property 2002, The Diversification of Land Rights and its Implications for a New Land Law in South Africa, An Appraisal Concentrating on the Transformation of the South African system of Land Registration, Portland, Oregon, 2003
47. *C. R. Wolf.*, *The Land Register*, in: *M. Wendler., B. Tremml., B. Buecker.*, Key Aspects of German Business Law, A Practical Manual, Berlin, Heidelberg, 2008
48. *J. L. Esquiroll.*, Formalizing property in Latin America, in: *M. Graziadei., L. Smith.*, Comparative Property Law, Global Perspectives, Cheltenham, 2017

49. *D. Campbell, C. Campbell*, Legal Aspects of Doing Business in Europe, International Business Series, Hungary, Yorkhill Law Publishing, 2009
50. *B. Lurger*, Political Issues in Property Law and European Unification Projects, in: *M. W. Hesselink*, The Politics of a European Civil Code., Hague, 2006
51. *B. Lurger*, Transfer of ownership of movables in Book VIII of DCFR 2009 – with and without of transferor’s right to transfer ownership, in: *S. V. Erp, A. Salmons, B. Akkermans*, The Future of European Property Law, Munich, 2012
52. *C. H. Macpherson*, Property, Mainstream and Critical Positions, University of Toronto Press, Toronto, Buffalo, London, 1978
53. *M. J. Radin*, Reinterpreting Property, The University of Chicago Press, Chicago and London, 1993
54. *B. Lurger, W. Faber, A. Moraitis, M. Costa, A. Greco, M. Lilja, E. Weiker, R. Cascao*, Aquisiution ans Loss of Ownership of Goods, Munich, 2011
55. *Mangatchev, S, Tsoneva*, in: *S. M. Santisteban, P. Sparkes*, Protection of Immovables in European Legal Systems, The Common Core of European Private Law, Campridge University Press, 2015

ინტერნეტ რესურსები:

1. <http://prg.supremecourt.ge>
 2. <http://library.court.ge>
 3. <http://lawlibrary.info/ge>
 4. <http://www.gccc.ge/>
 5. <https://matsne.gov.ge/>
 6. <http://masters.donntu.org/2011/igg/pahomova/library/art3/art3.htm>
- <https://www.oxfordhandbooks.com>

ელექტრონული წყაროები:

1. სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, ხელმისაწვდომია:
http://civilcode.ge/index.php?title=Main_Page

2. *Г. Черемшинский*, Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем. Краткое описание некоторых современных кадастровых систем. <http://masters.donntu.org/2006/ggeo/malykhina/library/lib07.htm>

სტატიები:

1. *ბ.ლოლაძე*, „საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში“, სტატიათა კრებულში: „ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები“, თბილისი, 2012
2. *თ.ზარანდია, თ.ჯუღელი*, „საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში“ რომან შენგელიას 70 წლის საიუბილეო კრებულში, თბილისი 2012წ.
3. *ე.ლაფაჩი*, ურავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013
4. *გ.ასათაშვილი*, კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში - კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013
5. *ქ.კვინიკაძე*, უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, სამართალი და მართლმსაჯულება №56 2015
6. *ე. დეკერსი*, სანოტარო საქმე, დეონტოლოგია და სტრუქტურები, ნაწილი მეორე, დეონტოლოგია, ჟურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, №3-4, 2001, სექტემბერ-დეკემბერი, თარგმანი *რომან კუპრავასი*, სამეცნიერო რედაქცია *ოთარ ზოიძისა*
7. *ტ. ქიუზი*, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, №1.2019

8. *ელაფაჩი*, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარგისტრირებული ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, სამართლის ჟურნალი №2, 2011

ნორმატიული მასალა:

1. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია
2. სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქცია
3. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“
4. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი
5. საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ

სასამართლო გადაწყვეტილებები:

გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 5 სექტემბრის განჩინება №ას-950-1256-07, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>
2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013 <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/06.04.2014-+.pdf>
4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება №2ბ/1232-12 <http://library.court.ge/judgements/78932013-06-23.pdf>
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-465-435-2010 <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/kr201201.pdf>
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №ას-491-465-2015

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-221-213-2012 <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>
8. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51 <http://constcourt.ge/ge/legal-acts/judgments/q-tbilisis-chuguretis-raionis-sasamartlos-konstituciuri-wardgineba-81.page>

დამხმარე ლიტერატურა:

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო გადაწყვეტილებები 2006-2007, ბათუმი 2009
2. საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, 2011

