

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო
უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი



სამაგისტრო პროგრამა კერძო სამართალში
ანა კიკნაძე

**უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შექმნა (სასამართლო
პრაქტიკის ანალიზი)**

ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

2019 წლის გაზაფხულის სემესტრი

ხელმძღვანელი: ბესარიონ ზოიძე, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის
სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი

თბილისი
2019

სარჩევი

შესავალი.....	2
1. უძრავი ქონების შეძენის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში.....	6
1.1. უძრავი ქონების შეძენის ზოგადი მიმოხილვა.....	6
1.2. ნოტარიუსის როლი უძრავი ქონების შეძენასთან დაკავშირებით	8
1.3. უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მნიშვნელობა.....	13
2. კეთილსინდისიერების პრინციპი.....	17
2.1. კეთილსინდისიერების პრინციპის ზოგადი მიმოხილვა კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში	17
2.2. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი.....	22
2.3. თანაზომიერების პრინციპის დაცვა უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის	26
3. საქართველოს სასამართლო პრაქტიკის მიმოხილვა	31
3.1. საერთო სასამართლო პრაქტიკა	31
3.1.1. მოძრავი და უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ თანაბარი მიდგომის საკითხი.....	31
3.1.2. კეთილსინდისიერება გაყალბებული დოკუმენტაციის საფუძველზე მიღებული ქონების შეძენისას	35
3.1.3. შემძენის წინდახედულობის ვალდებულება.....	41
3.2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი	45
3.2.1. შეზღუდვის გამართლება და ლეგიტიმური მიზანი.....	46
3.2.2. რეესტრის ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული საჩივარი	48
4. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის ზოგადი მიმოხილვა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით	54
5. დასკვნა.....	60
ბიბლიოგრაფია	66

შესავალი

საკუთრების უფლება კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა, რომელიც, ერთი მხრივ, უზრუნველყოფის საკუთრების ხელშეუხებლობას საჯარო ხელისუფლების მხრიდან (სტატუს ნეგატივს), ხოლო მეორე მხრივ, იგი განამტკიცებს საკუთრების ინსტიტუტის ობიექტურ-სამართლებრივ გარანტიებს¹. საკუთრების უფლება ადამიანის ფუნდამენტურ უფლებათა რიცხვს მიეკუთვნება, რომლის გარეშეც შეუძლებელია დემოკრატიული სახელმწიფოს არსებობა.² აღნიშნული უფლება, უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს მესაკუთრის უფლებამოსილებას, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, განკარგოს იგი საკუთარი შეხედულებისამებრ. საკუთრების არსებითი შინაარსი მდგომარეობს მის ექსკლუზიურობაში, ყველა ადამიანი გამორიცხოს სხვა პირის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობისა და განკარგვისაგან. საკუთრების უფლების ექსკლუზიურობა პირს აძლევს ძალაუფლებას, დაუპირისპირდეს სხვა ნებისმიერი პირის ჩარევას.³ „თანამედროვე სამართალში საკუთრება ფიზიკური პირის ისეთი განუყოფელი თვისებების შედეგია, როგორცაა თავისუფლება და თავისუფალი ნება, რომელიც ყველას კუთვნილებაა და უფრო მეტიც, სწორედ ეს საყოველთაოება არის სამართლის სფეროში ცივილიზაციის ყველაზე მნიშვნელოვანი მონაპოვარი. როგორც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ერთ-ერთ გადანწყვეტილებაში ვკითხულობთ საქმეზე მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ⁴, „ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების, განსაკუთრებით კი, საკუთრების უფლების იგნორირება გამორიცხავს თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის

¹ დემეტრაშვილი, ა./კობახიძე, ი. (2008). *კონსტიტუციური სამართალი*. თბილისი: ინოვაცია, 83.

² მჭედლიშვილი, გ. (2009). საკუთრების უფლება და მისი შეზღუდვის ფარგლები საქართველოს კანონმდებლობასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით. *მართლმსაჯულება და კანონი* N4(23), 104.

³ ზარანდია, თ./ჯუღელი, თ. (2012) *საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება*, 300; ზოიძე, ბ. (2003). *ქართული სანივთო სამართალი*. თბილისი: მეცნიერება, 83.

⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადანწყვეტილება №2/1-370,382,390,402,404.

განვითარებას, მთლიანად საზოგადოებისა და მის ცალკეულ წევრთა ღირსებული ცხოვრების უზრუნველყოფას და პოლიტიკურ, ეკონომიკურ თუ სოციალურ სტაბილურობას. დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოს ეკონომიკური სიძლიერე სწორედ საკუთრების უფლების პატივისცემასა და დაცვას ეყრდნობა.⁵ საქართველოს კონსტიტუცია უშვებს საკუთრების უფლების შეზღუდვას განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.⁶ საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა.⁷ სწორედ დემოკრატიული საზოგადოებისა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დადგენილია უძრავი ქონების შესაძენად გარიგების წერილობითი ფორმით დადებისა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის აუცილებლობა.⁸ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად განსხვავებული წესით რეგულირდება კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი მოძრავ და უძრავ ნივთებზე. რა ხდება მაშინ, თუ პირი არაკანონიერი გზებით მოახერხებს არარსებული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას და შემდგომ ნამდვილი მესაკუთრის სტატუსით ამ ნივთის მესამე პირზე გასხვისებას, რომელიც არის კეთილსინდისიერი და არ არის ცნობილი გამსხვისებლის უკანონო ქმედების შესახებ. რომელი მხარის ინტერესებია ამ დროს უპირატესი – თავდაპირველი მესაკუთრის თუ შემძენის? ასეთი შემთხვევები „წარმოშობს კონფლიქტს, რომლის გადაწყვეტაც მართალია, შეუძლია მართლწესრიგს, მაგრამ ისე, რომ ურთიერთობის ერთ-ერთი მონაწილე ყოველთვის ზიანდება.“ როცა მესაკუთრე მისი ნების საწინააღმდეგოდ კარგავს ნივთზე საკუთრების უფლებას, ამ უფლების დაბრუნების შესაძლებლობა მთლიანად არის დამოკიდებული ნივთის კატეგორიასა და შემძენის კეთილსინდისიერებაზე, რაც „პიროვნების მიერ მისგან დამოუკიდებელი ფაქტობრივი გარემოებების ცოდნა-არცოდნასთანაა დაკავშირებული.⁹ მაშინ, როდესაც მესაკუთრე კარგავს ქონებას მისი ნების გამოვლენის გარეშე,

⁵ ზარანდია, თ. (2016). *სანივთო სამართლის საფუძვლები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება*. თბილისი: საქართველოს მაცნე, 206.

⁶ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი.

⁷ ცნობილაძე, ი./ფოფხაძე, ე./ტაბატაძე, რ./მოსაშვილი, ნ./აბაშიძე, ქ./რევაზიშვილი, თ. (2007). *საკუთრების უფლება საქართველოში*. თბილისი: საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, 1.

⁸ შოთაძე, თ. (2014). *სანივთო სამართალი სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის*. თბილისი: მერიდიანი, 159.

⁹ კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 75-76.

წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვას¹⁰, თუმცა მსჯელობის საგანს წარმოადგენს შეზღუდვის გამართლება და მისი ლეგიტიმური მიზანი. „ბუნებრივია, თავდაპირველი მესაკუთრე, რომელმაც დაკარგა საკუთრების უფლება ნივთზე შემძენის კეთილსინდისიერების გამო, ვერ დარჩება სამართლებრივი რეგულირების მიღმა, ვინაიდან სამართლის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ მიზანს წარმოადგენს სამართლებრივი ბალანსის დაცვა მხარეებს შორის.“¹¹ თანაბარი მოპყრობის პრინციპი არის სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც „ნიშნავს არსობრივად ერთნაირის თანაბრად და არსობრივად განსხვავებულის არათანაბრად მოპყრობას.“¹² იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრის ნების სანინააღმდეგოდ, მისი მფლობელობიდან გასულ მოძრავი და უძრავი ნივთების შემძენისას კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი განსხვავებული წესით განისაზღვრება, მიიჩნევა ეს არსობრივად ერთი საკითხის მიმართ არათანაბ მოპყრობად თუ არა მსჯელობის საგანს წარმოადგენს. მნიშვნელოვან სადისკუსიო თემად რჩება კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი სტატუსი, რა როლი აქვს საჯარო რეესტრის საკუთრების უფლების დაცვისა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფის კუთხით, რამდენად ასრულებს საჯარო რეესტრი სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციას.

წინამდებარე ნაშრომი შედგება 4 ძირითადი თავისგან, რომლის ფარგლებში განხილულია უძრავი ქონების სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში, ნოტარიუსის როლი და საჯარო რეესტრის მნიშვნელობა უძრავი ქონების რეგისტრაციისას, კეთილსინდისიერების პრინციპი, მისი ზოგადი მიმოხილვა კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი, არის თუ არა დღეს სახელმწიფოს მხრიდან თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები თანაბრად უზრუნველყოფილი, იცავს თუ არა სახელმწიფო და არსებული კანონმდებლობა სამართლიან ბალანსს, როგორ შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნეს ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესები სამოქალაქო

¹⁰ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 5. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹¹ ოდიშელიძე, უ. (2018). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი (კრიტიკული ანალიზი). *სამართლის ელექტრონული ბიბლიოთეკა*, 4.

¹² ციპელიუსი, რ. (2006). *იურიდიული მეთოდების მოძღვრება* (თოთლაძე, ლ. მთარგმნ.). მიუნხენი: ბეკი, 17.

ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით, როგორ შეიძლება უზრუნველყოს სახელმწიფომ თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების მაქსიმალურად დაცვა, რა როლი უნდა ჰქონდეს მარეგისტრირებელ ორგანოებს უძრავი ქონების შეძენისას და უნდა იყოს თუ არა სანოტარო ფორმის აუცილებლობა კვლავ შემოღებული, განხილულია საქართველოს სასამართლო პრაქტიკა და გერმანული კანონმდებლობის მაგალითი.

წინამდებარე ნაშრომი მომზადდა ცივილისტური დოქტრინის, პოზიციური სამართლისა და სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე. ქართული სასამართლოების პრაქტიკიდან გამოყენებულია სამივე ინსტანციის სასამართლოსა და საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებანი. თემის კვლევისას გამოყენებულია ზოგადი სამეცნიერო და სპეციალურ-სამართლებრივი მეთოდები.

1. უძრავი ქონების შეძენის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში

1.1. უძრავი ქონების შეძენის ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოს კანონმდებლობა ნივთებს ყოფს მოძრავ და უძრავ ნივთებად (სამართლის ლიტერატურისა და ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობაში არსებობს ნივთების კლასიფიკაციის სხვა ვარიანტებიც). როგორც ცნობილია, ნივთების ამგვარი დაყოფა რომის სამართლიდან მომდინარეობს.¹³ ჩვენი კანონმდებლობით, უძრავ ქონებად განიხილება ის, რაც უძრავია თავისი ბუნებით (immovable by nature), მსგავსად გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისა.¹⁴

თანამედროვე პერიოდისათვის კანონმდებლობამ უძრავი ნივთების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მრავალრიცხოვანი და საინტერესო ცვლილება განიცადა. ნებისმიერ ქვეყანაში, განვითარების დონის მიუხედავად, აქტუალური და მნიშვნელოვანია საკუთრების წარმოშობის საკითხები, განსაკუთრებით კი უძრავ ნივთებთან მიმართებით. თანამედროვე ქართული კანონმდებლობა უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უკავშირებს და მას კონსტიტუციურ მნიშვნელობას ანიჭებს.¹⁵ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის თანამედროვე სისტემების

¹³ ჩიტოშვილი, თ. (2006), *უძრავი ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები*. თბილისი: მერიდიანი, 123.

¹⁴ მიქაბერიძე, რ. (2013). უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ სამართალში. *მართლმსაჯულება და კანონი №1*, 3.

¹⁵ ლაფაჩი, ე. (2011). საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები. *სამართლის უფროსი №2*, 77.

დამკვიდრებას ხანგრძლივი ისტორია გააჩნია. როგორც წესი, უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობა ძველი დროიდან გარკვეული ფორმალობების დაცვასთან იყო დაკავშირებული. ძველ რომაულ, ძველ გერმანულ სამართალში მნიშვნელობა ენიჭებოდა ასევე საჯაროობის ელემენტებსაც. უნდა დავეთანხმოთ მოსაზრებას, რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის საჯარო სამართლებრივი უწყისები განპირობებული უნდა იყოს უძრავი ნივთების სოციალური ფუნქციით, მისი განსაკუთრებული ღირებულებებით.¹⁶ უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის ევოლუციის პროცესში საბოლოოდ გამოიკვეთა ორი ძირითადი სისტემა - კერძო და საადგილმამულო წიგნის სისტემა. კერძო სისტემები საკუთრების გადასვლას უკავშირებენ სამ ფაქტს: ა) მიწის ნაკვეთის გადაცემას; ბ) გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემას; გ) ხელშეკრულების დადებას. კერძო სისტემას ადგილი აქვს როგორც ევროპულ, ისე ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში.¹⁷ საქართველო უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამოქალაქო კოდექსით გამტკიცებული წესით, საადგილმამულო წიგნის სისტემის ქვეყანაა, რომელიც გულისხმობს მესაკუთრისა და შემძენის თანხმობას საკუთრების დათმობაზე და მის რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის გადაცემის ნამდვილობისათვის აუცილებელია გარიგების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ანუ საადგილმამულო წიგნში. საჯაროობას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც განსაზღვრავს ქართული სამართლის ხასიათს და განაპირობებს მის ადგილს გერმანული სამართლებრივი სისტემის სივრცეში. საჯაროობის წინაპირობა არის საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებისათვის დამახასიათებელი პირობა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი რეგისტრაციის შედეგად. საჯარო რეესტრის წარმოებაზე უფლებამოსილი ორგანო, წარმოების წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს კანონით „საჯარო რეესტრის შესახებ“.¹⁸ გარიგების გაფორმება ხდება უშუალოდ სარეგისტრაციო სამსახურის

¹⁶ ბესარიონ, ზ. (2003). *ქართული სანივთო სამართალი*. თბილისი: მეცნიერება, 137.

¹⁷ ბესარიონ, ზ. (2003). *ქართული სანივთო სამართალი*. თბილისი: მეცნიერება, 138-139.

¹⁸ ფალავანდიშვილი, ვ. (2012). უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში. *სამართლის ჟურნალი №2*, 211.

მიერ, სადაც უფლებამოსილი პირი ადგენს მხარეთა ვინაობას და მხარეები მისი თანდასწრებით ხელს აწერენ ხელშეკრულებას. სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი წარმომადგენელი ამოწმებს განკარგავს თუ არა ქონებას მესაკუთრე და ადასტურებს ხელმოწერის ფაქტს. გარიგების შინაარსსა და ნამდვილობაზე პასუხისმგებლობა სრულად ეკისრებათ მხარეებს.¹⁹ არ ხდება მხარეთა ნების გამოვლენის ნამდვილობის შემოწმება, აგრეთვე გარიგების სამართლებრივი შედეგების განმარტება.²⁰ საკითხავია რამდენად უზრუნველყოფს მესაკუთრის ინტერესების დაცვას აღნიშნული წესი, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომელი არ ამოწმებს პირის ქმედუნარიანობას, დოკუმენტაციის სისწორეს და მისი პასუხისმგებლობა შეზღუდულია. სამოქალაქო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების ამოქმედებამდე, უძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელი იყო ხელშეკრულების ნოტარიულად დამოწმება და საჯარო რეესტრში მყიდველის დარეგისტრირება, რაც გერმანული სამართლის დებულებების ანალოგი იყო (BGB, 925-I).²¹ თუმცა, დღეს მოქმედი რედაქციით, სანოტარო წესით დამოწმება აუცილებელი არ არის.

1.2. ნოტარიუსის როლი უძრავი ქონების შეძენასთან დაკავშირებით

დღეს საქართველოში უძრავი ქონების შეძენისას სანოტარო ფორმით გარიგების გაფორმება დამოკიდებულია მხარის სურვილზე. მხარეს შეუძლია გარიგება გააფორმოს პირდაპირ საჯარო რეესტრში ზემოაღნიშნული წესით ან ნოტარიუსთან მიმართვის გზით. „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2006 წელს განხორციელებულ ცვლილებას ქართველი ავტორების მხრიდან მძაფრი კრიტიკა ხვდა წილად. მიჩნეულია, რომ ამ სიახლით საშიშროება დაემუქრა სამართლებრივ უსაფრთხოებას, რომელიც უძრავი ნივთების ბაზარზე მანამდე არსებობდა და მინიმალურ დონეზე მაინც იცავდა მხარეთა ინტერესებს. სხვათა

¹⁹ ზარანდია, თ. (2016). *სანივთო სამართლის საფუძვლები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება. თბილისი: საქართველოს მაცნე*, 344-345.

²⁰ ხოფერია, ნ. (2016). *ნოტარიუსის როლი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 304.

²¹ ზარანდია, თ. (2014). *უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვიანებისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში*, წიგნიდან „ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები“. თბილისი: იურისტების სამყარო, 62.

შორის, ზოგიერთი უცხოელი ავტორის დაკვირვებითაც, ცვლილებამ ხელი შეუწყო არა თავისუფლებას, არამედ, არასტაბილურობას და საფრთხის ქვეშ დააყენა იურიდიულად არაინფორმირებული ხელშემკვრელი მხარეების ინტერესი.²² სანოტარო ფორმა გარკვეულ წილად იცავს სამართლებრივ ურთიერთობას, მაგალითად, მხარეები უფრო ინფორმირებული ხდებიან გარიგებასთან დაკავშირებული რისკების თაობაზე,²³ მონმდება მათი ქმედუნარიანობა, რაც გამორიცხავს შემთხვევებს, როდესაც ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირი, რომელიც რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ისე, რომ ვერ აღიქვამს რეალურ ვითარებას მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას აფორმებს სხვა პირის სახელზე. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 58-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, „ბათილია ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის მიერ ნების გამოვლენა გარიგების დადებისას, როცა ეს რეალური ვითარების სწორად აღქმას არ შეესაბამება, თუ ეს პირი ამ გარიგებით სარგებელს არ იღებს, თუნდაც იგი სასამართლოს მიერ მხარდაჭერის მიმღებად არ იყოს ცნობილი“, თუ ხელახალი გასხვისების შემთხვევაში, მყიდველი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს თავდაპირველი მესაკუთრე საკუთრების გარეშე რჩება. მსგავსად ერთ-ერთი საქმისა²⁴, სადაც ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მოსარჩელის მდგომარეობით, რომელიც არის ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირი, არ შეუძლია უხელმძღვანელოს მის ქმედებებს, ისარგებლა მისმა დამ, წაიყვანა საჯარო რეესტრში და მის სახელზე რეგისტრირებული ბინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაირეგისტრირა საკუთარ სახელზე. შემდეგ, კი რამდენჯერმე დატვირთა იპოთეკით, საბოლოოდ კი საკუთრებაში გადასცა ერთ-ერთ იპოთეკარს. მოსარჩელის წარმომადგენელმა - მეუღლემ დაინყო დავა სასამართლოში და მოითხოვა გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა და მათი ოჯახის ერთადერთი საცხოვრებელი ბინის კვლავ მისი მეუღლის საკუთრებაში აღრიცხვა. აღნიშნულ საქმეზე, თბილისის საქალაქო

²² ამირანაშვილი, გ. (2018). *გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა*. თბილისი: მერიდიანი, 194.

²³ ხოფერია, ნ. (2016). *ნოტარიუსის როლი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 305.

²⁴ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება №2/14341-14.

სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელეს ფსიქიკური მდგომარეობის გამო არ შეეძლო ვითარების რეალური აღქმა და საკუთრების უფლების გასხვისებაზე მისი რეალური ნება გამოვლენილი არ ყოფილა, თუმცა, შემძენი მიიჩნია კეთილსინდისიერ შემძენად და ამ მიზეზით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნები. მოსარჩელე და მისი ოჯახი დარჩა ერთადერთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე. მათ ვერ შეძლეს მოსარჩელის დისგან მიყენებული ზიანის კომპენსირება, ვინაიდან მოსარჩელის დას არანაირი ქონება და შემოსავალი არ გააჩნდა. მოსარჩელის ფსიქიკური მდგომარეობა-მისი ქმედუნარიანობა არ შემონახულა გარიგების გაფორმების დროს, რამაც წარმოშვა მთელი რიგი პრობლემები მოსარჩელისა და მისი ოჯახისთვის.

„დრომ ცხადყო ის გარემოება, რომ მოქალაქეთა სამართლებრივი გაუცნობიერებლობა, ნების გამოვლენის ნამდვილობის დაუდგენლობა და სხვა გარემოებები არაერთგზის გახდა სამართლებრივი დავის საგანი და ხელყოფილ იქნა მოქალაქეთა საკუთრების უფლება. საერთო სამართლის ელემენტების ქართულ რეალობაში შემოტანამ მართალია, გააიაფა და გაადვილა ტრანსაქციები უძრავ ქონებაზე, მაგრამ გაზარდა რისკის შემცველი გარიგებების რაოდენობა, რის შედეგადაც, უთანასწორო მდგომარეობაში აღმოჩნდა ბევრი სამართლებრივად გაუცნობიერებელი მოქალაქე, რომელიც დადგა უძრავი ქონების დაკარგვის საფრთხის წინაშე. ეს მოსაზრება არაერთხელ დადასტურდა ასევე იმ საერთაშორისო ექსპერტების მიერ, რომლებიც გაეცნენ საქართველოში უძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ წესებს. სწორედ ერთ-ერთი საზღვარგარეთელი ავტორის მოსაზრებით, ზუსტად ის ფაქტი, რომ ხშირად არა აქვს ადგილი პროფესიონალურ სამართლებრივ რჩევას უძრავ ქონებაზე გარიგების დადებისას, განაპირობებს იმას, რომ საქართველოში მაღალია სამართლებრივი დავების რიცხვი უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გამო.“²⁵ სანოტარო ფორმის აუცილებლობა, გარკვეულწილად, უზრუნველყოფდა ხელშეკრულების მონაწილეებს განსაზღვრული კონსულტაციით სამართლებრივ საკითხებში, რაც მოსახლეობის არასაკმარისი

²⁵ ამირანაშვილი, გ. (2018). *გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა*. თბილისი: მერიდიანი, 194-195.

სამართლებრივი განვითარების პირობებში, აუცილებელ კომპონენტს უნდა წარმოადგენდეს.²⁶

ხშირია დავები, რომელიც წარმოშვა გაყალბებული მინდობილობის საფუძველზე, ქონების უკანონოდ გასხვისებამ. საქართველოში დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, მოცემულ დავაში უპირატესობა ენიჭება თავდაპირველ მესაკუთრეს და გაყალბებულ მინდობილობის საფუძველზე წარმოშობილ დავებზე, იქიდან გამომდინარე, რომ გამსხვისებელი უშუალოდ არ არის რეგისტრირებული მესაკუთრედ არ ვრცელდება რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმაცია.²⁷ აღნიშნული დავების თავიდან აცილების კუთხითაც, მნიშვნელოვანია ნოტარიუსის როლი, ვინაიდან ნოტარიუსებს აქვთ წვდომა შემოწმონ მინდობილობის ნამდვილობა მინდობილობის ნომრის მიხედვით²⁸ და თავიდან აცილებული იქნას ქონების უკანონოდ გასხვისება.

გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება მრავალი ქვეყნის კანონმდებლობაში არის განმტკიცებული და ემსახურება როგორც უძრავი ქონების შემძენთა ინტერესების დაცვას, ისე სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სტაბილურობის უზრუნველყოფას.²⁹ როგორც ლიტერატურაში მიუთითებენ, სანოტარო დამოწმების სავალდებულოების განმტკიცებით, სამოქალაქო სამართალი იცავს როგორც გამსხვისებლის, ასევე შემძენის ინტერესს.³⁰ ნოტარიუსთა წარმატების მაგალითისთვის შეიძლება მოყვანილ იქნეს გერმანია. „გერმანული ნოტარიუსი უზრუნველყოფს საბაზრო-ეკონომიკური

²⁶ ზარანდია, თ. (2014). *უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში*, წიგნიდან: „ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები“. თბილისი: იურისტების სამყარო, 63.

²⁷ (2011). *საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა*. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 71. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samogadmin.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

²⁸ „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანება. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1010061?publication=17> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

²⁹ ამირანაშვილი, გ. (2018). *გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა*. თბილისი: მერიდიანი, 196.

³⁰ იქვე, 197.

ტრანსაქციების ეფექტურობის მაღალ ხარისხს. სამართლებრივ გარიგებაში ორივე ხელშემკვრელი მხარის ნოტარიუსის მიერ კონსულტირება და განმარტება დაუყოვნებლივ წარმოშობს ნდობას და აფერხებს ოპორტუნისტულ ქცევას. ინფორმაციის გამჭვირვალობა და საჯარო/სახელმწიფო დოკუმენტების მტკიცებულებასთან გათანაბრებული ძალა გარანტიაა ხელშემკვრელი მხარეების ხელშეკრულების შესატყვისი ქცევისა. ხელშეკრულების დარღვევისა და სხვა ოპორტუნისტული ქცევის გამო თანამშრომლობის განწყვეტა დიდ რისკებთან არის დაკავშირებული.³¹ „გერმანულ სამართალში ნოტარიუსის მიმართ არსებობს მოლოდინი, რომ იგი მხარეებს მათი ნების გამოვლენის სამართლებრივი შედეგების შესახებ ინფორმაციას, ერთგვარ რჩევას მისცემს. იგი ვალდებულია, იმასაც კი მიაქციოს ყურადღება, რომ თავიდან აიცილოს ნების გამომვლელთა შეცდომა, ნებისმიერი ორჭოფობა და „არც გამოუცდელი მონაწილე დაიჩაგროს“.³²

„სანოტარო აქტს აქვს უპირატესობა, კერძოდ: ნოტარიულად დამოწმებული დოკუმენტი წარმოადგენს და იცავს უფლებას სახელმწიფოს სახელით; სანოტარო აქტი საჯაროდ აღიარებულია და აქვს მტკიცებულებითი ძალა; მეტად რთულია ასეთ დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობასთან მის იურიდიულ ძალასთან დავა; სანოტარო მოქმედების შესრულებამდე ნოტარიუსი დანვრილებით განმარტავს მხარეთა უფლებებსა და ვალდებულებებს, აუწყებს გარიგების იურიდიულ შედეგებს; სანოტარო აქტი სრული მოცულობით უნდა შეესაბამებოდეს კანონმდებლობას; უფლებების შელახვა სანოტარო აქტით შეუძლებელია, ვინაიდან, პირველ რიგში, ნოტარიუსი უზრუნველყოფს ნამდვილობასა და კანონიერებას; ნოტარიუსი, რომელიც ატარებს სრულ ქონებრივ პასუხისმგებლობას პროფესიულ შეცდომაზე, დამატებით გარანტად გვევლინება, პროფესიული საქმიანობის აუცილებელი დაზღვევიდან გამომდინარე. ნოტარიუსი უზრუნველყოფს მიუკერძოებელ, კვალიფიციურ და სრულმასშტაბიან იურიდიულ დახმარებას, უფლებების ჯეროვნად გაფორმებასა და დამოწმებას, სამართლებრივ ნამდვილობას, მტკიცებულებას, გარიგების იურიდიულ დახვეწილობასა და

³¹ დეპე. ი. (2016). *საქართველოს სამოქალაქო და კომერციული რეფორმები (ბოლო დროს განვითარებული მოვლენების მიმოხილვა საკუთრების უფლების მიხედვით)*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 43.

³² კერესელიძე, დ. (2009). *კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები*. თბილისი: ვეროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტი, 299-300.

პროფესიულ გარანტიებს (რომელთაგან მთავარია ნოტარიუსის სრული ქონებრივი პასუხისმგებლობა).³³

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანი იქნება, თუ უძრავ ქონებაზე სავალდებულო გახდება სანოტარო წესით გარიგების გაფორმება. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია გაიზარდოს ნოტარიუსის მომსახურების მოცულობა და ხარისხი და წმინდა ნოტარიული დამოწმების გარდა, ნოტარიუსის მოვალეობა გახდეს მოქალაქეთა კონსულტირება და ტრანზაქციათა უზრუნველყოფა.³⁴

1.3. უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მნიშვნელობა

საჯაროობის პრინციპი მნიშვნელოვანია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებისათვის, ვინაიდან აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სანივთო უფლებების არსებობის განსაზღვრის შესაძლებლობას. სანივთო უფლებები კი გარე დამკვირვებლისათვის აღსაქმელი, ხილული, საჯარო უნდა იყოს.³⁵ საქართველოში უძრავ ნივთებთან მიმართებით არსებული უფლებების საჯაროობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის წესით.³⁶

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მოძრავი და უძრავი ნივთების შექმნისადმი დიფერენცირებულ მიდგომებს აწესებს. კერძოდ, თუკი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის შესაბამისად, მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია მესაკუთრის მხრიდან ნამდვილი უფლების საფუძველზე შემქმნისათვის ნივთის გადაცემა, უძრავ ნივთებთან მიმართებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი

³³ ხოფერია, ნ. (2016). *ნოტარიუსის როლი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 305.

³⁴ დეპე, ი. (2016), *საქართველოს სამოქალაქო და კომერციული რეფორმები (ბოლო დროს განვითარებული მოვლენების მიმოხილვა საკუთრების უფლების მიხედვით)*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 43.

³⁵ ზარანდია, თ. (2016), *სანივთო სამართლის საფუძველები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება*, თბილისი: საქართველოს მაცნე, 49.

³⁶ მესხიშვილი, ნ. (2018). *ქონების კეთილსინდისიერი შექმნა არაუფლებამოსილი პირისაგან*. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. კავკასიის უნივერსიტეტი. თბილისი, 171. <http://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/290150/1/Disertacia.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

განსაზღვრავს, უძრავი ნივთის შესაძენად გარიგების წერილობითი ფორმით დადების და შემდგომე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნებს.³⁷ აღნიშნული განსხვავებული მონესრიგება, შესაძლებელია, გამოწვეულია იმ ფაქტორით, რომ მოძრავი ნივთები მათი სპეციფიკის, მათ შორის, სიმარტივის გათვალისწინებით აქტიური და ხშირი ყიდვა-გაყიდვის ობიექტია. რაც შეეხება უძრავ ქონებას, მისი გასხვისება, მასზე უფლების შექმნა, მაღალი სამოქალაქო რისკის მატარებელია. გარიგების წერილობითი ფორმის დადებას ძირითადად, აქვს ორი ფუნქცია: მტკიცების გააძვილება და გარიგების მხარეთა განზრახვის სერიოზულობის დადასტურება.³⁸ ამასთანავე, უფრო მნიშვნელოვანია დავადგინოთ, თუ რა დანიშნულება აქვს საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

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.³⁹ საჯარო რეესტრი ასრულებს მონესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას. სწორედ ამასია მისი ძირითადი დანიშნულება.⁴⁰ საადგილმამულო წიგნის არსებობის ძირითადი მიზანია, შექმნას გარკვეული და მყარი საფუძველი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობებისათვის, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის შესახებ უტყუარი და ზუსტი ინფორმაციის მიღება. საადგილმამულო წიგნის უმთავრესი ამოცანაა, მასში აღრიცხულ იქნეს საიმედო და მყარი მონაცემები უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და მასზე არსებული უფლებრივი ტვირთის შესახებ.⁴¹

უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის მიზანია საკუთრებისა თუ მინაზე უფლებების ნათლად განსაზღვრა. ეს პირველ რიგში გულისხმობს იმას, რომ ნათელი იყოს, თუ ვინ არის მესაკუთრე და რომელ უძრავ

³⁷ *თოთლაძე, ლ.* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხლი 183, ველი 2.

³⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და ვაკოტრების საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 სექტემბრის განჩინება №ას-950-1256-07.

³⁹ ლათაჩი, ე. (2011). საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები. *სამართლის ჟურნალი №2*, 80.

⁴⁰ ზოიძე, ბ. (2003). *ქართული სანივთო სამართალი*. თბილისი: მეცნიერება, 366.

⁴¹ ლათაჩი, ე. (2011). საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები. *სამართლის ჟურნალი №2*, 80.

ნივთზე (ერთეულზე) ან მის ნაწილზე ვრცელდება ესა თუ ის უფლება. სხვა მნიშვნელოვანი მიზნებია მიწაზე გარიგებების გაადვილება, მიწასთან დაკავშირებული საქმიანობის ხელშეწყობა, მიწის შესახებ ინფორმაციის ადვილი ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა, სტაბილური სახელმწიფო შემოსავლების (გადასახადების) მიღების ხელშეწყობა. უძრავი ნივთების რეესტრი, საადგილმამულო რეესტრი და მიწის საინფორმაციო ბანკის სისტემა, ისევე როგორც მთლიანად სარეგისტრაციო პროცესები, ქმედითი საშუალებებია ამ მიზნის მისაღწევად.⁴² რეგისტრაციის მიზანია უძრავი ნივთების მესაკუთრეებისა და მფლობელების უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა, კანონიერი, საიმედო სამოქალაქო ბრუნვის უზრუნველყოფა; უძრავ ნივთებზე უფლებების საიმედო დადასტურება; უძრავი ქონების მართვის სახელმწიფო რეგულირების ეფექტური მექანიზმების შექმნა; სახელმწიფო ბიუჯეტში უძრავი ქონების ბრუნვის შედეგად შესული თანხების რეალიზება; უძრავი ქონების ბაზრის უსაფრთხოების უზრუნველყოფა ამ სფეროში სამართალდარღვევებისა და დანაშაულების აღმოფხვრით სახელმწიფოს მხრიდან.⁴³

მნიშვნელოვანია დადგინდეს, საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის რეგისტრაცია წარმოადგენს საკუთრების უფლების ტექნიკურ უზრუნველყოფას, თუ საკუთრების უფლების წარმომშობ ფაქტს. თუკი დაუშვებთ, რომ საჯარო რეესტრს გააჩნია მხოლოდ ტექნიკური დანიშნულება, მივიღებთ ერთგვარ სამართლებრივ დისბალანსს, რადგანაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ერთობლიობის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და მასთან დაკავშირებული „უტყუარი“ მონაცემები წარმოადგენს ორ არაბრალეული პირის (მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის) ინტერესთა კონფლიქტის უმთავრეს საგანს. კანონმდებელს, რომ საჯარო რეესტრი მიეჩნია, როგორც მხოლოდ სამოქალაქო ურთიერთობის ტექნიკურად მარეგულირებელი მექანიზმი, არ მიანიჭებდა მას ზემოაღნიშნულ „ძალაუფლებას“. იქიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი პირდაპირ მიუთითებს უძრავ ნივთის შეძენისათვის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის აუცილებლობაზე, ე.ი. უძრავ ნივთზე

⁴² ლაზარაშვილი, ლ. (2001). უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა. *ადამიანი და კონსტიტუცია №1*, 43-44.

⁴³ ლათაჩი, ე. (2011). საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები. *სამართლის ჟურნალი №2*, 81.

საკუთრების უფლების წარმოშობას სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს. შესაბამისად, ქართული სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას გააჩნია დამფუძნებელი ხასიათი. იმის თაობაზე, რომ თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას, წერილობით ფორმასთან ერთად თუ ფორმალობას არაერთი მოსაზრება არსებობს. ამ კითხვაზე საპასუხოდ, ყურადსაღებია ქართული სასამართლოების პრაქტიკა. ერთ-ერთ საქმეში,⁴⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლო არ დაეთანხმა კასატორის მოსაზრებას, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას, წერილობით ფორმასთან ერთად, წარმოადგენს ასევე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს ის დანიშნულება გააჩნია, რომ შემძენი, მესამე პირების წინაშე, მესაკუთრის სტატუსით აღიჭურვება რეგისტრაციის შემდეგ, მანამდე კი ერთადერთ მესაკუთრედ ითვლება გამსხვისებელი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი). უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არის არა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმა, არამედ უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელი წინაპირობა, შესაბამისად, მისი დაუცველობა იწვევს არა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, არამედ იმას, რომ შემძენი არ მიიჩნევა შეძენილი უძრავი ქონების მესაკუთრედ და კარგავს ამ ქონების კეთილსინდისიერი შემძენთან შედავების უფლებას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი).⁴⁵ მაშასადამე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ ითვლება გარიგების ფორმის განმსაზღვრელ ელემენტად. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ წარმოადგენს გარიგების ფორმის შემადგენელ ელემენტს, მაგრამ რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე, საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე არ წარმოიშობა. ამ თვალსაზრისით, რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს რეალაქტს, ისევე, როგორც მოძრავი ნივთის გადაცემა შემძენისათვის.⁴⁶

⁴⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის განჩინება №ას-523-496-2014.

⁴⁵ ამირანაშვილი, გ. (2018). *გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შემზღვევა*. თბილისი: მერიდიანი, 216-217.

⁴⁶ ჭანტურია, ლ. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, ჭანტურია (რედ.), 2017, მუხლი 59, ველი 20.

2. კეთილსინდისიერების პრინციპი

2.1. კეთილსინდისიერების პრინციპის ზოგადი მიმოხილვა კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში

კერძო სამართლის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების პრინციპი, რომელიც რომის

სამართლიდან იღებს სათავეს⁴⁷ და რომლითაც განისაზღვრება პირის მოქმედების თავისუფლების ფარგლები და პირდაპირ თუ ირიბად, უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებს სამოქალაქო კოდექსის სისტემაში. „კეთილსინდისიერების პრინციპი ბევრწილად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან: ერთი მხრივ, იგი თავად არის მორალური სტანდარტი, ეთიკურ-სამართლებრივი პრინციპი. კეთილსინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას, სინმინდეს, მიუკერძოებლობას, ობიექტურობას, სამართლიანობას, ერთგულებას და სხვა.⁴⁸ ხშირად ამბობენ, კეთილსინდისიერების სტანდარტში ძირითადად მოიაზრება ის, რომ კონტრაქტმა მხედველობაში უნდა მიიღოს მეორე მხარის ინტერესებიც. მეორე მხრივ, კეთილსინდისიერების პრინციპი - ეს არის კარიბჭე, რომლის გავლითაც მორალური ღირებულებები სამართლად იქცევა.“⁴⁹ კეთილსინდისიერების პრინციპი საზოგადოებრივ ურთიერთობებში არსებული ნორმატიული ხარვეზების შევსებას ითვალისწინებს, რაზე დაფუძნებითაც, დასახელებული პრინციპი როგორც მხარეთა ზნეობრივი მოვალეობა, შეიძლება იქნეს მოაზრებული. აღნიშნული ეფუძნება მის ფუნქციას, თავიდან აიცილოს უსამართლო შედეგი.⁵⁰ ასევე, კეთილსინდისიერება ნორმატიული კატეგორიაა, მისი კონცეფცია იმით გამოიხატება, რომ იგი არა უბრალოდ ეთიკური და მორალური პრინციპია, რომელსაც ყველა მეტ-ნაკლებად განვითარებული სამართლებრივი სისტემა თავის თავში აღიარებს, არამედ სამართლებრივი დოქტრინაა, რომლის საფუძველზეც მხარეებს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეიძლება წარმოეშვათ უფლებები და ვალდებულებები, ან უარი

⁴⁷ ხუნაშვილი, ნ. (2014). *კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმეკრულებო სამართალში*. სადისერტაციო ნაშრომის სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი. თბილისი, 7. http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/nino_xunashvili.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁴⁸ ობიექტურ კრიტერიუმზე დაფუძნებულ კეთილსინდისიერების პრინციპს, გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში Treu und Glauben ეწოდება. Treu იმნავს ერთგულებას, ლოიალურობას, ნდობას. ხოლო Glauben - რწმენას, ნდობას.

⁴⁹ იოსელიანი, ა. (2007). *კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმეკრულებო სამართალში (შედარებითსამართლებრივი გამოკვლევა)*. *ქართული სამართლის მიმოხილვა - სპეციალური გამოშვება*, 32.

⁵⁰ ჯორბენაძე, ს. (2016). *ხელმეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში*. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი. თბილისი, 48. http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/sergi_jorbenadze.pdf უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

ეთქვით უფლების დაცვაზე.⁵¹ კეთილსინდისიერების პრინციპი კერძო სამართალში უდიდეს პრაქტიკულ დანიშნულებას ჰპოვებს. გარკვეულ ასპექტში შესაძლებელია იგი ვალდებულების დაკისრების წინაპირობადაც მოგვევლინოს. აღნიშნული განპირობებულია მისი ფუნქციით, მოახდინოს სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილური ფუნქციონირება და გამყარება.⁵² ამასთან, „კეთილსინდისიერების პრინციპის პრაქტიკაში გამოყენება იმდენადვე სარისკოა, რამდენადაც ეფექტური. ეფექტურია, რადგან იგი იცავს მხარეთა სამართლიან მოლოდინს და მათ შორის ურთიერთობაზე (vertrauensprinzip) დამყარებულ თანამშრომლობას აყალიბებს, ხელს უწყობს ადამიანური და სოციალური ელემენტების წინა პლანზე წამოწევას. მეორე მხრივ, ამ პრინციპის არასწორმა ინტერპრეტირებამ შეიძლება საფრთხე შეუქმნას მხარეთა სამართლებრივ უსაფრთხოებას.“⁵³ კეთილსინდისიერების პრინციპის საფუძველზე ფასდება კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის დამოკიდებულება მის მიერ განხორციელებული სამართლებრივი ქმედების მიმართ, კერძოდ ის, თუ რამდენად სჯერა მას, რომ განახორციელა სამართლიანი ქმედება.⁵⁴

„კეთილსინდისიერების პრინციპს იცნობს როგორც გერმანული, ასევე რომანული და საერთო სამართლის ოჯახები, თუმცა მათი დამოკიდებულება ამ პრინციპისადმი არაერთგვაროვანია.“⁵⁵ „კეთილსინდისიერების პრინციპს, როგორც ზოგად კლაუზულას, არ იცნობს დსთ-ის არცერთი სამოქალაქო კოდექსი.⁵⁶ ეს იმითაც აიხსენება, რომ დსთ-ის მოდალური სამოქალაქო კოდექსი ამ პრინციპს თავის ზოგად ნაწილში საერთოდ არ ითვალისწინებდა.“⁵⁷

⁵¹ ხუნაშვილი, ნ. (2016). *კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმწიფოებო სამართალში*. თბილისი: ბონა კაუზა, 45.

⁵² ჯორბენაძე, ს. (2016). *ხელმწიფოების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში*. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი. თბილისი, 47-48.

http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/sergi_jorbenadze.pdf

უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁵³ ვაშაკიძე, გ. (2007). კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი. *ქართული სამართლის მიმოხილვა № 1*, 18.

⁵⁴ კერესელიძე, დ. (2009). *კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები*. თბილისი: ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტი, 83.

⁵⁵ ვაშაკიძე, გ. (2007). კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი. *ქართული სამართლის მიმოხილვა № 1*, 22.

⁵⁶ გარდა საქართველოს, აზერბაიჯანის და თურქმენეთის სამოქალაქო კოდექსებისა.

⁵⁷ ვაშაკიძე, გ. (2007). კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი. *ქართული სამართლის მიმოხილვა № 1*, 30.

კეთილსინდისიერების პრინციპი ჩაშლილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიერ რეგულირებად სფეროებში. ერთ-ერთი ასეთი კი არის სანივთო სამართალი, სადაც ვხვდებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტს.⁵⁸ „კეთილსინდისიერების დეფინიციას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. კეთილსინდისიერი ქცევა არაა სამართლებრივი ქცევის ტოლფასი. ყოველგვარი არამართლზომიერი მოქმედება არაა იმავდროულად არაკეთილსინდისიერი მოქმედება და პირიქით, არაკეთილსინდისიერი ქცევა ყოველთვის არ არის არამართლზომიერი ქცევა. კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას გულისხმიერებითა და პასუხისმგებლობით, ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას.“⁵⁹

ევროპის ქვეყნების კოდექსთა უმრავლესობაში ფრაზეოლოგიით ერთმანეთისგან გამიჯნული არ არის სუბიექტური და ობიექტური კეთილსინდისიერების პრინციპები. სუბიექტური კეთილსინდისიერების პრინციპი, ჩვეულებრივ, განიმარტება როგორც სულიერი განწყობა, რომელიც არანაირ ობიექტურ ფაქტს ან მოვლენას არ ეყრდნობა. აღნიშნული განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სანივთო სამართალში, ობიექტური კეთილსინდისიერების კონცეფცია, ჩვეულებრივ, ეყრდნობა კონტრაჰენტთა ქცევის სტანდარტს. ზოგიერთი მართლწესრიგი, რათა განასხვავოს აღნიშნული ორი მიდგომა ერთმანეთისგან, იყენებს განსხვავებულ ტერმინს ობიექტური კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოსახატავად, მაგალითად გერმანია - *Treu und Glauben*, ჰოლანდია - *redelijkheid en billijkheid*.⁶⁰ „სიტყვას „კეთილსინდისიერებას“ შესაძლებელია, სრულფასოვნად უშუალოდ „სამართლიანობა“ ჩანაცვლებოდა, ასევე, მაგალითად: „მიზანშეწონილობა“, „ეთიკურობა“, „ზნეობრიობა“ ან „გულწრფელობა“. „კეთილსინდისიერების პრინციპი“ გარკვეული გაგებით თითოეულ მათგანს მოიცავს, ანუ სამართლებრივი ურთიერთობების წარმართვაზე ზემოქმედების

⁵⁸ ოდიშელიძე, უ. (2018). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი (კრიტიკული ანალიზი). *სამართლის ელექტრონული ბიბლიოთეკა*, 3.

⁵⁹ ზოიძე, ბ. (2001). *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი III*. თბილისი: სამართალი, 270.

⁶⁰ იოსელიანი, ა. (2007). კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმწიფო სამართალში (შედარებითსამართლებრივი კვლევა). *ქართულის სამართლის მიმოხილვა-სპეციალური გამოშვება*, 20.

თვალსაზრისით თავის თავში აერთიანებს ყველაფერ იმას, რაც ზოგადი (ენობრივი) მნიშვნელობით ამ ტერმინებში მოიაზრება.“⁶¹

ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. იგი თანამედროვე სამართლის, ფილოსოფიისა და ბიზნესის ერთ-ერთი ფუძემდებლური პრინციპია. „ტერმინი „კეთილსინდისიერება“ სიტყვასიტყვით აღნიშნავს საკუთარი ვალდებულებების, მოვალეობების პატიოსნად შესრულებას. ზედსართავ „კეთილსინდისიერის“ ეტიმოლოგიური და სემანტიკური მნიშვნელობა ვარაუდობს, რომ ამ თვისების მატარებელს „კეთილი სინდისი“ გააჩნია. სინდისი, როგორც ცნობილია, არის „საკუთარ საქციელზე ზნეობრივი პასუხისმგებლობის გრძნობა გარშემომყოფი ხალხის, საზოგადოების წინაშე“.⁶² კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით, და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტია. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაჰენტის პატივსადები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შესაძლებელია პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს.⁶³ „bona fide“ იცავს კეთილსინდისიერებას და არა გულუბრყვილობას, ამიტომ მხოლოდ გონივრული მოლოდინის განზილება გამოიწვევს სამართლებრივ შედეგს. კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია გულისხმობს როგორც უფლების არსებობას, ასევე მოვალეობის შესრულების

⁶¹ კერესელიძე, დ. (2009). *კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები*. თბილისი: ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტი, 86.

⁶² მესხიშვილი, ნ. (2018). *ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან*. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. კავკასიის უნივერსიტეტი. თბილისი, 53. <http://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/290150/1/Disertacia.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁶³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 ივნისის განჩინება №ას-1338-1376-2014.

ვარაუდს. აქედან გამომდინარე, თითოეული მათგანი ვალდებულია გულისხმიერებით მოეპყრას კონტრაქტის ინტერესებს, როგორც საკუთარს (სსკ-ის 316-ე მუხლი).⁶⁴ „კეთილსინდისიერების მიზანია ბალანსის დაცვა კანონსა და სამართლიანობას შორის, ზოგჯერ ხომ კანონის დებულებამ ან ხელშეკრულების პირობამ შეიძლება არასამართლიანი შედეგი გამოიწვიოს.“⁶⁵

2.2. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი

ქართულ სამართალში კეთილსინდისიერების პრინციპი გერმანული კერძო სამართლიდან რეცეფუციის გზით გაჩნდა,⁶⁶ თუმცა იგი სხვა სამართლებრივ სისტემებშიც აღიარებულია, როგორც თანამედროვე კერძო სამართლის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი კომპონენტი.⁶⁷ „ქართული სამოქალაქო კოდექსის თავისებურებას წარმოადგენს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი მდგომარეობის დეტალური მონესრიგება. ამ მხრივ იგი თანამედროვე ევროპულ კერძო სამართალთან სრულ ჰარმონიზაციაშია. მთავარი საკითხი ამ შემთხვევაში ქონების მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების სამართლიანი ბალანსირებაა.“⁶⁸

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იძლევა კეთილსინდისიერი შემძენის საკმაოდ კონკრეტულ განმარტებას. ამასთანავე, კანონმდებლობა მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა კონფლიქტის საკითხს განსხვავებულად აწესრიგებს მოძრავი და უძრავი ქონების ბრუნვის შემთხვევაში.⁶⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ლი

⁶⁴ ვაშაკიძე, გ. (2007). კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი. *ქართული სამართლის მიმოხილვა №1*, 48.

⁶⁵ ხუნაშვილი, ნ. (2016). *კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო სამართალში*. თბილისი: ბონა კაუზა, 87.

⁶⁶ ზოიძე, ბ. (2005). *ევროპული კერძო სამართლის რეცეფუცია საქართველოში*. თბილისი: საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი.

⁶⁷ Zimmermann, R. Whittaker, S. (2000). *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge: Cambridge University, 8.

⁶⁸ (2007). *საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა სამოქალაქო საქმეებთან დაკავშირებით*. თბილისი, 91. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomend.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁶⁹ (2011). *საქართველოს უზენაესი სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა*. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 67.

ნაწილის მიხედვით, მოძრავი ნივთის 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 იყო მესაკუთრე. სამოქალაქო სამართალში მოქმედი ზოგადი წესის მიხედვით, შემძენი, რომელმაც ნივთი მესაკუთრისგან შეიძინა ხდება ნივთის ახალი მესაკუთრე შესაბამისი პროცედურების დაცვის შემდეგ. საქართველოს კანონმდებლობით გამონაკლის შემთხვევაში შემძენი შეიძლება გახდეს ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როდესაც გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად ჩაითვლება შემძენი, თუ მან არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.⁷⁰ თუ პირმა გარკვეული ფაქტორების გათვალისწინებით იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, თუმცა მაინც შეიძინა ნივთი, ის ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად და ვერ მოიპოვებს ქონებაზე საკუთრების უფლებას. აღსანიშნავია, რომ მოცემული გამონაკლისი ვრცელდება მხოლოდ მოძრავ ნივთებთან მიმართებით. რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, მათზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.⁷¹ შესაბამისად, პირს უფლება აქვს მიენდოს საჯარო რეესტრის მიმართ მოქმედ სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას.⁷² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. “185-ე მუხლის ფორმულირებით, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება - საჯარო რეესტრში გამსხვისებლის მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს. კანონის ეს დანაწესი განპირობებულია თვით კანონის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ დადგენილი უტყუარობის პრეზუმფციით (312-ე მუხლი). აღნიშნული ნორმების ანალიზით, შეიძლება

<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samogadmin.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁷⁰ *ოთოლაძე, ლ.* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხლი 187, ველი 10.

⁷¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 183.

⁷² კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შემძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 77.

დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობას და შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა.⁷³

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა განპირობებულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური როლით სამოქალაქო ბრუნვაში. კერძოდ, რეესტრის მონაცემებს კანონმდებელი აპრიორულად უტყუარობისა და სისრულის თვისებას ანიჭებს.⁷⁴ უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი დადოს გარიგება.⁷⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში⁷⁶ გამოყოფს პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისთვის სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობის

⁷³ ხუნაშვილი, ნ. (2016). *კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმძღვანელო სამართალში*. თბილისი: ბონა კაუზა, 126.

⁷⁴ (2011). *საქართველოს უზენაესი სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა*. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 67. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samoqadmin.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁷⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-1607-1509-2012; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 დეკემბრის განჩინება №ას-543-511-2010; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 ივნისის განჩინება №ას-239-224-2011.

⁷⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-524-498-2013.

აუცილებლობის საკითხს. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: 1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს რეგისტრირებული; 2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არ უნდა იყოს საჩივარი შეტანილი. „რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ გარიგების დადების მომენტისთვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.“⁷⁷

მნიშვნელოვანია, დადგინდეს შემძენზე საკუთრების გადასვლის შეფერხებისთვის საჩივრის ობიექტურად არსებობა საკმარისია თუ შემძენს ამავდროულად საჩივრის არსებობის თაობაზე ცოდნაც უნდა გააჩნდეს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ განმარტებაში⁷⁸ ვკითხულობთ, რომ უძრავი ქონების შეძენასთან დაკავშირებით კეთილსინდისიერება სსკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ შედეგს იწვევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მას ადგილი აქვს შემძენის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე. „ამდენად, ქართულ სამართალში უძრავ ნივთებზე საკუთრების „კეთილსინდისიერ შეძენას“ გამორიცხავს ორი გარემოება: გამსხვისებლის არაუფლებამოსილების შესახებ შემძენის პოზიციური ცოდნა (სსკ, მუხლი 185; მუხლი 312 II) და ჩანაწერის სანინალმდეგოდ შეტანილი საჩივარი (სსკ, მუხლი 312 II).“⁷⁹

მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან გაიმიჯნოს რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნა და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარი არსებობს. პირველ შემთხვევაში მყიდველმა იცის რეესტრში რეგისტრირებული უფლების უფლებბრივი ნაკლის შესახებ, აქვს ინფორმაცია, რომელიც ეჭვებში აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას. ხოლო მეორე შემთხვევაში, მყიდველმა უბრალოდ იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობას გარკვეული პირი ეჭვებში აყენებს. საერთო სასამართლოების მიდგომა არ იყო ერთგვაროვანი, კერძოდ, სასამართლო პრაქტიკა არ სცემდა ცალსახა პასუხს, საჩივრის არსებობა თავისთავად წარმოადგენს შემძენის მესაკუთრედ გახდომის შემათერხებელ გარემოებას, თუ

⁷⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება №ას-957-900-2010.

⁷⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და ვაკოტრების საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 თებერვლის განჩინება №ას-691-1021-07.

⁷⁹ ზარანდია, თ. (2016). *სანიეთო სამართლის საფუძვლები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება*. თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე, 350.

მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. „ზოგიერთ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ „საკმარისია საჩივრის არსებობის ობიექტური ფაქტი გარიგების მომენტში და ეს ავტომატურად აქცევს შემძენს არაკეთილსინდისიერად“⁸⁰. თუმცა არსებობს გადაწყვეტილებები, რომელთა მიხედვითაც, „შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად მაშინაც კი, თუ რეესტრის მიმართ შეტანილია საჩივარი, თუმცა ამის შესახებ შემძენი არ არის ინფორმირებული“.⁸¹ აღნიშნულზე პასუხს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება⁸² იძლევა. სამოქალაქო სამართლის სტაბილურობიდან გამომდინარე, სამართლებრივი ბალანსის მისაღწევად, ასევე იმ ფაქტორის გათვალისწინებით, რომ მესამე ნეიტრალურ პირს არ ექნება ყველა შემთხვევაში ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ გარკვეულ ორგანოში საჩივარია რეესტრის მონაცემების მიმართ შეტანილი, არ იქნება სამართლიანი, შემძენს დაეკისროს პასუხისმგებლობა, იმ გარემოებისათვის, რაც მისთვის არ იყო ცნობილი შეძენის მომენტში. „შემძენი კეთილსინდისიერია იმ შემთხვევაში, თუ იგი გამსხვისებელს მიიჩნევს მის მიერ შეძენილი ქონების მესაკუთრედ, ეს უკანასკნელი ასეთად არის რეგისტრირებული რეესტრში. აღნიშნულის საწინააღმდეგო ინფორმაცია მას არ გააჩნია, თუნდაც რეესტრის მიმართ შეტანილი საჩივრის თაობაზე.“⁸³ თუმცა, მოცემულ შემთხვევაში, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს რამდენად სამართლიანია შემძენი მიჩნეულ იქნეს არაკეთილსინდისიერად, მაშინ, როდესაც მისთვის ცნობილია საჩივრის არსებობის შესახებ, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ეს საჩივარი თავისი მოთხოვნით არ არის საფუძვლიანი და დიდი ალბათობით არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

2.3. თანაზომიერების პრინციპის დაცვა უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის

⁸⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება №524-498-2013.

⁸¹ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 8. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁸² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550.

⁸³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინება №ას-888-836-2010.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი კეთილსინდისიერების ფაქტისა და საჯარო რეესტრის მონაცემების სანდოობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ინარჩუნებს საკუთრებას, ხოლო თავდაპირველ მესაკუთრეს მის მიმართ მოთხოვნის უფლება ერთმევა. თავდაპირველ მესაკუთრეს გააჩნია, მხოლოდ მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება,⁸⁴ თუმცა რამდენად მიიღებს კომპენსაციაც ესეც დამოკიდებულია იძულებით აღსრულებაზე და მის პრობლემურ საკითხებზე. მიყენებული ზიანის ანაზღაურების უფლებაც რამდენად აკომპენსირებს საკუთრების უფლების დაკარგვას მსჯელობის საგანს წარმოადგენს.

„კეთილსინდისიერებისადმი პრიორიტეტის მინიჭებით კანონმდებელი იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა პატივსაღებ ინტერესებს.“⁸⁵ საჯარო რეესტრის მონაცემების ეჭვქვეშ დაყენების შემთხვევაში საფრთხის ქვეშ დადგება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა და მართლწესრიგისადმი სანდოობა, რომელთა არსებობაც საზოგადოებრივ საჭიროებას წარმოადგენს. საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ხშირ შემთხვევაში ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და სიმარტივის საჯარო ინტერესების გარდა მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება ორი კერძო პირის ინტერესი. უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის საკუთრების უფლებას უპირისპირდება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი. არცერთ მხარეს არ მიუძღვის უმართლობა. მესაკუთრემ კანონის დაცვით დაარეგისტრირა უძრავი ქონება და არ ჰქონია იმის საფუძველი, რომ ეფიქრა, მისი საკუთრება დაცული არ იქნებოდა. მესაკუთრის მიმართ დამდგარ ნეგატიურ შედეგში არც კეთილსინდისიერ შემძენს მიუძღვის ბრალი, რადგანაც მისთვის არ იყო ცნობილი, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე და არც მონაცემების

⁸⁴ კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შემძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 77.

⁸⁵ (2011). *საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა*. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 69. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samogadmin.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

უზუსტობის შესახებ ჰქონია ინფორმაცია.⁸⁶ „მაშინ, როცა მესაკუთრე ნივთზე უფლებას ნების გამოვლენის გარეშე კარგავს, მისი ინტერესების დაცვის ერთადერთ საშუალებას არამართლობიერი გამსხვისებლისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოადგენს“.⁸⁷ „არამართლობიერი გამსხვისებლისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება ყველაზე რეალურია, რომელიც შესაძლოა ბოლომდე ვერა, მაგრამ ნაწილობრივ მაინც უზრუნველყოფდეს მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, თუმცა, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ შესაძლოა მესაკუთრემ ვერ შეძლოს გამსხვისებლისაგან თანხის მიღება. რამდენად არის გარანტირებული მიყენებული ზიანის სრული კომპენსაცია, ეს უკვე ცალკე საკითხია. მატერიალური საკითხის გარდა, აგრეთვე გასათვალისწინებელია, სუბიექტური მომენტებიც. შესაძლებელიც რომ იყოს მიყენებული ზიანის სრული ანაზღაურება, საკითხავია რამდენად სამართლიანი იქნება იგი მესაკუთრისათვის, რომელიც საკუთრების უფლებას კარგავს სახლზე, რომელსაც მისთვის შესაძლოა განსაკუთრებული ღირებულება ჰქონდეს. საკითხავია რამდენად სამართლიანია საკითხის ასეთი რეგულირება.“⁸⁸ აქ ინტერესის მთავარ ობიექტს უშუალოდ უძრავი ქონება წარმოადგენს. თავდაპირველი მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს ინტერესი კონკრეტული უძრავი ქონებისადმი გააჩნია და ეს შესაძლოა, განპირობებული იყოს სხვადასხვა ობიექტური თუ სუბიექტური მიზეზებით. ხშირია ისეთი შემთხვევები, როცა ინდივიდს აქვს საკუთრებაში ქონება, რომელსაც მისთვის არ აქვს მატერიალური ღირებულება, არამედ მას აღნიშნულ ქონებასთან აქვს ემოციური კავშირი. მაგალითად, ქონება, რომელიც მას აჩუქეს, მიიღო მემკვიდრეობით, არის მისი ძვირფასი ადამიანის მიერ მისთვის დატოვებული და ა.შ. ასეთი ქონება ხშირ შემთხვევაში ინდივიდისათვის იმდენად ძვირფას წარმოადგენს, რომ მას არ აქვს მატერიალური ღირებულება და მის სანაცვლოდ ფულადი კომპენსაცია ვერ იქნება მაკოპენსირებელი საშუალება დარღვეული უფლების. რომ შევადაროთ კეთილსინდისიერი შემძენის დამოკიდებულება ნივთთან თავდაპირველი მესაკუთრის დამოკიდებულებას, შესაძლოა, დავინახოთ, რომ ნივთი თავდაპირველი

⁸⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550, 3.4. – 30.

⁸⁷ კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 77.

⁸⁸ კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 77.

მესაკუთრისათვის გაცილებით უფრო მნიშვნელოვანი შეიძლება აღმოჩნდეს, ვიდრე კეთილსინდისიერი შემძენისათვის.⁸⁹

მნიშვნელოვანია, რომ ამ ორ სუბიექტს შორის თანაზომიერების პრინციპი დაცული იყოს და კანონმდებელმა დაადგინოს სამართლიანი ბალანსი შემლუღულ და დაცულ ინტერესებს შორის. თანაზომიერების პრინციპი წარმოადგენს სამართლებრივი სახელმწიფოს ქმედითობის შემოწმების უმნიშვნელოვანეს ინსტრუმენტს.⁹⁰ „სამართლის ზოგადი ნორმები ემსახურებიან სამართლებრივ უსაფრთხოებასა და სამართლიანობას. ზოგიერთ შემთხვევაში, რამდენადაც ისინი კონკრეტული შემთხვევის თავისებურებებს საკმარისად არ ითვალისწინებენ, შესაძლებელია წინააღმდეგობაში მოვიდნენ ცალკეული (კონკრეტული) შემთხვევის სამართლიანობასთან, თუმცა, სამართლიანობის მიღწევის გარდა სამართლის ამოცანაა, უზრუნველყოს სამართლებრივი უსაფრთხოება და ინტერესთა ოპტიმალური და მიზანშეწონილი დაკმაყოფილება.“⁹¹ მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება, ერთი მხრივ, თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი და, მეორე მხრივ, სამოქალაქო ურთიერთობების სტაბილურობის, უძრავი ქონების შეძენის სიიაფისა და სიმარტივის საჯარო ინტერესები, ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესი. „მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ძალიანაც რომ ეცადოს ბინის დაბრუნებას მისი ნამდვილი მესაკუთრე, ვერაფერს გახდება. ქონება კეთილსინდისიერ შემძენს დარჩება საკუთრებაში. დავა უნდა გადაწყდეს მის სასარგებლოდ. მაგრამ რა შედეგები მოყვება საწინააღმდეგოს დაშვების შემთხვევაში. ყველაზე მძიმე შედეგი იქნება სამოქალაქო ბრუნვის შეფერხება და მისდამი უნდობლობის გაჩენა. რადგან შემძენი არ იქნება დაცული მისი კეთილსინდისიერების შემთხვევაშიც, ცხადია, მოიკლებს უძრავი ქონების შეძენის ინტერესი. უფრო გარკვევით რომ ვთქვათ, მოიშლება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა და შეძენილ უფლებებს საეჭვოობის დაღი დაესმება. კიდევ უფრო დაზუსტებით - ეჭვქვეშ დადგება სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება, რომელიც როგორც ფასეულობა, ამ ბრუნვის მონაწილეთა უფლებების გარანტიაა.“⁹² საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტა სხვა მხარის

⁸⁹ ოდიშელიძე, უ. (2018). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი (კრიტიკული ანალიზი). *სამართლის ელექტრონული ბიბლიოთეკა*, 7.

⁹⁰ გონაშვილი, ვ./ერემაძე, ქ./თევდორაშვილი, გ./კახიანი, გ./კვერენჩხილაძე, გ./ჭილაძე, ნ. (2017). *საქართველოს საკონსტიტუციო სამართალი*. თბილისი: მერიდიანი, 36.

⁹¹ კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 77-78.

⁹² (2011). *საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული*

საზიანოდ, შეცვლიდა ბალანსს და ბაზრის სტაბილურობასა და სიმარტივეს სხვა კუთხით შეუქმნიდა საფრთხეს, გააჩენდა რა დაუცველობის, უნდობლობის განცდას ნებისმიერი კეთილსინდისიერი შემძენისათვის. მოცემულ შემთხვევაში კანონმდებელი მიზნად ისახავს არა მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესის, არამედ უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიაფის საჯარო ინტერესების დაცვას. უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობა, სიმარტივე და სიიაფე ნამდვილად შეიძლება განიხილებოდეს როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპირინონე, იმდენად, რამდენადაც უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეშლა უპირობოდ ნიშნავს ეკონომიკური განვითარების ხელშეშლასაც.⁹³ ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა არჩევანი კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ გააკეთა და ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენისას, შემძენის ინტერესებისათვის უპირატესობის მინიჭებით, სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე-სტაბილურობა დაიცვა. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს არანაკლები ნდობა აქვს საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები, სამოქალაქოსამართლებრივი რისკების ფონზე დაცვის ღირს უკეთეს სიკეთედ უნდა მივიჩნიოთ.⁹⁴

იქიდან გამომდინარე, რომ ქართული კანონმდებლობით საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის საფუძვლით უპირატესობა ენიჭება კეთილსინდისიერ შემძენს და ეს გამართლებულია ზემოაღნიშნული მიზეზებით, მნიშვნელოვანია სახელმწიფომ უზრუნველყოს ისეთი ღონისძიებების გატარება, რომელიც მინიმუმამდე დაიყვანს თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესების ხელყოფას.

რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 71.

⁹³ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციისთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 8. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

⁹⁴ კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 81.

3. საქართველოს სასამართლო პრაქტიკის მიმოხილვა

3.1. საერთო სასამართლო პრაქტიკა

როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი კეთილსინდისიერების ფაქტისა და საჯარო რეესტრის მონაცემების სანდოობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ინარჩუნებს საკუთრებას, ხოლო თავდაპირველ მესაკუთრეს მის მიმართ მოთხოვნის უფლება ერთმევა.⁹⁵ წინამდებარე ინტერესის რეგულირების თვალსაზრისით საქართველოს საერთო სასამართლოს პრაქტიკა მრავალფეროვნებით გამოირჩევა. ვინაიდან პრობლემა ძალიან აქტუალურია, სასამართლო პრაქტიკის მრავალფეროვნებაც აღნიშნულით არის გამოწვეული.

3.1.1. მოძრავი და უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ თანაბარი მიდგომის საკითხი

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მოძრავ და უძრავ ქონებაზე კეთილსინდისიერი შემძენის განსხვავებულ მიდგომასა და საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციაზე,

⁹⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 7 მარტის განჩინება №ას-ს-1108-2012.

როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალების თაობაზე. მოცემულ საქმეზე,⁹⁶ მოპასუხემ გაყალბებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება აღრიცხა საკუთარ სახელზე, შემდეგ კი გაასხვისა ნასყიდობის ხელშეკრულებით. მოსარჩელემ მოითხოვა გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების აღდგენა. მოსარჩელის პოზიციით, ხელშეკრულებები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან მას არ გამოუვლენია უძრავი ქონების გასხვისების ნება, ასევე, უთითებდა შემძენის კეთილსინდისიერებაზე, მას უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო რეალური მესაკუთრე.⁹⁷ აღნიშნული საქმის განხილვისას, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა სსკ-ის 185-ე და 187-ე მუხლების ურთიერთმიმართებაზე. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოძრავ ნივთებთან მიმართებით, შემძენის კეთილსინდისიერება ვერ გადაფარავს საჯარო წესრიგით განმტკიცებულ ქცევის წესებს, რომ ნებისმიერი გასხვისება-განკარგვა უნდა მოხდეს თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე, ხოლო დანაშაულებრივი გზით ნივთის გასვლა მესაკუთრის მფლობელობიდან არ იცავს ნივთის შემძენს სავინდიკაციო სარჩელისა თუ არარა გარიგების შედეგებისაგან. ამდენად, კანონმდებლის ნება ცალსახა და ცხადია – სამოქალაქო ბრუნვა უნდა განხორციელდეს ლეგიტიმურ საფუძველებზე. პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის მსგავსი ფართო რეგულაცია, უძრავი ნივთების გასხვისების შემთხვევაში (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი) არ გვაქვს. აღნიშნული განსხვავება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ კანონმდებელმა უძრავ ნივთებზე უფლებათა სარეგისტრაციო ორგანოდ დააწესა საჯარო რეესტრი იმ მიზნით, რომ ქონებაზე სანივთო უფლებების არსებობა სამართლებრივი ბრუნვის გამჭვირვალობისთვის შესამჩნევი იყოს ამ ბრუნვის მონაწილეთათვის და, რაც მთავარია, საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. საჯარო რეესტრის, როგორც სამართლებრივი

⁹⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013.

⁹⁷ ზარანდია, თ. *საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმეცია, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალება საქმე #ას-189-182-2013. კ.ბ.-ე მ.მ.-ს წინააღმდეგ*. კრებულიდან საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 23. https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 13.07.2019.

გარანტიის ფუნქცია სააპელაციო სასამართლომ განმარტა იმგვარად, რომ მას ეკისრება მოქმედების სპეციალური სამართლებრივი მოვალეობა – დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები და რეესტრის სისწორის კანონისმიერი პრეზუმფცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს. სხვაგვარი განმარტება წარმოშობდა ზოგადსამართლებრივი პრინციპის – თანაბარი მოპყრობის პრინციპის საწინააღმდეგო პოზიციას. თანაბარი მოპყრობის პრინციპი არის სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც ნიშნავს არსობრივად ერთნაირის თანაბრად და არსობრივად განსხვავებულის არათანაბრად მოპყრობას.⁹⁸ სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სსკ-ის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, კანონმდებელი გამოირიცხავს შემძენის კეთილსინდისიერებას ნივთის მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგო განკარგვის დროს. ორივე ნორმის შესაბამისად, არსობრივად ერთი არის ის, რომ ნამდვილი მესაკუთრის გარეშე ხდება ნივთების გასხვისება. ერთ შემთხვევაში, (187.2 მუხლი) ასეთი გასხვისება ვერ იქცევა ლეგიტიმურად შემძენის კეთილსინდისიერების ნორმატიულად არარსებობის გამო, რაც შესაძლებელია მოხდეს უძრავი ნივთის გასხვისების დროს (185-ე მუხლი), რადგან შემძენი შესაძლოა, იყოს კეთილსინდისიერი. სწორედ აქ არის არათანაბარი მოპყრობის პრინციპი არსობრივად ერთი საკითხის მიმართ და რადგან იგი ეწინააღმდეგება სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპს, პალატამ მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთის შეძენის დროს, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ფარგლებში უნდა გამოირიცხოს შემძენის კეთილსინდისიერება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, როგორც ეს ხდება ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესით. აღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ დავაზე გაავრცელა სსკ-ის 187-ე მუხლის დანაწესი და დავა გადაწყვიტა თავდაპირველი მესაკუთრის სასარგებლოდ.⁹⁹ უზენაესმა სასამართლომ გააუქმა აღნიშნული გადაწყვეტილება და გამოიტანა გადაწყვეტილება კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ. საკასაციო პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის

⁹⁸ ციპელიუსი, რ. (2006). *იურიდიული მეთოდების მოძღვრება*. (თოთლაძე, ლ. მთარგმნ.) მიუნხენი: ბეკი, 17.

⁹⁹ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება №2ბ/1232-12.

საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. „საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეგისტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეგისტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეგისტრი, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსში სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეგისტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია.“¹⁰⁰ საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ასეთ ვითარებაში გადაწყვეტია, თუ ვის უნდა მიენიჭოს უპირატესობა - მესაკუთრეს თუ შემძენს და რა შემთხვევაში თითოეულს. მოცემულ საქმეზე საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა, რომელიც არანამდვილი უფლების რეგისტრაციის დროს პრობლემის გადაწყვეტას ზოგადსამართლებრივ პრინციპს - თანაბარი მოპყრობის პრინციპს ემყარებოდა. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ კეთილსინდისიერება უკავშირდება სუბიექტურ ფაქტორს და არა ობიექტურს. ამასთან, კეთილსინდისიერება არსებობს უფლების წარმოშობამდე. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 187-ე მუხლების შედარების გზით დასტურდება, რომ მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, შემძენის კეთილსინდისიერების შემონქმების არეალი უფრო ფართოა ვიდრე უძრავი ნივთების შემთხვევაში. მოძრავი და უძრავი ნივთების გასხვისების წესიდან გამომდინარე კი, საქმე არ გვაქვს კანონის ხარვეზთან, ასევე სახეზე არ არის არსობრივად ერთნაირის მიმართ არათანაბარი მოპყრობა. საჯარო რეგისტრის უსწორობის ცოდნასთან მიმართებით, პალატამ განმარტა, რომ უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო, თავის მხრივ,

¹⁰⁰ ზარანდია, თ. *საჯარო რეგისტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალება საქმე #ას-189-182-2013. კ.ბ.-ე მ.მ.-ს წინააღმდეგ*. კრებულიდან საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 28-29. https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 13.07.2019.

შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება.¹⁰¹

უზენაესი სასამართლოს ზემოაღნიშნული მნიშვნელოვანი განმარტებით, გამოირიცხა უძრავი ქონების შეძენაზე მოძრავი ქონების წესების გავრცელება, რაც არ წარმოადგენს თანაბარი მოპყრობის პრინციპის დარღვევას. აღნიშნული მიდგომა გამართლებულია უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობისა და იმ მიზეზთა გამო, რომელთა შესახებ საუბარია წინამდებარე ნაშრომში. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება.¹⁰² „სადავო ნორმების არარსებობის შემთხვევაში თავდაპირველი მესაკუთრე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სხვა ნორმების საფუძველზე, უფლებამოსილი იქნებოდა, კეთილსინდისიერი შემძენისაგან მოეთხოვა უძრავი ნივთის დაბრუნება. ასეთ პირობებში უძრავი ქონების შემძენს არ ექნებოდა გარანტია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად მოქმედებისას მან ნამდვილად შეიძინა ნივთზე საკუთრების უფლება. სადავო ნორმებიდან გამომდინარე კი - უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი დაცულია ქონების არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისგან. ამგვარი სისტემა, რა თქმა უნდა, ზრდის ნდობას საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი და ამ თვალსაზრისით ხელს უწყობს უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობას. სხვაგვარად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერს არ ექნებოდა ნდობა, რადგან ყოველთვის იარსებებდა მისი უზუსტობის გამო შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაკარგვის რისკი.“¹⁰³

3.1.2. კეთილსინდისიერება გაყალბებული დოკუმენტაციის საფუძველზე მიღებული ქონების შეძენისას

¹⁰¹ ზარანდია, თ. *საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმეცია, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალება საქმე #ას-189-182-2013. კ.ბ.-ე მ.მ.-ს წინააღმდეგ*. კრებულიდან საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 24. https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 13.07.2019.

¹⁰² *ჭანტურია*, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, gccg.ge, 24.12.2017, მუხლი 311, ველი 8.

¹⁰³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550.

„პრაქტიკაში ხშირია ისეთი შემთხვევები, როდესაც უძრავ ქონებას ასხვისებს პირი, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის მესაკუთრედ. მაგალითად მ.ნ.-მ გაყალბებული მინდობილობის საფუძველზე შეიძინა საცხოვრებელი ბინა. ასეთ შემთხვევაში შემძენი არ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად, რადგან პირი, რომლისგანაც მან შეიძინა ბინა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო მესაკუთრედ და მას მართებდა უფრო მეტი ყურადღება და სიფრთხილე, ვიდრე პირს, რომელიც უშუალოდ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებლისაგან იძენს ქონებას. მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრის ნება გამოვლენილი არ არის და ასეთ დროს გარიგება მიჩნეულ უნდა იქნეს ბათილად. აღნიშნულთან დაკავშირებით, ერთმნიშვნელოვნად შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქონების შეძენის კეთილსინდისიერება მაშინ არსებობს, როდესაც ნივთის გამსხვისებელი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მესაკუთრედ და ასევე შემძენი კეთილსინდისიერია ამ ფაქტის მიმართ.¹⁰⁴ ამ მხრივ საყურადღებოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე,¹⁰⁵ სადაც დავის საგანს წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მინდობილობის ბათილად ცნობა. აღნიშნული საქმეში, ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მოპასუხემ გააყალბა მინდობილობა, რომლის ძალითაც ამ უკანასკნელს უძრავი ნივთის მესაკუთრე - მოსარჩელე ანიჭებდა უფლებამოსილებას გაესხვისებინა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც სათანადო წესით ჰქონდა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. წინამდებარე მინდობილობის საფუძველზე, მოპასუხემ მიწის ნაკვეთი გაასხვისა მესამე პირზე. წინამდებარე საქმესთან დაკავშირებით სამივე ინსტანციამ თავდაპირველი მესაკუთრის სასარგებლოდ გამოიტანა გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების ანალიზის საფუძველზე, ვინაიდან მესაკუთრეს არ გამოუვლენია მის საკუთრებაში რიცხული სადავო ნივთის გასხვისების ნება და გამსხვისებელი პირი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, ნივთის მესაკუთრედ არასოდეს ყოფილა

¹⁰⁴ (2011). საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 71. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samogadmin.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁰⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 ივლისის განჩინება №ას-355-334-2014.

რეგისტრირებული. სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით, კეთილსინდისიერების პრინციპზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება დასჯა, თუკი ნივთის გამსხვისებელი პირი იქნებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, როგორც სადავო ქონების მეპატრონე, მიუხედავად იმისა, რამდენად კანონიერად იქნებოდა ამგვარი ჩანაწერი შესრულებული. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის მიმართ. განსახილველ შემთხვევაში კი უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლებამოსილება არ არის სადავო, სადავოა მხოლოდ უძრავი ქონების მესაკუთრის სახელით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას წარმომადგენლობის უფლებამოსილების ნამდვილობა.

საყურადღებოა კიდევ ერთი საქმე,¹⁰⁶ რომელიც მსგავს ფაქტობრივ მოცემულობებს შეიცავს მცირედი განსხვავებით. მოპასუხემ საბერძნეთში მცხოვრები პირის - მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის განკარგვასთან დაკავშირებით გააფორმა ყალბი გენერალური მინდობილობა და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიყიდა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს. ხელშესახები არგუმენტები, რომელიც დავისას მოპასუხე მხარის, სამინისტროს სასარგებლოდ გამოვლინდა, გახლდათ ის ფაქტი, რომ უცხო ქვეყანაში გაფორმებული მინდობილობის ნამდვილობის შემოწმების ვალდებულება და შესაძლებლობა მას არ გააჩნდა, საქართველოს ნოტარიუსის მიერ გაცემული დოკუმენტისგან განსხვავებით, რომლის შემოწმების შესაძლებლობაც შესაძლებელია სანოტარო რეესტრის მეშვეობით და მიუთითებდა, მინსკის კონვენციის მე-13 მუხლზე, რომლის თანახმად, 1. დოკუმენტები, რომლებიც ერთი ხელშემკვრელი მხარის ტერიტორიაზე დამზადებულია ან დამოწმებული სპეციალურად მასზე უფლებამოსილი პირის მიერ მისი კომპეტენციის ფარგლებში და დადგენილი ფორმით და განმტკიცებულია გერბიანი ბეჭდით, სხვა ხელშემკვრელი მხარეების ტერიტორიაზე მიიღება რაიმე სპეციალური მოწმობის გარეშე. 2. დოკუმენტები, რომლებიც ერთი ხელშემკვრელი მხარის ტერიტორიაზე განიხილება როგორც ოფიციალური დოკუმენტები, სხვა ხელშემკვრელი მხარის ტერიტორიებზე სარგებლობენ ოფიციალური დოკუმენტების მტკიცებულებითი ძალით. სასამართლომ აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაიმეორა ნების გამოვლენასთან

¹⁰⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 ოქტომბრის განჩინება №ას-813-764-2015.

დაკავშირებით იგივე განმარტებები. ამასთან დამატებით, მიუთითა, რომ სამინისტროს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს წინდახედულობის უფრო მაღალი სტანდარტი მოეთხოვება გარიგების დადებისას (მიუხედავად რეესტრის ჩანაწერის სისწორისა), რაც მას არ გამოუყენებია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, გამსხვისებელი მიიჩნევა მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. მოცემულ შემთხვევებში, არსებობდა არა მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებელი, არამედ გაყალბებული მინდობილობები. სწორედ ამ მიზეზით, სასამართლო დადგენილი პრაქტიკით მიიჩნევს, რომ სახეზე არ იყო აღნიშნული 185-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობა. „ქართული სასამართლო პრაქტიკა საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციას ავრცელებს იმ შემძენზე, რომელიც რეესტრში რეგისტრირებული პირისაგან იძენს ნივთს. შემძენი უშუალოდ რეესტრის ჩანაწერს ეყრდნობა და მისი კეთილსინდისიერებას აქედან გამომდინარეობს. შემძენი კეთილსინდისიერად არ ითვლება, თუ იგი იმ პირისაგან იძენს ნივთს, რომელიც არ არის რეგისტრირებული მესაკუთრედ. როდესაც გასხვისება ხდება, მაგალითად, მინდობილობის საფუძველზე შემძენს მოეთხოვება მეტი წინდახედულობა რადგან, ამ შემთხვევაში იგი ენდობა არა მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერს, არამედ მინდობილობასაც და ამიტომ სუსტდება მისი დაცვის ფარგლები.“¹⁰⁷ აღნიშნულისგან განსხვავებული მსჯელობა ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებებს და უგულვებელყოფს ამ ნორმაში მითითებულ მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმციის ცნებას.¹⁰⁸ „იგივე უნდა ითქვას იმ შემთხვევაზე, როდესაც გარიგება იდება გარდაცვლილი პირის ყალბი პირადობის მონმობისა და ყალბი სანოტარო აქტის გამოყენებით, კიდევ ერთხელ ხაზგასასმელია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ცვლის საკუთრების უფლებას, მაგრამ არა თავად გარიგებას.“¹⁰⁹

¹⁰⁷ ასათაშვილი, გ. (2013). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში - კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. *სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი*, 77.

¹⁰⁸ (2011). *საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეკულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა*. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 71. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samogadmin.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁰⁹ ზარანდია, თ. (2016). *სანივთო სამართლის საფუძვლები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება*. თბილისი: საქართველოს მაცნე, 366.

ზემოაღნიშნული მსჯელობა ეფუძნება უზენაესი სასამართლოს გადანწყვეტილებას ერთ-ერთ საქმეზე,¹¹⁰ სადაც მოპასუხემ გააყალბა გარდაცვლილი მამის პირადობის მოწმობა, ჩააკრა მასში მისი ფოტოსურათი, შეცვალა დაბადების თარიღი, შემდეგ კი ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება მის გარდაცვლილ მამასა და სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს შორის და სადავო ქონება დაარეგისტრირა გარდაცვლილი მამის სახელზე. ამის შემდეგ, იპოთეკით დატვირთა ქონება, შემდეგ კი გაასხვისა იმ პირობით, რომ იპოთეკარების მოთხოვნებს დააკმაყოფილებდა შემძენი. დაინყო დავა გაფორმებული ნასყიდობებისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეს დაბრუნების მოთხოვნით. სასამართლომ მიუთითა, რომ ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება შეუძლია საამისოდ უფლებამოსილ პირს და სახეზე უნდა იყოს მესაკუთრის ნების გამოვლენა და ვინაიდან სადავო ბინის გასხვისება მოხდა არამესაკუთრის ნების გამოვლენით, დაირღვა კანონით დადგენილი საჯარო წესრიგი და ნასყიდობის ხელშეკრულება სსკ-ის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილად ცნო. ამასთანავე, ბათილად ცნო გაფორმებული იპოთეკისა და საბოლოოდ გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ვინაიდან ხელშეკრულებები დაიდო ბუნებაში არარსებულ პირთან და მიღებული გადანწყვეტილებით, ქონება დაუბრუნდა თავდაპირველ მესაკუთრეს.¹¹¹

დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, როგორც ზემოთ აღნიშნა, გაყალბებული მინდობილობის/დოკუმენტაციის საფუძველზე, უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება თავდაპირველ მესაკუთრეს და შემძენს არ მიიჩნევენ კეთილსინდისიერად. აღნიშნულ მსჯელობა წინააღმდეგობაში მოდის უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის უპირატესობის დადგენის მსჯელობასთან. მიჩნეულია, რომ შემძენს არ უნდა დაეკისროს იმაზე მეტის შესრულება, ვიდრე მას შეუძლია. სამოქალაქო ბრუნვის მნიშვნელოვანი თავისებურება ის არის, რომ ყოველი მხარე იმ ტვირთის მატარებელი შეიძლება იყოს, რომლის ზიდვაც მას შეუძლია. როცა მტკიცდება, რომ იგი უძლურია ზიდოს ეს ტვირთი პასუხისმგებლობის საკითხიც

¹¹⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 25 იანვრის გადანწყვეტილება №ას-1244-1267-2011.

¹¹¹ ასათაშვილი, გ. (2013). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში - კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. *სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი*, 75-76.

იხსნება.¹¹² „არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი.“¹¹³ მაშინ, როდესაც, გაყალბებული მინდობილობის შემთხვევაში, შემძენს მოეთხოვება მეტი ყურადღება და სიფრთხილე, მას ეკისრება იმაზე მეტი პასუხისმგებლობა, ვიდრე მას შეუძლია შეასრულოს. მოცემულ შემთხვევაშიც, შემძენი ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, დამატებით მინდობილობასთან ერთად, ვინაიდან პირი, რომლის მარწმუნებელს წარმოადგენს მინდობილობით განსაზღვრული პირი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მესაკუთრედ და შემძენს აღნიშნულზე წარმოეშვა კანონიერი ნდობა. „საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.“¹¹⁴ „ამდენად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა.“¹¹⁵ მითითებულ შემთხვევებზე უნდა გავრცელდეს იგივე რეგულაცია, რაც დადგენილია გარემოებაზე, როდესაც გამსხვისებელი უშუალოდ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. მოცემულ შემთხვევაშიც, დავა უნდა გადაწყდეს კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ და თავდაპირველ

¹¹² (2011). საქართველოს უზენაესი სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 69. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samoadmin.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹¹³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის განჩინება №ას-465-435-2010.

¹¹⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 7 მარტის განჩინება №ას-1179-1108-2012.

¹¹⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის განჩინება №ას-465-435-2010.

მესაკუთრეს გააჩნდეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება იმ პირის მიმართ, რომელმაც დანაშაულებრივი გზით გაასხვისა ნივთი.¹¹⁶

იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონების შეძენის გარიგების გაფორმება სავალდებულო გახდება ნოტარიუსის მონაწილეობით, მინიმუმამდე დავა მინდობილობის გაყალბების შედეგად, ქონების უკანონოდ გასხვისების ფაქტები, იქიდან გამომდინარე, რომ ნოტარიუსებს აქვთ წვდომა შეამონმონ მინდობილობის რეალური არსებობა და მისი ვალიდურობა. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია ნოტარიუსს ჰქონდეს წვდომა შესაბამის მოქალაქეთა მონაცემთა ბაზასთან და შეეძლოს პირის არსებობისა და გარდაცვალების ფაქტის შემოწმება. შესაბამის მონაცემებთან წვდომის გზით, ხშირ შემთხვევაში, თავიდან იქნებოდა აცილებული დავა და დაცული იქნებოდა რეალური მესაკუთრისა და შემძენის ინტერესებიც.

3.1.3. შემძენის წინდახედულობის ვალდებულება

ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში იყო შემთხვევა¹¹⁷, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო ბინა გასხვისდა მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, თაღლითური მოქმედებით პირმა დაარეგისტრირა თავის სახელზე სხვისი საკუთრება, შემდეგ კი გაყიდა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვნად ჩათვალა გარემოება, რომ ნამდვილი მესაკუთრეები 2004 წლიდან ცხოვრობდნენ სადავო ბინაში. საკასაციო სასამართლო დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს იმაში, რომ უძრავი ქონების ფლობა არ განაპირობებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას, მაგრამ განმარტა, რომ უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების გამოკვლევისათვის აღნიშნულ ფაქტს გარკვეული მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს, ვინაიდან დამკვიდრებული წესის თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენი შეძენამდე ინტერესდება ნივთის მდგომარეობით.¹¹⁸ აღნიშნულ საქმეში, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თუკი მხარე სადაოდ ხდის შემძენის

¹¹⁶ ასათაშვილი, გ. (2013). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში - კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. *სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი*, 79.

¹¹⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამენარმეო და ვაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 დეკემბრის განჩინება №ას-524-869-07.

¹¹⁸ ზარანდია, თ. (2016). *სანივთო სამართლის საფუძვლები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება*. თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე, 355.

კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შემდენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე და გამოიკვლიოს, რა იცოდა შემდენმა ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ. ამ უკანასკნელი საკითხის გამოკვლევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემდენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემდენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა არასადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე. კეთილსინდისიერი შემდენის ფაქტის დადგენისთვის, მნიშვნელოვანია, სასამართლომ გაითვალისწინოს რამდენად გონივრული წინდახედულობით მოქმედებდა შემდენი, მათ შორის გათვალისწინებული უნდა იქნეს შემდენი დაინტერესდა თუ არა შესაძენი ქონების მდგომარეობით და დაათვალიერა თუ არა ის. ასეთ შემთხვევაში, შესაძლოა შემცირდეს უკანონოდ უძრავი ქონების გასხვისების ფაქტები, ვინაიდან პოტენციური შემდენის მიერ შესაძენი ქონების დათვალიერებისას, მიუხედავად იმისა, რომ მფლობელობა ყველა შემთხვევაში არ ნიშნავს მესაკუთრედ ყოფნას, თუ სადავო ქონებაში ცხოვრობს რეალური მესაკუთრე, მას ექნება საშუალება პოტენციური შემდენის საკუთარ სახლში სტუმრობისას მოიკითხოს თუ რა ხდება მისი ქონების გარშემო და შესაძლოა თავიდან აიცილოს საკუთრების უკანონოდ დაკარგვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ გადანწყვეტილებაში¹¹⁹ ყურადღებას ამახვილებს შემდენის მიერ გონივრული წინდახედულობის გამოჩენის ფარგლებში ნივთის ვიზუალური დათვალიერების განხორციელებაზე და ზოგიერთ შემთხვევაში მას მიიჩნევს აუცილებელ გარემოებად შემდენის კეთილსინდისიერად აღიარებისათვის.¹²⁰ მოცემულ დავაში, მოსარჩელემ, რომელმაც დადგენილი წესით შეძინა უძრავი ქონება, მოითხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მის საკუთრებაში არსებული ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის გადაცემა. მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მოითხოვა გამსხვისებლისა და მოსარჩელეს შორის დადებული ნასყიდობის

¹¹⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 აგვისტოს განჩინება №ას-567-535-2012.

¹²⁰ ზარანდია, თ. (2016). *სანივთო სამართლის საფუძვლები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება*. თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე, 355.

ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მისი განმარტებით, უძრავი ქონება სადავო იყო და ეს ფაქტი ცნობილი იყო შემძენისათვის (თავდაპირველი მოსარჩელე). კერძოდ, მოპასუხე სადავო ბინაში ცხოვრებს დიდი ხნის მანძილზე ოჯახთან ერთად. სადავო ბინაში ჩაენწერა მოპასუხის რძალი, რომელმაც უკანონოდ განახორციელა მის სახელზე სადავო ქონების პრივატიზება და მიყიდა მოსარჩელეს. სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, პრივატიზების ხელშეკრულება გაუქმდა. მოპასუხის განმარტებით, შემძენი არაკეთილსინდისიერია, ვინაიდან მისთვის ცნობილი იყო ბინის სადავოობის შესახებ, რომ სასამართლოში მიმდინარეობდა დავა პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილობაზე. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატამ შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას განიხილა სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოკვეთილი გარემოებანი, რომლებიც ქირავნობის ხელშეკრულებას უკავშირდებოდა. მოსარჩელის განმარტებით, მან იცოდა, რომ ბინაში იყვნენ დამქირავებლები და ნასყიდობის დაბალი ფასით დაინტერესების გამო, შემოიფარგლა მხოლოდ ბინის გარეგნული (ეზოდან) დათვალიერებით. სასამართლომ განმარტა, რომ თუკი უძრავი ქონების შეძენა წარმოადგენდა შემძენისათვის ხელსაყრელ გარიგებას და იგი ემსახურებოდა არა ბინით სარგებლობას, არამედ, დამატებითი შემოსავლის გაჩენის სურვილს, მის ინტერესში უნდა ყოფილიყო დამქირავებელთან ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელება და ამ სახით დამატებითი შემოსავლის მიღება, ან გამყიდველისაგან იმის გაგება, თუ როდის შეძლებდა ნივთით საკუთარი შეხედულებისამებრ სარგებლობას ან განკარგვას.¹²¹ საკასაციო პალატის შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, შემძენის მიერ სადავო ნივთის ვიზუალური დათვალიერება ჯდებოდა შემძენის ობიექტურ შესაძლებლობებსა და წინდახედულობის ფარგლებში. ამასთანავე, მართალია, კანონმდებელი არ ავალდებულებდა უძრავი ნივთის შემძენს ასეთი მოქმედების განხორციელებას, მაგრამ შემძენის ინტერესებშივე იყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის შეძენა; შესაბამისად, ამ ინტერესების დაკმაყოფილებისათვის შემძენს მართებდა იმ მინიმალური წინდახედულობის გამოჩენა, რაც თუნდაც ნივთის ვიზუალური დათვალიერებით გამოიხატებოდა. ამდენად, ამ ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით. საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა

¹²¹ ზარანდია, თ. *საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმეცია, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალება საქმე #ას-189-182-2013. კ.ბ.-ე მ.მ.-ს წინააღმდეგ*. კრებულიდან საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 33. https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 13.07.2019.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებები და დაეთანხმა მის დასკვნას შემძენის არაკეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით. ჩაითვალა, რომ შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი, მიუხედავად იმისა, რომ ასეთად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში არ იყო რეალური მესაკუთრე და მის ქცევა იყო არაგულწრფელი.¹²²

სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში ჩამოაყალიბა ქცევის ახალი წესი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან უშუალოდ არ გამომდინარეობს, ვინაიდან კანონი უძრავი ნივთის შეძენისას მის ვიზუალურ დათვალიერებას არ ავალდებულებს. თუმცა, ეს არ ნიშნავს, რომ ყველა სხვა შემთხვევაში, შესაძენი ქონების „დაუთვალიერებლობა“ გულისხმობს შემძენის არაკეთილსინდისიერებას. აღნიშნული გადაწყვეტილება მნიშვნელოვანია, პირის კეთილსინდისიერების გამოსავლენად, ასევე, იმ შემთხვევაშიც კი თუ შემძენი კეთილსინდისიერად მოქმედებს შესაძენი ქონების დათვალიერებით, შესაძლო თავიდან იქნეს აცილებული ქონებაზე დავა მასსა და ნივთის რეალურ მესაკუთრეს შორის. მსგავსად, ნაშრომში განხილული საქმისა,¹²³ სადაც შემძენი, რომელიც სასამართლოს მიერ ცნობილ იქნა კეთილსინდისიერ შემძენად, არც ერთხელ მისულა და დაუთვალიერებია სახლი (რაც დადასტურებულია თავად შემძენის მიერ, მან სხდომაზე ვერ აღწერა უძრავი ქონების მდგომარეობა და განლაგება). ერთხელ სტუმრობის შემთხვევაშიც კი, თავდაპირველი მესაკუთრე და მისი ოჯახის წევრი, რომელიც ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო, მუდმივად იმყოფებოდა სახლში, უცხო პირის საკუთრებაში სტუმრობისას შეიტყობდნენ ან ეჭვი გაუჩნდებოდათ უკანონო ქმედებების თაობაზე და ამით, სავარაუდოდ თავიდან იქნებოდა აცილებული ერთადერთი საკუთრების უკანონოდ გასხვისება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზოგიერთ შემთხვევაში (თუმცა არა ყველა გარემოების დროს, იმ მიზნით, რომ ხელი არ შეეშალოს უძრავი ქონების თავისუფალ ვაჭრობას) მიზანშეწონილი იქნება პირის კეთილსინდისიერება შეფასდეს გულისხმიერებისა და წინდახედულობის გამოჩენის მიხედვით, როგორც ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებშია განმარტებული.

¹²² ზარანდია, თ. (2016). *სანიეტო სამართლის საფუძვლები ქონება, მელობელობა, საკუთრება*. თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე, 357-358.

¹²³ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება №2/14341-14.

3.2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი

საქმეში „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“¹²⁴ დავის საგანს წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით¹²⁵. სასამართლომ შეათვასა კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი და ის საკანონმდებლო მექანიზმი, რომელიც ადგენს ბალანსს კეთილსინდისიერი შემძენის და თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესებს შორის. აღნიშნული გადაწყვეტილება ეხება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ძირეულ საკითხს და მჭიდროდაა დაკავშირებული სოციალური და ეკონომიკური ცხოვრების მრავალ ასპექტთან.¹²⁶ აღნიშნული საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მოსარჩელე - საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალს 2007 წლის 7 მარტიდან საკუთრებაში ჰქონდა 2100 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისში. საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში. 2011 წლის 7 მარტს ნოდარ დვალის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის გამოყენებით, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა სხვა პირზე. ამის შემდგომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ორჯერ გასხვისდა. ნოდარ დვალმა მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის დაბრუნება და შესაბამისად, იმ ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველზედაც მესამე პირებმა შეიძინეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ნოდარ დვალის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რამდენადაც სასამართლომ მიიჩნია, რომ მყიდველი წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, რაც გამორიცხავდა მიწის

¹²⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550.

¹²⁵ საქართველოს კონსტიტუციის ახალი რედაქციით, 21-ე მუხლის შინაარსი მოცემულია მე-19 მუხლში.

¹²⁶ თავაძე, ზ. (2017). საკუთრების უფლების შექმნა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). *სამართალი და მსოფლიო* №8, 23.

ნაკვეთის დაბრუნებას თავდაპირველი მესაკუთრისათვის.¹²⁷ ნოდარ დვალმა 2013 წლის 4 იანვარს კონსტიტუციური სარჩელით მიმართა საკონსტიტუციო სასამართლოს საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ. მოსარჩელის მტკიცებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებს, რამდენადაც უძრავი ნივთის არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისებისას შემძენის კეთილსინდისიერება გამორიცხავს ნამდვილი მესაკუთრის უფლებას, დაიბრუნოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. ნოდარ დვალის არგუმენტაციით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგება მხარეებს შორის, სადაც გამსხვისებელი იქნება ნამდვილი მესაკუთრე და მხოლოდ მისი ნამდვილი ნება გასხვისებაზე წარმოშობს უფლებას. საკუთრება წარმოიშობა გარიგების საფუძველზე და არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. ეს უკანასკნელი უნდა იყოს უკვე არსებული უფლების ტექნიკური უზრუნველყოფა. მესაკუთრის ნების გარეშე შეუძლებელია უფლების წარმოშობა და შესაბამისად, ასეთი უფლების სხვა პირისათვის გადაცემა.

3.2.1. შებლუდვის გამართლება და ლეგიტიმური მიზანი

აღნიშნულ საქმეში მოსარჩელე მხარე აპელირებდა მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით არსებულ მოდელზე და მიუთითებდა, რომ უძრავი ნივთების შეძენის წესი მოძრავი ნივთების ანალოგიურად უნდა განსაზღვრულიყო. კერძოდ, უძრავი ნივთის შეძენის შემთხვევაშიც, მესაკუთრე ვერ უნდა გახდეს კეთილსინდისიერი შემძენი, თუ ეს ნივთი თავდაპირველი მესაკუთრისგან მისი ნების საწინააღმდეგო გავიდა. ნოდარ დვალის მტკიცებით, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს ერთნაირი მიდგომით საკუთრების უფლებას მოძრავ და უძრავ ნივთებზე და არ შეიძლება ეს მიდგომა იყოს სხვადასხვა სამოქალაქო კოდექსით. მოსარჩელის განცხადებით, დავა კეთილსინდისიერ შემძენს და მესაკუთრეს შორის ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ უნდა გადაწყდეს. აუცილებელია, სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება დაუბრუნდეს პირვანდელ, ნამდვილ მესაკუთრეს, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნდა გააჩნდეს კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება. საქართველოს პარლამენტის პოზიციით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი

¹²⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550.

ფორმით დადება და შემდგომე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სწორედ რეგისტრაციის შემდეგ წარმოიშობა საკუთრების უფლება. სადავო ნორმებით კი დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელიც ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს და გამსხვისებელს მიიჩნევს მესაკუთრედ. მოპასუხის განმარტებით, კანონმდებელი ვალდებულია, შექმნას გარკვეული სამართლებრივი წესრიგი, რათა საკუთრების უფლება მუდმივად საეჭვო ხასიათს არ ატარებდეს. სადავო ნორმების მიზანს წარმოადგენს სამართლებრივი წესრიგისა და სტაბილურობის უზრუნველყოფა. იმ შემთხვევაში, თუ კეთილსინდისიერ შემძენს არ ექნება საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი ნდობა და კანონი უსასრულოდ დაუშვებს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების საცილოდ გახდომის შესაძლებლობას, დაირღვევა თავად საკუთრების უფლების არსი და საფუძველი გამოეცლება სამართლებრივ წესრიგს. მოპასუხის განცხადებით, სადავო საკითხი უნდა გადაწყდეს კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ და ბალანსის მიღწევისთვის თავდაპირველ მესაკუთრეს შეუძლია იდავოს ზიანის ანაზღაურებაზე.¹²⁸

რეგულაცია, რომლის თანახმად, თავდაპირველი მესაკუთრე კარგავს საკუთრების უფლებას მისი ნების გამოვლენის გარეშე, წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვას.¹²⁹ შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, უნდა შეფასდეს შეზღუდვის გამართლება რამდენად კონსტიტუციურია და ემსახურება საჯარო მიზანს. საკონსტიტუციო სასამართლოს პოზიციით, საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. „სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ხშირ შემთხვევაში ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად.“¹³⁰ არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში

¹²⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550, I-16-18.

¹²⁹ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 4. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹³⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება №1/2/1250.

საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. იმ შემთხვევაში, თუ თავდაპირველ მესაკუთრეს ექნება შესაძლებლობა კეთილსინდისიერ შემძენს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება ანუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობასთან დაკავშირებული რისკის მატარებელი იქნება შემძენი, ეს უარყოფითად აისახება უძრავი ქონების ბაზარზე. ასეთ შემთხვევაში შემძენი გახდება უფრო ფრთხილი გარიგების დადებისას, მოუწევს სხვადასხვა ინფორმაციის მოძიება და შესწავლა. ეს ყოველივე, საბოლოო ჯამში, გააძვირებს და გაართულებს უძრავი ქონების შეძენის პროცესს. გარდა ამისა, პოტენციურ შემძენს არც ექნება რეალური ბერკეტი თავისი გზით მოიძიოს უტყუარი ინფორმაციის შესაძენი ქონების მდგომარეობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, შეზღუდვა გამართლებულია, ვინაიდან აღნიშნული მონესრიგებით მიიღწევა ლეგიტიმური მიზანი, რომელიც არის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, სიმარტივისა და სიიაფის უზრუნველყოფა.

3.2.2. რეესტრის ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული საჩივარი

საკონსტიტუციო სასამართლომ შეაფასა მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ნორმის ის შინაარსი, რომელიც გულისხმობს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლების წარმოშობას საბაზრო გარიგების დადების შედეგად და არ უმსჯელია არასაბაზრო გარიგების ფარგლებში ნასყიდობის შედეგად საკუთრების უფლების გადასვლის საკითხზე. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სადავო დებულებების ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც შეეხებოდა საბაზრო გარიგებებს ანუ ისეთ ტრანზაქციებს, რომლებიც დადებულია ბაზრის ორ დამოუკიდებელ მონაწილეს შორის და რომლის ფარგლებშიც, ორივე მხარე მოქმედებს საკუთარი საუკეთესო ინტერესების უზრუნველსაყოფად.¹³¹ დამკვიდრებული პრაქტიკის შესაბამისად, საკონსტიტუციო სასამართლომ სადავო ნორმების შინაარსის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღო მისი გამოყენების პრაქტიკა, გაითვალისწინა რა უზენაესი სასამართლოს მიერ რიგ საქმეებში გაკეთებული

¹³¹ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 11. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამონშების თარიღი: 10.07.2019.

განმარტებები. შედეგად, გამოიკვეთა, რომ სსკ-ის 185-ე მუხლი აღგენს საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ ქონების განკარგვის შემთხვევაში საკუთრების შემძენზე გადასვლას, თუ გარიგებას სასყიდლიანი ხასიათი აქვს და შემძენმა არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არაუფლებამოსილი იყო. რაც შეეხება სსკ-ის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილს, იგი დამატებით განსაზღვრავს, რომ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლა ასევე გამოირიცხება, თუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარია შეტანილი. ამასთანავე, 185-ე მუხლი შეეხება მხოლოდ უძრავ ნივთებზე საკუთრების განკარგვის შემთხვევებს, ხოლო 312-ე მუხლის რეგულირების სფერო უფრო ფართოა და, ზოგადად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებებს მიემართება. საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულ ორ ნორმას შეიძლება ჰქონდეს როგორც საერთო, ისე დამოუკიდებელი მოქმედების სფერო.¹³² საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ნოდარ დვალის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია.

საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთმანეთისაგან გამიჯნა კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემთხვევებელი ორი გარემოება: საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ცოდნის ფაქტი და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარია შეტანილი¹³³. პირველ შემთხვევაში მყიდველმა იცის რეესტრში რეგისტრირებული უფლების

¹³² თავაძე, ზ. (2017). საკუთრების უფლების შეძენა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). *სამართალი და მსოფლიო* №8, 24.

¹³³ საჩივრის წარდგენის თაობაზე ნორმა მიღებულია 1997 წელს, მაშინ როდესაც მოქმედებდა 1996 წლის „რეესტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მიხედვითაც, თუ პირი არ ეთანხმებოდა რეესტრატორის გადაწყვეტილებას, მას შეეძლო საჩივარი წარედგინა რეესტრატორთან. დღეს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი აღარ ითვალისწინებს საჯარო რეესტრში საჩივრის წარდგენას რეესტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით და მისი განხილვის უფლებამოსილება აქვს მხოლოდ სასამართლოს. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში საჯარო რეესტრი გამოიწვევს სახით მაინც იხილავს წარდგენილ საჩივრებს.

უფლებრივი ნაკლის შესახებ, აქვს ინფორმაცია, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას. ხოლო მეორე შემთხვევაში მყიდველმა უბრალოდ იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობას გარკვეული პირი ეჭვქვეშ აყენებს. იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი ანუ როდესაც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული დავა რეესტრის ჩანაწერის არასწორად განხორციელებაზე ან დავა უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ და ამ ფაქტზე შემძენი ინფორმირებულია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი შემძენის მიერ საკუთრების შეძენის ფაქტს ეჭვქვეშ არ აყენებს.¹³⁴ ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, ვინაიდან არ არსებობდა უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, სახეზე იყო სსკ-ის 185-ე მუხლის დამოუკიდებლად გამოყენების შესაძლებლობა და შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევის რისკი, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მან იცოდა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი იყო საჩივარი. ასეთ ვითარებაში შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევა და მისთვის საკუთრების უფლების მინიჭება, სასამართლოს განმარტებით, გამოიწვევს უძრავი ქონების მყიდველის მხრიდან გულგრილი დამოკიდებულების წახალისებას. საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თუ შემძენი ინფორმირებულია რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის თაობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია და თავად ატაროს ჩანაწერის გაბათილებასთან დაკავშირებული რისკი.¹³⁵ სასამართლოს შეფასებით, სისტემა, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას გამორიცხავს იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრის შესახებ, წარმოადგენს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსების და ამავე დროს სადავო ნორმებით განსაზღვრული შემთხვევების მინიმუმამდე შემცირების საუკეთესო შესაძლებლობას. იგი ახალისებს ურთიერთობის ორივე მხარეს, აქტიური მოქმედებით გამორიცხონ არაუფლებამოსილი მესაკუთრის მიერ საკუთრების განკარგვის შესაძლებლობა. რა თქმა უნდა, ეს სისტემა ვერ გამორიცხავს შემთხვევებს, როდესაც თავდაპირველმა მესაკუთრემ არ იცის მის ქონებაზე სხვა პირის საკუთრების უფლების არასწორად რეგისტრაციის შესახებ, თუმცა როგორც უკვე აღინიშნა, თეორიულად შეუძლებელია არსებობდეს

¹³⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550, 3.4.1.- 36.

¹³⁵ თავაძე, ზ. (2017). საკუთრების უფლების შეძენა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). *სამართალი და მსოფლიო* №8, 29-30.

რეგულირება, რომელიც სადავო ნორმით დადგენილ ყველა შემთხვევაში დაიცავს ორივე მხარის ინტერესებს. შესაბამისად, გონივრულად უნდა მივიჩნიოთ რეგულირება, რომელიც სადავო ნორმით განსაზღვრული შემთხვევების შემცირებისკენ არის მიმართული.¹³⁶ აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი იმაზე მეტ შემთხვევაში იწვევს მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების დაკარგვას, ვიდრე ეს ობიექტურად აუცილებელია ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობა წარმოადგენს შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემაფერხებელ გარემოებას. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საერთო სასამართლოების მიდგომა ამ თვალსაზრისით არ არის ერთგვაროვანი, კერძოდ, სასამართლო პრაქტიკა არ სცემს ცალსახა პასუხს, საჩივრის არსებობა თავისთავად წარმოადგენს შემძენის მესაკუთრედ გახდომის შემაფერხებელ გარემოებას, თუ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. თუმცა როგორც უკვე აღინიშნა, შემძენის დაცვა უნდა გამოირიცხოს ორივე კრიტერიუმის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისად, ხსენებული ორი ნორმატიული შინაარსიდან არც ერთი არ არღვევს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.¹³⁷ მიღებული გადაწყვეტილებით, დადგინდა, რომ თუ შემძენი ინფორმირებულია რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ არსებული საჩივრის თაობაზე, შემძენი ვერ მიიჩნევა კეთილსინდისიერად.¹³⁸

საკონსტიტუციო სასამართლოს აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე განსხვავებული აზრი დააფიქსირეს სასამართლოს სამმა წევრმა. მათი დასაბუთებით, გადაწყვეტილება ფაქტობრივად აუქმებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფციას, რაც საფრთხეს უქმნის ქვეყანაში სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ეკონომიკურ სტაბილურობას და განვითარებას, ასუსტებს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში სახელმწიფოს მონაწილეობის შესაძლებლობას, საჯარო წესრიგს.

¹³⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550, 3.4.1. – 39.

¹³⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550, 3.4.1.- 40.

¹³⁸ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 7. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად უგულებელყოფილია კეთილსინდისიერი შემძენის/მესაკუთრის ინსტიტუტი და ეჭვქვეშ დგება კანონიერი ნდობის პრინციპი. გარდა ამისა, სადავოდ მიიჩნის განვითარებული მსჯელობა, რომლის თანახმად, ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერება სახეზეა თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის ცნობილია.¹³⁹ ამასთანავე, გაზიარებული არ იქნა საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტება იმის თაობაზე, რომ „მარტივი მისაღწევია, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის შესახებ დავის არსებობის ფაქტი შემძენისათვის თავისთავად გახდეს ცნობილი“, ვინაიდან სრულიად დასაშვებია, რომ უცხოეთში მყოფმა პირმა შეიძინოს საკუთრება და მისთვის არ იყოს ცნობილი ჩანაწერის მიმართ დავის არსებობის ფაქტი.“¹⁴⁰ იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ დავის არსებობისას სასამართლოში შედის სარჩელი, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისა და თავად გამსხვიებლის მიერ შემძენის ინფორმირების გარეშე, რომ არსებობს სასამართლო დავა რეესტრის ჩანაწერზე შემძენის მიერ სარჩელის არსებობის ფაქტის ცნობა რთულია. „ქონების შეძენის თითოეულ შემთხვევაში, შეუძლებელია, გადამოწმება იმ ფაქტისა, მიმდინარეობს თუ არა დავა რომელიმე სასამართლოში ან ნივთის თაობაზე.“¹⁴¹ შესაბამისად, თუ სახეზე არ იქნება ინფორმირებულობა აღნიშნულის თაობაზე, არც დადგება შემძენის არაკეთილსინდისიერების საკითხი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საგულისხმოა კეთილსინდისიერი შემძენისა და საკუთრების უფლების დაცვის კუთხით. მისაღებია განსხვავებული აზრის მქონე წევრების მსჯელობა, რომ აღნიშნული გარემოებით, შესაძლოა ბოროტად ისარგებლოს პირმა, რომელიც დაინტერესებულია უძრავი ქონების გასხვიებისთვის ხელის შეშლით. კერძოდ, საკონსტიტუციო სასამართლოს ამგვარი განმარტება შესაძლებლობას იძლევა, რომ ნებისმიერმა პირმა საკუთრებაზე რეგისტრაციის წარმოების შეჩერების მიზნით, შექმნას ხელოვნური ბარიერი, სპეციალურად, მიზანმიმართულად, უსაფუძვლოდ შეიტანოს საჩივარი/სარჩელი და უზრუნველყოს კიდევ

¹³⁹ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 9. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁴⁰ განსხვავებული აზრი (იმერლიშვილი, კვერენჩილაძე, კოპალეიშვილი) საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილებაზე, 36-37.

¹⁴¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინება №ას-888-836-2010.

პოტენციური შემძენისათვის შეტყობინების ელემენტი. ამასთანავე გასათვალისწინებელია, რომ საჩივრის/სარჩელის შეტანის ფაქტი ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ მასზე წარმოება დაიწყება ან დაწყებული წარმოება დასრულდება საჩივარზე/სარჩელზე გადანყვეტილების მიღებით. აღნიშნულის გათვალისწინებით, შეიძლება ითქვას, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანყვეტილება ახალისებს არაკეთილსინდისიერ მოქცევას. ამავე დროს, შეიძლება ითქვას, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანყვეტილება არ არის სრულყოფილად დასაბუთებული, ბუნდოვანია და ტოვებს კითხვის ნიშნებს. „გადანყვეტილებაში არ არის შეფასებული რა ხარისხის, მოცულობის ცოდნას უნდა ფლობდეს უძრავი ნივთის შემძენი. ამასთან, გაუგებარია, ინფორმაცია, რომელიც შემძენმა მიიღო სანდოობის რა სტანდარტს უნდა აკმაყოფილებდეს, მაგალითად, საკმარისია მხოლოდ დავის თაობაზე ინფორმაციის მიწოდება თუ ასევე აუცილებელია ამ ინფორმაციის გამყარება გარკვეული მტკიცებულებებით. სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა ის რისკები, რაც ამგვარი სტანდარტით ფორმულირებულ სისტემას გააჩნია. ამგვარმა მიდგომამ შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს სადავო ნორმის ლეგიტიმური მიზნების ეფექტურად მიღწევის შესაძლებლობა.“¹⁴²

¹⁴² განსხვავებული აზრი (იმერლიშვილი, კვერენჩილაძე, კოპალეიშვილი) საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადანყვეტილებაზე, 37-38.

4. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნის ზოგადი მიმოხილვა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით

ევროპის ქვეყნებში აღიარებულია უძრავი ქონების თავისუფალი გასხვისების უფლება, თუმცა მისი პრაქტიკული განხორციელება რეგულირებას ექვემდებარება, რაც, როგორც წესი, გულისხმობს საკუთრების გასხვისების ფაქტის გასაჯაროებას გარკვეული ფორმით - გასხვისების დოკუმენტის ჩანაწერის წარმოების მეშვეობით ან საკუთრების უფლების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის გზით.¹⁴³ ქართული კანონმდებლობა თავისი შინაარსით ყველაზე ახლოს დგას გერმანულ კანონმდებლობასთან. გერმანიაში საკუთრების უფლება გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის ძირითადი კანონის (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland) მე-14 მუხლს ეფუძნება, რომლის მიხედვით, „საკუთრება ავალდებულებს და საკუთრებით სარგებლობა ამავდროულად უნდა ემსახურებოდეს საერთო კეთილდღეობას.¹⁴⁴ აღნიშნული მუხლი განამტკიცებს საკუთრების საყოველთაო უფლებას (Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet - საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება გარანტირებულია). საკუთრება, ისევე როგორც თავისუფლება არის ელემენტარული ძირითადი უფლება. მისი აღიარება წარმოადგენს გერმანიის ძირითადი კანონის ერთ-ერთ განსაკუთრებით მნიშვნელობის მქონე

¹⁴³ თავაძე, ზ. (2017). საკუთრების უფლების შექმნა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემქმნის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). *სამართალი და მსოფლიო №8*, 27.

¹⁴⁴ კარტოზია, მ. (2018). საკუთრების უფლების კონსტიტუციური და სამოქალაქოსამართლებრივი ცვლილება. *ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა*, 133.

ღირებულებას სოციალური სახელმწიფოსთვის.¹⁴⁵ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი - Bürgerliches Gesetzbuch (შემდგომში - BGB) ითვლება ერთ-ერთ ყველაზე გამართულ, სრულყოფილ კანონად, რომელიც შესანიშნავად პასუხობს თანამედროვე სამართლებრივ გამოწვევებს. ამდენად, სულაც არ არის გასაკვირი ის ფაქტი, რომ ქართულ სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობის დროს სწორედ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი გახლდათ სამაგალითო იურიდიული დოკუმენტი, რომლითაც იხელმძღვანელებს მაშინდელმა კანონმდებლებმა; აღნიშნულიდან გამომდინარე, ძალზედ ნიშანდობლივი და საინტერესოა გერმანული კანონმდებლობის მიდგომა უძრავი ქონების შექენისა და კეთილსინდისიერების საკითხისადმი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ანალოგია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფი, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის - გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 873-ე და 925-ე პარაგრაფების შინაარსი.¹⁴⁶ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 925-ე პარაგრაფის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ შეთანხმება განცხადებულ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთდროული თანდასწრებით კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს წინ. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების კომპეტენციის შეზღუდვის გარეშე, უძრავ ქონებზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ შეთანხმების დამოწმებისათვის კომპეტენტურია ნებისმიერი ნოტარიუსი. შეთანხმება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ შეიძლება ასევე განცხადებულ იქნეს სასამართლოს მორიგების აქტი ან კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული გაკოტრების გზით.¹⁴⁷ აღსანიშნავია, რომ „თავდაპირველად, „სათანადო ადგილად“ ითვლებოდა მხოლოდ საადგილმამულო წიგნის სამსახური. 1934 წლიდან შემოიღეს ნოტარიუსების ფაკულტატური უფლება ამ თანხმობის დასადასტურებლად, ხოლო 1969 წლის 28 აგვისტოს დოკუმენტაციის

¹⁴⁵ შვაბე, ი. (2011). *გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები*. გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 249. <http://lawlibrary.info/ge/books/giz2011-ge-BVerfGE.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁴⁶ კროპპოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 859.

¹⁴⁷ კროპპოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, პარაგრაფი 925*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 696.

დამონშების კანონის შემდეგ საადგილმამულო წიგნის სამსახური დაიკავეს ნოტარიუსებმა. ამჟამად, „სათანადო ადგილს“ წარმოადგენს ნოტარიუსი.“¹⁴⁸

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 891-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას. ხოლო 892-ე პარაგრაფი ადგენს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება სწორად იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც ასეთი უფლებას იძენს გარიგების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ჩანანერის სისწორესთან დაკავშირებით შეტანილია საჩივარი ან ჩანანერის უსწორობა პირისათვის ცნობილია.¹⁴⁹ უფრო ზუსტად, BGB-ის 892-ე პარაგრაფის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგებით იძენს უფლებას მინის ნაკვეთზე ან უფლებას ასეთ უფლებაზე, საადგილმამულო რეესტრის შინაარსი მიიჩნევა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სისწორის საწინააღმდეგოდ რეგისტრირებულია პროტესტი ან უსწორობის შესახებ შემძენისათვის ცნობილია.¹⁵⁰ „ამასთან, 899-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს საჩივრის რეგისტრაციის შესაძლებლობასა და წესს.“¹⁵¹ ამდენად, BGB ისევე იცავს კეთილსინდისიერ შემძენის ინტერესს, როგორც ჩვენი სამოქალაქო კოდექსი. ოღონდაც, ასახელებს ორ გარემოებას, რომელთა დროსაც კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ ქონების შეძენისას გამორიცხავს: ესენია, რეგისტრირებული პროტესტი და უსწორობის შესახებ ცოდნა. რეგისტრირებული პროტესტი აქარწყლებს საჯარო ნდობას, თუნდაც მაშინ, როდესაც შემძენმა მის შესახებ არაფერი იცოდა. თუმცა, პროტესტი, ზოგადი შეხედულების თანახმად, რეგისტრირებულ უნდა იქნეს უშუალოდ უფლებამოსილი პირის სასარგებლო და სხვა შემთხვევაში, კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელი იქნება. მაგ. (Medicus/Petersen, 550-ე ველი): რეგისტრირებული არამესაკუთრე „ბ“ ასხვისებს კეთილსინდისიერ „ც“-ზე, მაშინ „ც“ იძენს ნივთს, როდესაც პროტესტი მიმმართულია „ბ“-ის საკუთრების

¹⁴⁸ ჭანტურია, ლ. (2001). *უძრავი ნივთების საკუთრება: შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე)*. თბილისი: სამართალი, 177.

¹⁴⁹ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 10. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამონშების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁵⁰ კროპპოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, პარაგრაფი 925*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 679.

¹⁵¹ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 10. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამონშების თარიღი: 10.07.2019.

უფლების წინააღმდეგ მესამე პირის „დ“-ს სასარგებლოდ და არა ნამდვილი მესაკუთრის „ე“-ს სასარგებლოდ.¹⁵² უსწორობის შესახებ ცოდნას რაც შეეხება, თუ შემძენმა იცოდა რომ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს, მაშინ თავად მისი კეთილსინდისიერება არ იქნება სახეზე. „რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია (გამონაკლისების გარდა) მოქმედებს მხოლოდ იმ ჩანაწერის მიმართ, რომელიც კერძო სამართლის პრესპექტივიდან აყენებს არსებულ ჩანაწერს კითხვის ნიშნის ქვეშ, თუმცა ეს არ შეიძლება გავრცელდეს შემთხვევებზე, როდესაც ჩანაწერი საჯაროსამართლებრივი გაგებით არის სადაო.“¹⁵³ გერმანიაში საჯარო რეესტრი არის ოფიციალური რეესტრი, რომელსაც აწარმოებს პირველი ინსტანციის სასამართლო, როგორც საჯარო რეესტრის მწარმოებელი უწყება, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არსებული ყველა მინის ნაკვეთის მიმართ (საჯარო რეესტრის წარმოების შესახებ კანონის § 1).¹⁵⁴

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“¹⁵⁵ დავის ფარგლებში განიხილა ნორმების ისეთი ინტერპრეტაცია, რომლებიც შეეხება საბაზრო გარიგებებს ანუ ისეთ ტრანზაქციებს, რომლებიც დადებულია ბაზრის ორ დამოუკიდებელ მონაწილეს შორის და რომლის ფარგლებშიც, ორივე მხარე მოქმედებს საკუთარი ინტერესების საუკეთესოდ უზრუნველსაყოფად, სარგებლის მისაღებად.¹⁵⁶ აღნიშნულისგან განსხვავებით, გერმანული რეგულაცია ნორმის მოქმედებისას არ გულისხმობს სასყიდლიანისა და უსასყიდლოს გამიჯვნას და ის თანაბრად ვრცელდება, როგორც ერთზე, ისე მეორეზე. გერმანული მიდგომა ამ საკითხის რეგულირებისას ძალზედ ჰგავს შესაბამის ნორმებს ქართულ სამოქალაქო კოდექსში. ორივე ქვეყნის კოდექსები

¹⁵² კროპპოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 681.

¹⁵³ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 18. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁵⁴ კროპპოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 681.

¹⁵⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550.

¹⁵⁶ თავაძე, ზ. (2017). საკუთრების უფლების შექმნა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). *სამართალი და მსოფლიო* №8, 24.

ხაზს უსვამენ საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას და მისი სიზუსტის აღიარების მნიშვნელობას. თუმცა, რამდენად აქვს საქართველოში არსებულ სარეგისტრაციო სისტემას ისეთი ამბიციის, როგორც გერმანულს, ეგ ცალკე საკითხია. ერთი კი ცხადია, გერმანიის საჯარო რეესტრში ამა თუ იმ უფლების რეგისტრაციისთვის მეტად გამკაცრებული მოთხოვნები მნიშვნელოვნად გამორიცხავს იქ არსებული ჩანაწერის უსწორობის შემთხვევებს. ამდენად, გერმანიაში დამკვიდრებული ნდობა საჯარო რეესტრის მიმართ შემთხვევითი არ არის და ის გამკაცრებული რეგისტრაციის წესების მოქმედების ლოგიკური შედეგაცაა. BGB-ის 892-ე პარაგრაფის თანახმად, მიუხედავად საჩივრის არსებობისა, შემძენი უფლებამოსილია შეუზღუდავად დადოს გარიგებები, რათა სამოქალაქო ბრუნვას არ შეეშალოს ხელი, თუმცა რისკის მატარებელი თვითონვე იქნება და შემდგომი დავის შემთხვევაში შემძენი რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციაზე ვერ დააფუძნებს მის სამართლებრივ არგუმენტაციას, ამდენად თავდაპირველი მესაკუთრე შესაძლო დავის შემთხვევაში დაიბრუნებს საკუთრების უფლებას.

რაც შეეხება მოძრავი ნივთების შეძენისას თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა ბალანსს გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „(1) 1 §929-ის თანახმად, განხორციელებული გასხვისების შედეგად შემძენი ხდება მესაკუთრე მაშინაც კი, თუ ნივთი გამსხვისებელს არ ეკუთვნის, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი იმ დროისათვის, როდესაც მას, ამ ნორმების თანახმად, უნდა შეეძინა საკუთრების უფლება, კეთილსინდისიერი არ არის. (2) შემძენი არ არის კეთილსინდისიერი, თუ მან იცის, ან უხეში გაუფრთხილებლობის გამო არ იცის, რომ ნივთი გამსხვისებელს არ ეკუთვნის.“¹⁵⁷ . ასევე „(1) 1 §932-934-ის საფუძველზე საკუთრების უფლების შეძენა არ ხდება, თუ ნივთი მესაკუთრეს მოჰპარეს, მან ნივთი დაკარგა ან ეს უკანასკნელი სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე მხოლოდ არაპირდაპირი მფლობელი იყო, ანალოგიური წესი მოქმედებს, როდესაც ნივთი გავიდა მფლობელის მფლობელობიდან. (2) ეს ნორმები არ გამოიყენება ფულის ან სანარმდგენლო ფასიანი ქაღალდების მიმართ, ისევე როგორც იმ ნივთების მიმართ, რომელთა გასხვისება ხდება საჯარო აუქციონის ან §979-ის 1ა ნაწილის თანახმად

¹⁵⁷ კროპპოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, პარაგრაფი 932*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 710.

ჩატარებული აუქციონის გზით.¹⁵⁸ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩანს, რომ გერმანული მიდგომა მოძრავი ქონების მიმართ ძალზედ გავს ქართული რეგულირების მექანიზმს. გერმანულ სამართალში, ისევე როგორც საქართველოში, უფრო მეტადაა დაცული თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი მოძრავი ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, ვიდრე უძრავი ნივთის დროს. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ არ ხდება თუ: შემძენმა იცის, რომ ნივთი გამსხვისებელს არ ეკუთვნის, ასევე თუკი ნივთი მესაკუთრეს მოჰპარეს, მან ნივთი დაკარგა ან ეს უკანასკნელი სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან.¹⁵⁹ თუმცა, აღსანიშნავია სიტყვიერი განსხვავება ქართულ და გერმანულ რეგულირებას შორის, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გამოყენებული სიტყვები „მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან“ მეტად საგულისხმოა, რომ კანონმდებელი სწორედ ამგვარ შინაარსს ვარაუდობდა; თუმცა ფაქტია, განსხვავებით ქართული სამოქალაქო კოდექსისგან, გერმანული კოდექსის შესაბამისი ნორმა, კეთილსინდისიერებას გამორიცხავს უბრალოდ მისი მფლობელობიდან „სხვაგვარი“ გასვლით, მაშინ როცა ქართული რეგულაცია ნივთის მესაკუთრიდან გასვლას მის ნების საწინააღმდეგო ხასიათს უთავსებს.

აღსანიშნავია ნოტარიუსის მნიშვნელობა გერმანულ კანონმდებლობაში. „გერმანულ სამართალში ნოტარიუსის მიმართ არსებობს მოლოდინი, რომ იგი მხარეებს მათი ნების გამოვლენის სამართლებრივი შედეგების შესახებ ინფორმაციას, ერთგვარ რჩევას მისცემს. იგი ვალდებულია, იმასაც კი მიაქციოს ყურადღება, რომ თავიდან აიცილოს ნების გამომვლენთა შეცდომა, ნებისმიერი ორჭოფობა და „არც გამოუცდელი მონაწილე დაიჩაგროს“.¹⁶⁰ მნიშვნელოვანია, ამ მიმართულებით, გათვალისწინებული იქნეს გერმანიის მიდგომა და საქართველოშიც, ნოტარიუსის როლი გაიზარდოს უძრავი ქონების შექმნისას.

¹⁵⁸ კროპჰოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, პარაგრაფი 935*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 715.

¹⁵⁹ Gashi, H. (2013). *Acquisition and Loss of Ownership Under the Law on Property and Other Real Rights (LPORR): The Influence of the BGB in Kosovo Law*. 49. <http://hanselawreview.eu/wp-content/uploads/2016/08/Vol9No01Art03.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁶⁰ კერესელიძე, დ. (2009). *კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები*. თბილისი: ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტი, 299-300.

5. დასკვნა

დემოკრატიის სახელმწიფოებისთვის სამართლის უზენაესობის დამკვიდრებასთან ერთად გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს ადამიანის უფლებების დაცვას და მდგრად განვითარებას, ისევე როგორც მათ შორის გონივრული ბალანსის მიღწევას. მდგრადი განვითარება თავისუფალ საბაზრო ეკონომიკას, კონკურენტულ სამენარმეო გარემოსა და საკუთრებას შეიძლება დაეფუძნოს. საკუთრებისა და კონკურენტული სამენარმეო გარემოს დაცულობის ხარისხი განაპირობებს ინსტიტუციური დემოკრატიის დონეს, სამოქალაქო ურთიერთობების სტაბილურობას და ქვეყნის ეკონომიკურ კეთილდღეობას. სამენარმეო ურთიერთობები წარმოუდგენელია დაცული საკუთრების უფლებისა და სტაბილური საკუთრებითი ურთიერთობების გარეშე.¹⁶¹ საქართველოში, უკანასკნელი რამდენიმე წლის განმავლობაში, უმთავრეს პრიორიტეტებს შორის მუდმივად სახელდება ეკონომიკური

¹⁶¹ კარტოზია, მ. (2018). საკუთრების უფლების კონსტიტუციური და სამოქალაქოსამართლებრივი ცვლილება. *ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა, სტატიათა კრებული* (რედ. კორკელია, ვ.), 125.

განვითარება, უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა და ბიზნესის ხელშეწყობა. ბუნებრივია, ზემოთ ჩამოთვლილი მიზნების მიღწევა პრაქტიკულად შეუძლებელია საკუთრების უფლების დასაცავად მყარი სამართლებრივი გარანტიების შექმნისა და მათი რეალურად უზრუნველყოფის გარეშე.¹⁶²

ქართული სამოქალაქო კოდექსის სერიოზულ თავისებურებას წარმოადგენს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი მდგომარეობის დეტალური მონესრიგება. კანონმდებლობა მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა კონფლიქტის საკითხს განსხვავებულად აწესრიგებს მოძრავი და უძრავი ქონების ბრუნვის შემთხვევაში. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამომწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში.¹⁶³ კანონმდებელს შექმნილი აქვს სამართლებრივი წესრიგი, რათა საკუთრების უფლება მუდმივად საეჭვო ხასიათს არ ატარებდეს. იმ შემთხვევაში, თუ კეთილსინდისიერ შემძენს არ ექნება საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი ნდობა და კანონი უსასრულოდ დაუშვებს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების საცილოდ გახდომის შესაძლებლობას, დაირღვევა თავად საკუთრების უფლების არსი და საფუძველი გამოეცლება სამართლებრივ წესრიგს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გამართლებულია დადგენილი მიდგომა, რომ უძრავ ქონების შემძენზე არ გავრცელდეს მოძრავი ქონების კეთილსინდისიერების მიჩნევის წესი. „საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, რაც, საბოლოო ჯამში, გარიგების მონაწილე მხარეებისა და მესამე პირების უფლებების დაცვას ემსახურება.“¹⁶⁴ შემძენის ინტერესები, როცა მისი კეთილსინდისიერება სადავო არ არის, დაცვის ღირს უკეთეს სიკეთეს წარმოადგენს. ეს არ ნიშნავს, რომ მესაკუთრის ინტერესები ნაკლებად ღირებულია, უბრალოდ, ამ შემთხვევაში, კეთილსინდისიერი შემძენის უკან დგას მთელი სამოქალაქო ბრუნვა. სწორედ ეს განაპირობებს მისი ინტერესების

¹⁶² ცნობილაძე, ი./კოჟორიძე, კ./ფოფხაძე, ე./ტაბატაძე, რ./მოსაშვილი, ნ./აბაძიძე, ქ./რევაზიშვილი, თ. (2007). *საკუთრების უფლება საქართველოში*. თბილისი: საქართველოს იურისტთა ასოციაცია, 4.

¹⁶³ (2007). *საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხზე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა სამოქალაქო საქმეებთან დაკავშირებით*. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო. 91-92. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomend.pdf> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

¹⁶⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550.

უპირატესი დაცვის აუცილებლობას.¹⁶⁵ „ბრუნვის უსაფრთხოებაზე უარის თქმით, გაცილებით მეტი ზიანი დადგება, ვიდრე ყოფილ მესაკუთრეზე ამ რისკის (ტვირთის) დაკისრებაა (მხედველობაშია ქონებაზე ხელმიუწვდომლობა). ცხადია, ეს გადაწყვეტილება არ არის სამართლიანი, მაგრამ მისი მიღების აუცილებლობას განაპირობებს ქმედუნარიანი სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესები. სამართლებრივი უსაფრთხოება, როგორც ფასეულობა, იმიტომაა პრიორიტეტული, რომ უფლებრივი წესრიგი, საერთოდ, უფლებათა დაცვა ეჭვის ქვეშ დადგება, თუ იგი არ იქნება გარანტირებული. გერმანიის ფედერალურ საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ უთქვამს, რომ სამართლიანობა მეორე პლანზე ინაცვლებს სამართლებრივ უსაფრთხოებასთან დაპირისპირებისას.“¹⁶⁶

იქიდან გამომდინარე, რომ ქართული კანონმდებლობით საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისწორის პრეზუმციის საფუძვლით უპირატესობა ენიჭება კეთილსინდისიერ შემძენს და ეს გამართლებულია ზემოაღნიშნული მიზეზებით, აუცილებელია, სახელმწიფომ უზრუნველყოს ისეთი ღონისძიებების გატარება, რომელიც მინიმუმამდე დაიყვანს თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესების ხელყოფას. მნიშვნელოვანია, თანაზომიერების პრინციპი დაცული იყოს და კანონმდებელმა დაადგინოს სამართლიანი ბალანსი შებლუდულ და დაცულ ინტერესებს შორის. მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება, ერთი მხრივ, თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი და, მეორე მხრივ, სამოქალაქო ურთიერთობების სტაბილურობის, უძრავი ქონების შეძენის სიიაფისა და სიმარტივის საჯარო ინტერესები, ასევე, კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესი. როგორც აღინიშნა, საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტა სხვა მხარის საზიანოდ, შეცვლიდა ბალანსს და ბაზრის სტაბილურობასა და სიმარტივეს სხვა კუთხით შეუქმნიდა საფრთხეს, გააჩენდა რა დაუცველობის, უნდობლობის განცდას ნებისმიერი კეთილსინდისიერი შემძენისათვის. მოცემულ შემთხვევაში კანონმდებელი მიზნად ისახავს არა მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესის, არამედ უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიაფის საჯარო ინტერესების დაცვას. უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობა, სიმარტივე და სიიაფე

¹⁶⁵ კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*, 80.

¹⁶⁶ ზოიძე, ბ. (2016). *საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში*. წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 119.

ნამდვილად შეიძლება განიხილებოდეს როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპირწონე, იმდენად, რამდენადაც უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეშლა უპირობოდ ნიშნავს ეკონომიკური განვითარების ხელშეშლასაც.

თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვისა და უკანონო ქონების შესაძლო დაკარგვის თავიდან ასაცილებლად, მნიშვნელოვანია გაიზარდოს ნოტარიუსის როლი და აღდგეს სანოტარო წესით უძრავი ქონების შეძენის აუცილებლობა. საჭიროა, უძრავ ქონების შეძენა/გასხვისებასთან დაკავშირებული გარიგებები დაიდოს სანოტარო წესით და ნოტარიუსმა მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში. ნოტარიუსმა უნდა მოახდინოს მხარეთა ქმედუნარიანობის, ნების გამოვლენის ნამდვილობის შემოწმება, ასევე მხარეთა ინფორმირება და კონსულტირება სამართლებრივი გარიგებისა და შედეგების შესახებ, უნდა შეამოწმოს გასასხვისებელი ქონების მდგომარეობა, მისი მესაკუთრე, არსებობის შემთხვევაში, შეამოწმოს მინდობილობის ნამდვილობა და შეასრულოს სხვა მოქმედებები, რომლებიც უფრო მეტად დაიცავს გარიგების მხარეებს და საკუთრების უფლებას. სანოტარო ფორმის აუცილებლობა, გარკვეულწილად, უზრუნველყოფდა ხელშეკრულების მონაწილეებს განსაზღვრული კონსულტაციით სამართლებრივ საკითხებში, რაც მოსახლეობის არასაკმარისი სამართლებრივი განვითარების პირობებში, აუცილებელ კომპონენტს უნდა წარმოადგენდეს.¹⁶⁷ „მოცემულ შემთხვევაში, როდესაც საქმე ეხება განსაკუთრებით მნიშვნელოვან ხელშეკრულებას, როგორცაა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგება, კანონმდებელმა გაუმართლებლად მკვეთრად შეამცირა მხარეთა დაცვის დონე. ამდენად, არსებული საკანონმდებლო მონესრიგება არ არის გამართლებული. იმ შემთხვევაში, როდესაც საუბარია მხარეთა ინტერესის დაცვასა და სტაბილურობაზე, კანონმდებლობა მხარეებს უნდა სთავაზობდეს მათი დაცვის საკმარის სტანდარტს. ზოგ შემთხვევაში, როდესაც საქმე ეხება უძრავ ნივთთან დაკავშირებულ გარიგებას, კანონმდებლობამ არ უნდა დაუტოვოს მხარეს არჩევნის უფლება იმ დაცვასთან დაკავშირებით, რასაც სთავაზობს დადგენილი

¹⁶⁷ ზარანდია, თ. (2014). *უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში*, წიგნიდან: „ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები.“ თბილისი: იურისტების სამყარო, 63.

ფორმის სახით.¹⁶⁸ აღსანიშნავია, რომ ნოტარიუსები იმავდროულად არიან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ავტორიზებული მომხმარებლები. მათ შეუძლიათ მოახდინონ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. დღესდღეობით „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციით შესაძლებელია, დოკუმენტი დამოწმდეს სანოტარო წესით ნოტარიუსთან მარტივი ფორმით. მაგალითად, ნასყიდობის, ჩუქების და სხვა ხელშეკრულებები ნოტარიუსთან მოქალაქეებს მიაქვთ გამზადებული, რა დროსაც ნოტარიუსის მიერ მოწმდება მხოლოდ მხარეთა ქმედუნარიანობა, პირადობა და ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა პირთა ნამდვილობა. მსგავსი ტიპის სანოტარო მოქმედების შესრულებისას ნოტარიუსის მიერ არ მოწმდება დოკუმენტის შინაარსი, მასში ასახული ფაქტები (მაგალითად, ეკუთვნის თუ არა გასასხვისებელი ქონება მხარეს, ადევს თუ არა რაიმე სახის შეზღუდვა და სხვა). მნიშვნელოვანია, აღმოიფხვრას აღნიშნული ხარვეზი და ნოტარიუსს ჰქონდეს წარმოდგენილი დოკუმენტაციის სამართლებრივი ინსპექტირების ვალდებულება. ვინაიდან მოქალაქეს აქვს ალტერნატივა, იგი ირჩევს სწრაფ, მარტივ და იაფ სერვისს, სამაგიეროდ, სასწორზე დგება კეთილსინდისიერი პირის მიმართ კერძო აქტის ფორმით დადებული დოკუმენტით გამომწვეული სამართლებრივი შედეგი.¹⁶⁹

სანოტარო ფორმის სავალდებულობის გარდა, თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესების დაცვის უზრუნველსაყოფად და შესაძლო ქონებრივი დავის თავიდან ასაცილებლად, მნიშვნელოვანია, უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ გარიგების გაფორმებისას გამოყენებული იქნეს შეტყობინების წესი. კერძოდ, განხორციელდეს ქონების გასხვისების პროცედურის დაწყებისას შესახებ მოკლე ტექსტური შეტყობინების საშუალებით მესაკუთრის შეტყობინება ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. თავად მესაკუთრე კი უზრუნველყოფს ტელეფონთა მონაცემთა ბაზაში იყოს მისი რეალური და აქტიური ტელეფონის ნომერი. მოკლე ტექსტური შეტყობინება ხშირ შემთხვევაში მოახდენს თავდაპირველი მესაკუთრის დაცვას და ქონების უკანონოდ გასხვისების თავიდან აცილებას. მესაკუთრეს ექნება შესაძლებლობა შეტყობინების მიღებისთანავე მოახდინოს შესაბამისი რეაგირება და თავიდან აიცილოს მის საკუთრებაზე შესაძლო დავა.

¹⁶⁸ ამირანაშვილი, გ. (2018). *გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა*. თბილისი: მერიდიანი, 193.

¹⁶⁹ იქვე, 306.

აღნიშნულის გარდა, მნიშვნელოვანია, გაიზარდოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვადა, შესაძლებელი აღარ იყოს დაჩქარებული წესით ერთ დღეში რეგისტრაციის განხორციელება. მართალია, შესაძლოა, აღნიშნულმა გარკვეული დისკომფორტი გამოიწვიოს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთათვის, თუმცა, აღნიშნული დისკომფორტი გამართლებულია საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველსაყოფად.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“¹⁷⁰ მიღებულ გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე, „სასურველია საჩივარი მხოლოდ იმ შემთხვევაში აყენებდეს ეჭვქვეშ კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლებას, როდესაც ის რეგისტრირებულია ან შემძენს ხელი მიუწვდება ამ ინფორმაციაზე. საკონსტიტუციო სასამართლო დასაბუთებაში მიუთითებს სახელმწიფოსა და მესაკუთრის თანამშრომლობის შესაძლებლობაზე, რათა შემძენისათვის ცნობილი და ხელმისაწვდომი იყოს საჩივრის არსებობის ფაქტი. ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე დაცული იქნება კეთილსინდისიერი შემძენისაგან, ხოლო შემძენს არ დასჭირდება დამატებითი ზომების მიღება „ცოდნის“ წინაპირობის თანამდევ რისკის გამოსარიცხად. სასურველია, შემძენის ინფორმირებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრისა და მესაკუთრის „თანამშრომლობა“ მოექცეს გარკვეული მონესრიგების ფარგლებში. ამგვარად, სამომავლოდ აცილებული იქნება „ცოდნის“ კრიტერიუმებისა და შესაბამისის მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით დამატებითი დავა.“¹⁷¹ მიზანშეწონილია გაიზარდოს საჯარო რეესტრის ჩართულობა და რეესტრმა უზრუნველყოს რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობასთან დაკავშირებით საჩივრის არსებობის შესახებ ინფორმაციის საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახვა. სასარჩელო დავის არსებობის შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია მარეგისტრირებელ ორგანოსა და სასამართლოს შორის თანამშრომლობა, სასამართლოს მიერ სარჩელის წარმოებაში მიღების შესახებ საჯარო რეესტრის დროული ინფორმირება, იმ მიზნით, რომ ამ უკანასკნელმა უზრუნველყოს მიღებული ინფორმაციის ასახვა. რეგისტრირებულმა საჩივარმა მხოლოდ იმ შემთხვევაში უნდა დააყენოს ეჭვქვეშ საკუთრების უფლების შეძენის

¹⁷⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550.

¹⁷¹ ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. 14. https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 13.07.2019.

ნამდვილობა, თუ ჩანაწერის უსწორობა უდავოდ დადგინდება, მანამდე კი შემძენი იქნება რისკის მატარებელი. დავის დასრულებამდე საჩივარმა არ უნდა დააბრკოლოს ნებისმიერი შემდგომი განკარგვა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მესაკუთრე სასამართლოში დავობს და გამოყენებულია შესაბამისი საპროცესო უზრუნველყოფის ღონისძიება.

საკუთრების უფლების დაცვის თვალსაზრისით, სახელმწიფო ვალდებულია, შექმნას სათანადო საკანონმდებლო სისტემა, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით სრულყოფილად სარგებლობას. ამავდროულად, სახელმწიფო მომეტებულად არ უნდა ჩაერიოს საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში და უნდა დაიცვას გონივრული ბალანსი კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის.¹⁷²

ბიბლიოგრაფია

ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს კონსტიტუცია;
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანება.

¹⁷² თავაძე, ზ. (2018). საკუთრების (თავის) უფლება <https://www.constcourt.ge/ge/publications/articles/sakutrebis-tavisufleba-elene-chomaxidze-29-maisi-2018-interviu.page> - უკანასკნელად გადამოწმების თარიღი: 10.07.2019.

5. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი.

ლიტერატურა:

1. დემეტრაშვილი, ა./კობახიძე, ი. (2008). *კონსტიტუციური სამართალი*. თბილისი: ინოვაცია;
2. ზოიძე, ბ. (2003). *ქართული სანივთო სამართალი*. თბილისი: მეცნიერება;
3. ზარანდია, თ. (2016). *სანივთო სამართლის საფუძვლები ქონება, მფლობელობა, საკუთრება*. თბილისი: საქართველოს მაცნე;
4. ცნობილაძე, ი./ფოფხაძე, ე./ტაბატაძე, რ./მოსაშვილი, ნ./აბაშიძე ქ./რევაზიშვილი, თ. (2007). *საკუთრების უფლება საქართველოში*. თბილისი: საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია;
5. ციპელიუსი, რ. (2006). *იურიდიული მეთოდების მოძღვრება*. (თოთლაძე, ლ. მთარგმნ.) მიუნხენი: ბეკი;
6. ჩიტოშვილი, თ. (2006), *უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები*. თბილისი: მერიდიანი;
7. ხოფერია, ნ. (2016), *ნოტარიუსის როლი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
8. ზარანდია, თ. (2014), *უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში*, წიგნიდან „ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები“. თბილისი: იურისტების სამყარო;
9. ამირანაშვილი, გ. (2018), *გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა*. თბილისი: მერიდიანი;
10. დეჟე. ი. (2016). *საქართველოს სამოქალაქო და კომერციული რეფორმები (ბოლო დროს განვითარებული მოვლენების მიმოხილვა საკუთრების უფლების მიხედვით)*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
11. კერესელიძე, დ. (2009). *კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები*. თბილისი: ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტი;

12. *თოთლაძე, ლ.* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018.
13. *ჭანტურია, ლ.* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, ჭანტურია (რედ.), 2017.
14. ხუნაშვილი, ნ. (2016). *კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო სამართალში*. თბილისი: ბონა კაუზა;
15. ზოიძე, ბ. (2001). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი III. თბილისი: სამართალი;
16. გონაშვილი, ვ./ერემაძე, ე./თევდორაშვილი, გ./კახიანი, გ./კვერენჩხილაძე, გ./ჭილაძე, ნ. (2017). *საქართველოს საკონსტიტუციო სამართალი*. თბილისი: მერიდიანი;
17. შვაბე, ი. (2011). *გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები*. გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ). <http://lawlibrary.info/ge/books/giz2011-ge-BVerfGE.pdf>;
18. კროპჰოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ).
19. ჭანტურია, ლ. (2001). *უძრავი ნივთების საკუთრება: შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე)*. თბილისი: სამართალი;
20. ჭეჭელაშვილი, ზ. (2014). *სანივთო სამართალი*. თბილისი: ბონა კაუზა;
21. ზოიძე, ბ. (2016), *საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
22. ტულუში, თ./ბურჯანაძე, გ./მშვენიერაძე, გ./გოცირიძე, გ./მენაბდე, ვ. (2013). *ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სამართალწარმოების პრაქტიკა*. თბილისი: შპს „სეზანი“;
23. კორკელია, ვ./ქურდაძე, ი. (2004). *ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით*. თბილისი: სამოსამართლო სწავლები ცენტრი;
24. ჯორბენაძე, ს. (2019). *ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში*. თბილისი: თავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი;
25. ძლიერიშვილი, ზ. (2010). *ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება*. თბილისი: მერიდიანი;

26. ქოჩაშვილი, ქ. (2013). *მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში*. თბილისი: ბონა კაუზა;
27. ჭეჭელაშვილი, ზ. (2006). *სანივთო სამართალი*. თბილისი: ბონა კაუზა;
28. ზოიძე, ბ. (2007), *საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში*. თბილისი: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ);
29. მესხიძე, ე. (2016). *ქონების სარეგისტრაციო სისტემა საქართველოში*, წიგნიდან „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია“. თბილისი: ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
30. ონორე, ტ. (2018). *მოკლე შესავალი სამართალმცოდნეობაში*. თბილისი: ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
31. შოთაძე, თ. (2014). *სანივთო სამართალი სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის*. თბილისი: მერიდიანი;
32. ზარანდია, თ./ჯუღელი, თ. (2012). *საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში*. პროფესორ რომან შენგელიას 70 წლისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებულიდან - სამართლის პრობლემები. თბილისი: სამართალი;
33. ზარანდია, თ. *საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალება*. კრებულიდან საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი. https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf
34. მესხიშვილი, ნ. (2018). *ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან*. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. კავკასიის უნივერსიტეტი. <http://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/290150/1/Disertacia.pdf>
35. ხუნაშვილი, ნ. (2014). *კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმეკრულებო სამართალში*. სადისერტაციო ნაშრომის სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი. http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/nino_xunashvili.pdf

36. ჯორბენაძე, ს. (2016). *ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში*. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი. http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/sergi_jorbenadze.pdf
37. (2011). *საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა*. თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლო. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomenda-samogadmin.pdf>
38. (2007). *საქართველოს უზენაეს სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე*. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა სამოქალაქო საქმეებთან დაკავშირებით. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomend.pdf>
39. Bihl, P. (2006). *Droit civil général*, 16^e édition;
40. Simler, P. (2006). *Les biens*, 3^e édition;
41. Voirin, P./Goulbeaux, G. *droit civil personnes-famille, incapacités-biens, obligations- sûretés*, Tome 1, 30^e édition;
42. Ancel, P./Gout, O./Perret-Richard, F./Soustelle, Ph. (2007). *La protection de l'acquéreur d'un bien immobilier contre les défauts de la chose vendue*. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00141820/document>
43. Sprankling, J. (2014). *The Internatinal Law of Property*. Oxford: Oxford University Press.
44. Zimmermann, R./Whittaker, S. (2000). *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge: Cambridge University;
45. Gashi, H. (2013). *Acquisition and Loss of Ownership Under the Law on Property and Other Real Rights (LPORR): The Influence of the BGB in Kosovo Law*. <http://hanselawreview.eu/wp-content/uploads/2016/08/Vol9No01Art03.pdf>;
46. Salomons, A. (2009). *Good faith acquisition of movables*. <https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=2361261261001220890240281260840711260390410690770000600660900920971021211100071000950580000570470610230600980281100640830071240560730820110740860940880841>

47. მჭედლიშვილი, გ. (2009). საკუთრების უფლება და მისი შეზღუდვის ფარგლები საქართველოს კანონმდებლობასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით. *მართლმსაჯულება და კანონი №4(23)*;
48. კვინიკაძე, ქ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი. *მართლმსაჯულება და კანონი №5(48)*;
49. ოდიშელიძე, უ. (2018). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი (კრიტიკული ანალიზი). *სამართლის ელექტრონული ბიბლიოთეკა*;
50. მიქაბერიძე, რ. (2013). უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ სამართალში. *მართლმსაჯულება და კანონი №1*;
51. ლაფაჩი, ე. (2011). საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები. *სამართლის ჟურნალი №2*;
52. ფალავანდიშვილი, ვ. (2012). უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში. *სამართლის ჟურნალი №2*;
53. ლაზარაშვილი, ლ. (2001), უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა. *ადამიანი და კონსტიტუცია №1*;
54. იოსელიანი, ა. (2007), კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმეკრულებო სამართალში (შედარებითსამართლებრივი გამოკვლევა). *ქართული სამართლის მიმოხილვა - სპეციალური გამოშვება*;
55. ვაშაკიძე, გ. (2007). კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი. *ქართული სამართლის მიმოხილვა №1*;
56. ასათაშვილი, გ. (2013). კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში - კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. *სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი*;
57. თავაძე, ზ. (2017). საკუთრების უფლების შეძენა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). *სამართალი და მსოფლიო №8*;

58. კარტოზია, მ. (2018). საკუთრების უფლების კონსტიტუციური და სამოქალაქო სამართლებრივი ცვლილება. *ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა, სტატიათა კრებული* (რედ. კორკელია, ვ.);
59. ზარანდია, თ. (2009). გარიგების ფორმის პრობლემა ქართულ სამართალში. *განათლება №1*;
60. პუშკარი, ვ.პ. (2012). საკუთრების დაცვა ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის და საქართველოს კონსტიტუციის მიხედვით. ინდივიდუალური საკუთრების უფლებებში ჩარევის პროპორციულობის დაბალანსების სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. *საკონსტიტუციო სამართლის მიმოხილვა №5*;
61. ჩიტოშვილი, თ. (2007). ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო-სამართლებრივი უფლებების ზოგიერთი სამართლებრივი ასპექტი. *მართლმსაჯულება №1*;
62. გვიშიანი, გ. (1998). მფლობელობისა და საკუთრების უფლების ადგილი სანივთო სამართალში. *სამართალი №1-2*;
63. ამირანაშვილი, გ. (2016). გარიგების ფორმის მიმართ არსებული მოთხოვნების ზოგიერთი თავისებურება ამერიკულ სამართალში. *სამართლის ჟურნალი №2*;
64. ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. [https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of constitutional court of georgia analyses.pdf](https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf)
65. თავაძე, ზ. (2018). საკუთრების (თავის) უფლება. <https://www.constcourt.ge/ge/publications/articles/sakutrebis-tavisufleba-elene-chomaxidze-29-maisi-2018-interviu.page>

ინტერნეტ რესურსები:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარები, www.gccc.ge;
2. www.supremecourt.ge;
3. <http://constcourt.ge/ge>;
4. www.info.court.ge;

5. <http://www.library.court.ge>

სასამართლო გადაწყვეტილებები/განჩინებები:

1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება №2ბ/1232-12;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013;
3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება №2/14341-14;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 სექტემბრის განჩინება №ას-950-1256-07;
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის განჩინება №ას-523-496-2014;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-1607-1509-2012;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-524-498-2013;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 თებერვლის განჩინება №ას-691-1021-07;
9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 ივლისის განჩინება №ას-355-334-2014;
10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 ოქტომბრის განჩინება №ას-813-764-2015;
11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-1244-1267-2011;
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 დეკემბრის განჩინება №ას-524-869-07;
13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 აგვისტოს განჩინება №ას-567-535-2012;
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის განჩინება №ას-465-435-2010;

15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინება №ას-888-836-2010;
16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება №ას-957-900-2010;
17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 7 მარტის განჩინება №ას-1179-1108-2012;
18. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 დეკემბრის განჩინება №ას-543-511-2010;
19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 ივნისის განჩინება №ას-239-224-2011;
20. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება №2/1-370,382,390,402,404;
21. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550;
22. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება №1/2/1250.