



ბატონიშვილის ბიბლიოთეკა

ციტირებისთვის:

შოთაძე, თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, 2014

ელექტრონული იურიდიული ბიბლიოთეკა www.princelibrary.ge

შექმნილია USAID/PROLoG-ის ფინანსური ხელშეწყობით



სულხან-საბა ორბელიანის
უნივერსიტეტი



USAID
ამერიკელი ხალხისგან

EAST • WEST
MANAGEMENT
INSTITUTE

კანონის უზენაესობის მხარდაჭერა
საქართველოში (PROLoG)

თამარ შოთაძე

სანივთო სამართლი

სახელმძვანელო სამართლის სკოლეზისთვის

გამომცემლობა „მერიდიანი“
თბილისი 2014

უაკ (UDC) 347.21
შ-818

ნაშრომში მოცემული მოსაზრებები და მსჯელობა აკადემიურ და საინფორმაციო ხასიათს ატარებს და არ წარმოადგენს სამართლებრივ ან სხვაგვარ კონსულტაციას. ავტორი და რედაქტორი პასუხისმგებლობას არ იღებენ მკითხველის მიერ ნაშრომის შინაარსის ან მასში მოცემული მოსაზრებების ნებისმიერი სახით გამოყენებაზე.

რედაქტორი **გიორგი ჯუღელი**, სამართლის დოქტორი,
კომერციული სამართლის მრჩეველი EWTI-JILEP

ავტორი **თამარ შოთაძე**, სამართლის დოქტორი, თსუ იურიდიული ფაკულტეტის ასისტენტი-პროფესორი კერძო სამართლის მიმართულებით, ადვოკატი

This textbook is made possible by the generous support of the American people through the United States Agency for International Development (USAID). The contents are the responsibility of the author and do not necessarily reflect the views of USAID, the United States Government or East West Management Institute.

წინამდებარე სახელმძღვანელო შეიქმნა ამერიკის ხალხის კეთილი ნებით, ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) მეშვეობით. სახელმძღვანელოს შინაარსისათვის პასუხისმგებელია ავტორი. ნაშრომში განხილული თემები არ წარმოადგენს ამერიკის მთავრობის ოფიციალურ მოსაზრებას და არ ასახავს ამერიკის შეერთებული შტატების მთავრობის, შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) ან აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის შეხედულებებს.

© გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014

© East-West Management Institute (EWMI), 2014

ISBN 978-9941-10-927-0

TAMAR SHOTADZE

PROPERTY LAW

TEXTBOOK FOR LAW SCHOOLS

“Meridiani” Publishers

Tbilisi 2014

ავტორისაზან

წინამდებარე სახელმძღვანელო შეიქმნა აღმოსავლეთ-დასავლეთ მართვის ინსტიტუტის მართლმსაჯულების დამოუკიდებლობისა და სამართლებრივი გაძლიერების პროექტის (EWMI-JILEP) მხარდაჭერით.

სახელმძღვანელოზე მუშაობის პერიოდში მუდმივად ვიღებდი ღირებულ დახმარებას JILEP-გან სამეცნიერო ლიტერატურით, ასევე აკადემიური წერისა და პროფესიულ ეთიკაში ჩატარებული ტრენინგებით. ყოველთვის ვგრძნობდი პროექტის მხარდაჭერას, რაც ძალიან დამეხმარა საუნივერსიტეტო სახელმძღვანელოს შექმნაში.

აღნიშნული სახელმძღვანელოს სტრუქტურა და შინაარსი აგებულია თანამედროვე უმაღლესი სასწავლებლების საუნივერსიტეტო სახელმძღვანელოების მოდელზე. სამეცნიერო-პედაგოგიური მუშაობის გამოცდილებიდან გამომდინარე, შევეცადე, გამეთვალისწინებინა სტუდენტებისათვის მისაღები ფორმატი, რაც, ვიმედოვნებ, მათ შესაძლებლობას მისცემთ, სანივთო სამართლის ინსტიტუტები და სამართლებრივი პრობლემები სისტემური მიდგომის საფუძველზე შეისწავლონ.

სახელმძღვანელოში განხილულ საკითხზე მოცემულია თეორიული დასაბუთება, საკანონმდებლო რეგულირება, პრაქტიკული დავალებები და სამოსამართლო სამართალი. წიგნში გამოყენებული პრაქტიკული კომპონენტები სტუდენტებს მისცემს შესაძლებლობას, ინდივიდუალური მუშაობით გაიღრმავონ ცოდნა. განსაკუთრებით დიდია ავტორის პასუხისმგებლობა სამართლის აღნიშნულ დარგში მუშაობისას, ვინაიდან სანივთო სამართლის ცოდნა მნიშვნელოვანი საწინდარია კერძო სამართალში წარმატებული პროფესიული საქმიანობისთვის.

1997 წელს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებით განხორციელდა ქართული კერძო სამართლის დაბრუნება კონტინენტური ევროპის სამართლის სივრცეში, რაც, ვფიქრობ, გვაავალდებულებს, შედარებითი სამართალმცოდნეობის დახმარებით შევძლოთ ეროვნული კანონმდებლობის განვითარება და სრულყოფა. ამდენად, მნიშვნელოვანია ევროპულ ქვეყნებში არსებული სამართლებრივი სურათის შესწავლა. სახელმძღვანელო მკითხველს მისცემს შესაძლებლობას, სამართლებრივ პრობლემებს შედარებით-სამართლებრივი კუთხითაც შეხედოს.

მადლობა მინდა ვუთხრა ჩემს სტუდენტებს, რომლებიც დიდ სტიმულს მაძლევდნენ სახელმძღვანელოზე მუშაობის პროცესში. მათთან დიალოგი პრობლემატურ საკითხზე მიაღვივებდა საკითხების მათთვის მისაღები ენით განხილვას. მათ მიერ გამოთქმული მოსაზრებები გაზიარებული და ასახულია სახელმძღვანელოში.

განსაკუთრებულად მინდა აღვნიშნო ქართველი მეცნიერების წვლილი

აღნიშნული სახელმძღვანელოს შექმნაში. მინდა მადლიერება და პატივისცემა გამოვხატო ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორების – **ბესარიონ ზოიძის, ლადო ჭანტურიას, თევდორე ნინიძის** მიმართ, მათ მიერ შექმნილი სახელმძღვანელოები და მონოგრაფიული კვლევები მნიშვნელოვანი წყარო გახლდათ აღნიშნულ სახელმძღვანელოზე მუშაობის პროცესში. განსაკუთრებული მადლობა ჩემს მეცნიერ ხელმძღვანელს პროფესორ ბატონ ბესარიონ ზოიძეს, რომლის ღვაწლი ჩემი პროფესიული ჩამოყალიბების გზაზე განუზომლად დიდია.

ასევე მინდა განსაკუთრებული მადლიერება გამოვხატო JILEP-ის პროექტის ფარგლებში მონვეული უცხოელი ექსპერტების მიმართ. პროფესორ **დილინ სვენსონის** მასტერ-კლასი, მისი რჩევები და რეკომენდაციები თანამედროვე სწავლების მეთოდებსა და აკადემიური წერის სტანდარტებზე აქტუალური და მნიშვნელოვანი იყო სახელმძღვანელოს შემუშავების საქმეში. **აღსანიშნავია, რომ სახელმძღვანელოზე მუშაობის პროცესში განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი იყო JILEP-ის მხარდაჭერა თემატური კონფერენციებისა და სამუშაო შეხვედრების სახით. ვფიქრობ, საქართველოში დიდხანს ემახსოვრებათ პროექტის ინოვაციები და მისი დამსახურება ქართული იურიდიული განათლების განვითარების საქმეში.**

ცალკე აღნიშვნის ღირსია საუნივერსიტეტო სახელმძღვანელოს პროექტის კოორდინატორის, სამართლის დოქტორის **გიორგი ჯუღელის** როლი. მან დიდი დახმარება გამიწია, როგორც ავტორს, საგულისხმო და კრიტიკული შენიშვნებით. მათი გათვალისწინება დადებითად აისახა სახელმძღვანელოზე. მიღებული გამოცდილება კი კარგი წინაპირობაა სამომავლო პროექტების დაგეგმვისთვის.

თამარ შოთაძე

სამართლის დოქტორი,

თსუ იურიდიული ფაკულტეტის ასისტენტ-პროფესორი

სარჩევი

ავტორისაგან	4
შესავალი	20
A. თეორიული ნაწილი	20
I. სანივთო (ქონეპრივი) სამართალი	20
1. სანივთო სამართალი – ცნება	20
2. სანივთო სამართლის ნორმები	23
3. სანივთო სამართლის სისტემა	24
4. სანივთო სამართლის წყაროები	25
II. სანივთო სამართლის პრინციპები	29
1. „Numerus clausus“ – „დახურულ რიცხვთა“ პრინციპი	29
2. სპეციალურობის (განსაზღვრულობის) პრინციპი	31
3. აბსოლუტურობის პრინციპი	31
4. სანივთო მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპი	32
5. სანივთო უფლებათა მიდევნების პრინციპი	33
6. საჯაროობის პრინციპი	33
7. კაუზალურობის პრინციპი	35
8. სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია	37
III. სანივთო უფლებები	38
1. აბსოლუტური უფლება	38
2. აქცესორული უფლებები	39
3. შეზღუდული უფლებები	40
4. სანივთო უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტები	41
5. ხელშეკრულებაში სანივთო უფლების წარმომშობი პირობა	43
B. პრაქტიკული ნაწილი – კითხვები თვითშეფასებისათვის	44
C. შედარებითი სამართალი	45
I. სანივთო სამართლის განვითარების ისტორიული გზა	45
1. სანივთო უფლებათა ცნება და ნიშნები	45
2. სანივთო უფლებათა პანდექტური საწყისები	47
II. სანივთო უფლება	48

III. სანივთო სამართლის პრინციპები კონტინენტური ევროპის სამართლის ქვეყნებში	50
1. სანივთო სამართლის ცალკეული პრინციპები	51
1.1. „Numerus clausus“ – „დახურულ რიცხვთა“ პრინციპი	51
1.2. სპეციალურობის პრინციპი	52
1.3. აბსოლუტურობის პრინციპი	53
1.4. მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპი	53
1.5. საჯაროობის პრინციპი	54
1.6. აბსტრაქციისა და დაყოფის პრინციპი	54
1.7. საჯარო ნდობის პრინციპი	55
2. სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებები	55
ქონება	59
A. თეორიული ნაწილი	59
I. შესავალი	59
II. ნივთები	63
1. მოძრავი ნივთები	63
2. უძრავი ნივთები	65
III. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე	66
1. გადაცემადი არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საერთო ნიშნები....	66
2. უფლებები, რომელთა გადაცემა მესამე პირთათვის დასაშვებია	67
IV. რთული ნივთები	70
1. ნივთის შემადგენელი ნაწილი	70
2. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი	70
3. საკუთვნებელი	72
V. საჯარო და კერძო ნივთები	73
VI. რელიგიური გაერთიანებების ქონება	75
VII. ინდივიდუალური და გვაროვნული ნივთები	76
VIII. ნივთისა და უფლების ნაყოფი	79
1. ნაყოფი	79
1.1. ნივთის ნაყოფის სახეები	80
1.2. უფლების ნაყოფის სახეები	80
2. ნაყოფის მიღების სამართლებრივი საფუძვლები	81
3. ნაყოფის მიღებაზე განეული დანახარჯების ანაზღაურების წესი	83

B. პრაქტიკული ნაწილი	84
I. კითხვები გონებრივი იერიშისათვის	84
II. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	86
C. შედარებითი სამართალი	87
I. ნივთიერის კლასიფიკაცია ევროპულ სამართალში	87
II. გერმანია	88
III. საფრანგეთი	89
მფლობელობა	91
A. თეორიული ნაწილი	91
I. მფლობელობა, როგორც ფაქტობრივი მფლობელობა	91
1. მფლობელობა სხვა პირის სასარგებლოდ – მჭერი	91
2. მფლობელობის სახეები	92
2.1. პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელი	94
2.2. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა	95
2.2.1. მართლზომიერი მფლობელობა	95
2.2.2. არამართლზომიერი მფლობელობა	96
2.3. ინდივიდუალური და საერთო მფლობელობა	98
3. მფლობელობა, როგორც საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობა	99
3.1. მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია	100
3.2. შექმნითი ხანდაზმულობა	101
4. მფლობელობის შეწყვეტა	103
5. მფლობელობის დაცვის სამართლებრივი საშუალებები	104
B. პრაქტიკული ნაწილი	107
I. შიკითხვა გონებრივი იერიშისათვის	107
II. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	108
III. კაზუსები	109

C. შედარებითი სამართალი	111
I. მფლობელობა რომის სამართალში	111
II. მფლობელობა საზრანგეთის სამოქალაქო სამართალში	111
III. მფლობელობა გერმანიის სამოქალაქო სამართალში	115
საკუთრების უფლება	118
A. თეორიული ნაწილი	118
I. საკუთრების უფლება	118
1. საკუთრების უფლების ობიექტი და შინაარსი	119
2. საკუთრების ობიექტის მართვა	122
3. საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული აკრძალვა და შეზღუდვები ...	123
3.1. უფლების ბოროტად გამოყენება	123
3.2. საკუთრების უფლების შეზღუდვა	124
II. საკუთრების სახეები	125
III. საერთო საკუთრება	127
1. საერთო საკუთრების სახეები	128
2. საერთო საკუთრების ობიექტის მართვა	128
3. საერთო საკუთრების ობიექტით სარგებლობა	129
4. საერთო საკუთრების ობიექტთან დაკავშირებული ხარჯები	130
5. საერთო საკუთრების ობიექტის განკარგვა	131
6. თანამესაკუთრის წილის განკარგვა	132
IV. საკუთრების უფლების დაცვა	135
1. საკუთრების უფლების დაცვის საშუალებები	136
1.1. საკუთრების უფლების დაცვა თვითდახმარების გზით	136
1.2. საკუთრების უფლების დაცვა სამართალდამცავი ორგანოს მეშვეობით	137
1.3. საკუთრების უფლების დაცვა სასამართლოს მეშვეობით	138
1.4. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა – ვინდიკაცია	140
1.5. ხელშემშლის აღკვეთის მოთხოვნა – ნეგატორული სარჩელი	140
1.6. საკუთრების უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება	141
2. საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის დაცვა	144
3. უპირატესი შესყიდვის უფლება	144

B. პრაქტიკული ნაწილი	148
I. შიკოტისვა გონებრივი იარიშისათვის	148
II. დავალაბა ჯგუფებში სამუშაოდ	148
III. კითხვაბი სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	149
C. შედარებითი სამართალი	150
I. საკუთრების უფლება ევროპულ და საერთო სამართალში	150
II. სანივთო უფლებათა დაცვის საშუალებები	152
III. სარჩელთა ტიპები	153
IV. სანივთო უფლებათა დაცვა კონტინენტური სამართლის სისტემის ქვეყნებში	155
V. შიკრატანი შესყიდვის უფლება გერმანულ კერძო სამართალში	156
საკუთრების შექენა და დაკარგვა	158
A. თეორიული ნაწილი	158
I. საკუთრების შექენა და დაკარგვა	158
II. საკუთრების შექენა და დაკარგვა უძრავ ნივთებზე	158
1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი	158
2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები	160
3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის პირობები	162
4. უძრავ ნივთზე სამომავლო საკუთრების უფლების წარმოშობა	163
5. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია	164
6. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეწყვეტა	164
7. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება	165
8. უძრავი ნივთის შემქენის – ახალი მესაკუთრის ინტერესების დაცვა ...	166
III. საკუთრების შექენა და დაკარგვა მოძრავ ნივთებზე	172
1. საკუთრების შექენა მოძრავ ნივთებზე	172
1.1. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა გარიგების საფუძველზე	173
1.2. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით	174
1.3. პირობადებული საკუთრება	175

1.4. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება არაუფლებამოსილი პირისაგან	178
1.5. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, როცა უცნობია მის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი	179
1.5.1. საკუთრების შექმნა უპატრონო მოძრავ ნივთზე	180
1.5.2. ნაპოვარი	181
1.5.3. განძი	182
1.6. ნივთთა გაერთიანება, როგორც კანონისმიერი საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი	182
1.7. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა რეგისტრაციის გზით	185
IV. საკუთრების შექმნა და დაკარგვა არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე	188
1. მოთხოვნის ან უფლების დათმობა	189
1.1. მოთხოვნათა სახეები	189
1.2. მოთხოვნის ან უფლების დათმობის ფორმა	190
1.3. მოთხოვნის დათმობა ხელშეკრულებით	190
1.4. მოთხოვნის ან უფლების გადაცემა კანონის საფუძველზე	191
1.5. მოვალის ინფორმირება მოთხოვნის დათმობისას	192
1.6. უზრუნველყოფის საშუალებათა სამართლებრივი ბედი მოთხოვნის დათმობისას	194
1.7. მოთხოვნის რამდენჯერმე გადაცემა	196
2. ვალის გადაკისრება	197
2.1. ვალი, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე	197
2.2. ვალის გადაკისრება ხელშეკრულებით	198
2.3. ვალის გადაკისრება ანდერძით – საანდერძო დანაკისრი (ლევატი)	200
2.4. ვალის გადაკისრება კანონის საფუძველზე	202
2.4.1. მესამე პირის მიერ ვალდებულების შესრულება	202
2.4.2. უფლებამონაცვლეობა და ქონების გადაცემა	203
2.5. უზრუნველყოფის საშუალებათა ბედი ვალის გადაკისრებისას	204
 B. პრაქტიკული ნაწილი	206
I. შეკითხვა გონებრივი იურიპისათვის	206
II. დავალაგა ინდივიდუალური მუშაობისათვის	206
III. კითხვაჰი სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	207
IV. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ	209

C. შედარებითი სამართალი	212
I. მოძრავ ნივთიერება საკუთრების უფლების გადაცემა	212
II. გადაცემის სამართლებრივი ბუნება	216
III. ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის ან დაზიანების რისკი	218
შეზღუდული სანივთო უფლებები	220
აღნაგობა	220
A. თეორიული ნაწილი.....	220
I. აღნაგობის უფლების შინაარსი	220
II. აღნაგობის უფლების წარმოშობა	221
III. აღნაგობის უფლების განკარგვა	222
IV. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის	223
V. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა	224
1. უსასყიდლო აღნაგობის უფლების შეწყვეტა	225
2. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა	226
VI. აღნაგობის უფლების იკოთეკით დატვირთვა	227
B. პრაქტიკული ნაწილი	229
I. შეკითხვა გონებრივი იერიშისათვის	229
II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ	230
III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	235
C. შედარებითი სამართალი	236
I. მხანებლობის უფლება რომის სამართალში	236
II. სუპერფიცია კანდექტურ სამართალში	237
III. ევროპულ კოდიფიკაციებში მხანებლობის მემკვიდრეობითი უფლების ჩამოყალიბების ისტორია	239

უზუფრუქტი	243
A. თეორიული ნაწილი	243
I. უზუფრუქტის უფლების შინაარსი	243
II. უზუფრუქტის უფლების წარმოშობა	244
III. უზუფრუქტის სახეები	244
IV. უზუფრუქტის ხელშეკრულება	245
V. უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტა	248
B. პრაქტიკული ნაწილი	249
I. შაკითხვა გონებრივი იერიშისათვის	249
II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ	250
III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	252
C. შედარებითი სამართალი	253
I. უზუფრუქტი	253
II. უზუფრუქტი, როგორც სანივთო უფლება	254
III. უზუფრუქტი ევროპულ კოდიფიკაციებში	255
სერვიტუტი	257
A. თეორიული ნაწილი	257
I. სერვიტუტის უფლება	257
II. სერვიტუტის წარმოშობა	258
III. სანივთო სერვიტუტის დადგენის წინაპირობები	259
IV. პირადი სერვიტუტი	260
V. სერვიტუტის უფლების მიღვენება	260
VI. სერვიტუტის უფლების შეწყვეტა	261
VII. სერვიტუტის უფლების დაცვა	262

B. პრაქტიკული ნაწილი	262
I. შაკითხვა გონებრივი იარიშისათვის	262
II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ	264
III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	266
IV. დავალება ინდივიდუალური მუშაობისათვის	267
C. შედარებითი სამართალი	272
I. სანიმთო სარკიტუტის სახეები ევროპულ კოდიფიკაციებში	272
მოდულის უზრუნველყოფის სამართალი	275
1. შესავალი უზრუნველყოფის სამართლის სისტემა	275
გირავნობა	277
A. თეორიული ნაწილი.....	277
I. გირავნობის სამართალი	277
1. გირავნობის უფლების შინაარსი	277
1.1. გირავნობის სუბიექტები	278
1.2. გირავნობის ობიექტი	282
1.2.1. მოძრავი ნივთი, როგორც გირავნობის ობიექტი	284
1.2.2. მოთხოვნა, როგორც გირავნობის ობიექტი	284
1.2.3. ფასიანი ქაღალდი, როგორც გირავნობის ობიექტი	287
1.2.4. პატენტი, როგორც გირავნობის ობიექტი	290
1.2.5. სამომავლო ქონება, როგორც გირავნობის ობიექტი	292
2. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა	293
2.1. გირავნობით უზრუნველყოფილი სამომავლო და პირობითი მოთხოვნები	295
2.2. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა	298
3. გირავნობის სახეები	299
3.1. საჯარო-სამართლებრივი გირავნობა	299
3.2. კერძოსამართლებრივი გირავნობა	300
3.3. კანონისმიერი გირავნობისა და დაკავების უფლების შედარება	302
3.4. სახელშეკრულებო გირავნობა	304
3.5. მფლობელობითი გირავნობა	306
3.6. რეგისტრირებული გირავნობა	307

4. გირავნობის საგნის მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა	307
4.1. გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობა	307
4.2. გირავნობის საგნით სარგებლობა	307
4.3. გირავნობის საგანის განკარგვა	309
5. მოგირავნისა და დამგირავებლის უფლებების დაცვა	312
6. გირავნობის უფლების შეწყვეტა	313
6.1. გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნის გაუქმებით.....	313
6.2. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობის საგნის განადგურებით .	313
6.3. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობაზე უარის თქმით	315
6.4. გირავნობის უფლების შეწყვეტა კონსოლიდაციის გზით	315
6.5. გირავნობის შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებით	316
6.6. გირავნობის უფლების შეწყვეტა სუროგაციით	318
6.7. გირავნობის საგნის სპეციფიკაცია	320
7. მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი გზები	322
7.1. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებამდე განსახორციელებელი მოქმედებები	322
7.1.1. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნისათვის	322
7.1.2. გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება	324
7.1.3. რეგისტრირებული წინა მოგირავნის შეტყობინების ვალდებულება .	325
7.2. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გირავნობის საგანზე საკუთრების მოპოვებით	326
7.3. მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გირავნობის საგნის რეალიზაციით	327
7.3.1. გირავნობის საგნის რეალიზაცია სავაჭრო დანესებულების მეშვეობით	328
7.3.2. გირავნობის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე	328
7.3.3. შეთანხმება გირავნობის საგნის რეალიზაციის სხვა წესზე.....	329
7.3.4. რამდენჯერმე დაგირავებული საგნის რეალიზაციის წესი	329
7.3.5. გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხის განაწილების წესი	330
7.3.6. რეალიზაციის შესახებ ანგარიშის წარდგენის წესი	331
 B. პრაქტიკული ნაწილი	332
I. შაკითხვა გონაპრივი იარიჟისათვის	332
II. დავალაბა ინდივიდუალური მუშაობისათვის	334

III. როლებს განაწილება (თამაში)	335
IV. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ	335
V. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	340
C. შედარებითი სამართალი	344
I. გირავნობის სამართალი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში	344
1. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა	346
2. მხარეთა უფლება-მოვალეობები	347
II. გირავნობის უფლება საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში	350
იპოთეკა	356
A. თეორიული ნაწილი	356
I. იპოთეკის უფლების შინაარსი	356
1. იპოთეკის უფლების სუბიექტები.....	358
1.1. კრედიტორი – იპოთეკარი	358
1.2. მოვალე და უძრავი ნივთის მესაკუთრე	359
1.3. იპოთეკის ობიექტთან დაკავშირებული მესამე პირები.....	360
2. იპოთეკის ობიექტი	361
2.1. აღნაგობის უფლება, როგორც იპოთეკის ობიექტი	364
II. იპოთეკის სახეები	365
1. საჯარო-სამართლებრივი საგადასახდო გირავნობა – იპოთეკა	366
2. კერძოსამართლებრივი კანონისმიერი იპოთეკა	367
2.1. ნარდობის ხელშეკრულება	368
2.2. სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულება	368
2.3. მოვალის უფლება იპოთეკის საგანზე	369
3. კერძოსამართლებრივი სახელშეკრულებო იპოთეკა	370
4. საერთო იპოთეკა	370
5. მესაკუთრის იპოთეკა	371
III. იპოთეკის უფლების წარმოშობა	372
1. იპოთეკის ხელშეკრულება	372
2. იპოთეკის გარიგების დამონშების წესი	373
IV. იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა	375
V. იპოთეკის საგნის დაზღვევა	375

VI. იპოთეკის საგნის განკარგვა	376
VII. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა	377
1. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლები	378
2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება	381
3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა	382
VIII. იპოთეკის მოწმობა	385
1. იპოთეკის მოწმობა, როგორც ფასიანი ქაღალდი	385
2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულების დადასტურება.....	386
IX. იპოთეკის უფლების შეწყვეტის საფუძვლები.....	388
1. უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებით	388
2. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე უარის თქმით..	389
3. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოშლით	390
4. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევით	391
5. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილებით. იპოთეკარის (კრედიტორის) მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახეები.....	392
5.1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში.....	392
5.2. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია.....	397
5.2.1. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია იძულებითი აღსრულების გზით..	398
ა. იძულებითი იპოთეკა	398
ბ. იძულებითი აუქციონი.....	399
გ. ნივთის იძულებითი მართვა – სეკვესტრი.....	401
5.2.2. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის მეშვეობით.....	403
ა. ინფორმაცია სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების თაობაზე..	404
ბ. სპეციალისტის მიერ ჩატარებულ აუქციონში მონაწილეობის წინაპირობა	405
გ. პირველი აუქციონი	405
დ. მეორე აუქციონი	406
ე. მესამე აუქციონი	406
ვ. სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის გაუქმება ან შეწყვეტა ...	407
ზ. სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის შედეგები, სპეციალისტის განკარგულება	407

5.2.3. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე	408
5.2.4. იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის წესი	409
B. პრაქტიკული ნაწილი	414
I. შაკითხვა გონებრივი იარიზისათვის	414
II. კითხვაში სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	417
III. კავუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ	420
C. შედარებითი სამართალი	424
I. იპოთეკა რომის სამართალში	424
II. გირავნობა ძველ-გერმანულ სამართალში	425
III. საჯაროობის პრინციპის წარმომავლობა	427
IV. იპოთეკა პანდექტურ სამართალში	427
1. რენტის ვალი	428
2. მიწის ვალი	429
V. იპოთეკის, როგორც სანივთო უფლების ცნება და ნიშნები ევროპულ სამართალში	429
1. უძრავი ნივთით უზრუნველყოფის უფლებები გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში	432
2. იპოთეკის ინსტიტუტის განვითარება საფრანგეთში. იპოთეკა საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში	436
სანივთო უფლებათა წარმოშობა	442
A. თეორიული ნაწილი	442
I. რეგისტრაციის მნიშვნელობა	442
II. რეგისტრაციის პრინციპები	444
III. სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია	448
IV. ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის განმარტებითი საფუძველი ორგანოები საქართველოში	451

1. საჯარო რეესტრი.....	452
1.2. ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის პროცესი	452
1.3. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე წარსადგენი დოკუმენტაცია.....	454
1.4. გარიგების დამონშების წესი	454
1.5. საჯარო რეესტრში გაერთიანებული რეესტრის სახეები	458
1.5.1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი	458
1.5.2. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი	459
1.5.3. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი და საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის რეესტრი	460
1.5.4. მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი	461
1.5.5. სამისამართო რეესტრი	461
1.6. საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის საფუძველზე მომზადებული დოკუმენტები	461
2. მომსახურების სააგენტო	464
2.1. მომსახურების სააგენტოში სარეგისტრაციო პროცესის დაწყება....	465
2.2. სანივთო უფლებათა რეგისტრაცია მომსახურების სააგენტოში	465
2.3. მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების გადაცემა	467
B. პრაქტიკული ნაწილი	469
I. კითხვაბი სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის	469
II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ	471
C. შედარებითი სამართალი	477
I. ქონებაზე უფლება. უფლებათა რეგისტრაციის ინსტიტუტის ზოგადი მიმოხილვა	477
1. რეგისტრაციის სისტემის ჩამოყალიბების ფაქტორები	477
2. რეესტრის წარმოების პრინციპები.....	479
3. ევროპაში გავრცელებული სარეგისტრაციო სისტემები	482
3.1. საფრანგეთის სარეგისტრაციო სისტემა.....	482
3.1.1. ისტორიული მიმოხილვა	482
3.1.2. საფრანგეთის თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემა	483
3.2. გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემა.....	486
3.2.1. ისტორიული მიმოხილვა	486
3.2.2. გერმანიის თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემა	487
3.2.3. სარეგისტრაციო პროცესი გერმანიაში	491

შესავალი

A. თეორიული ნაწილი

I. სანივთო (ქონებრივი) სამართალი

1. სანივთო სამართალი – ცნება

სანივთო სამართალი სამოქალაქო სამართლის ერთ-ერთი ქვედარგია. კოდიფიკაციის სისტემაში სანივთო სამართალს ეთმობა სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნი სახელწოდებით – „სანივთო (ქონებრივი) სამართალი“, თუმცა აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სამოქალაქო კოდექსი ერთადერთი ნორმატიული აქტი არ არის, რომელიც მოცავს სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმატიულ წესებს.

სანივთო სამართლის ცნება მოცემულია იურიდიულ მეცნიერებაში, რომელიც აერთიანებს დარგისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს. ევროპული იურიდიული მეცნიერების მსგავსად ცნება სანივთო სამართალი ჩამოყალიბდა, როგორც ნივთებზე პირთა ბატონობის მომწესრიგებელი სამართალი¹. გერმანიის, კერძო სამართლის გავლენით ქართულ იურიდიულ დოქტრინაში ვხვდებით სანივთო სამართლის განსაზღვრების ორ ვარიანტს შემდეგი შინაარსით:

I ვარიანტი – „სანივთო სამართალი წარმოადგენს იმ ნორმათა ერთობლიობას, რომელიც აწესრიგებს პირთა (სამართლის სუბიექტთა) ურთიერთობას ნივთებთან (სამართლის ობიექტებთან).“²

II ვარიანტი – „სანივთო სამართალი არის სამართლის ნორმათა ერთობლიობა, რომელიც განსაზღვრავს სასაქონლო სიკეთეებზე (ნივთებზე) ადამიანთა და იურიდიულ პირთა ბატონობის პირობებს“.³

სამართლებრივი მნიშვნელობით ალოგიკურია პირსა და ნივთს შორის ურთიერთობა. ურთიერთობა არსებობს პირებს შორის, სამართლებრივი რეგულირებისას, ურთიერთობა იღებს სამართლებრივი ურთიერთობის სახეს. პირებს (ფიზიკური პირი, იურიდიული პირი) ვერ ექნებათ ურთიერთობა ნივთებთან მათი თავისებურებებიდან გამომდინარე, პირებს აქვთ სანივ-

¹ სანივთო სამართლის კლასიკურ და თანამედროვე შეხედულებებზე იხ. Cases, Materials and Text on Property Law Property Law, Sjef Van Erp and Bram Akkermans (eds.), 2012, 39-46.

² Schwab/Prutting, Sachenrecht, 25. Auflage, 1994, 1; მითითებულია წიგნი: ზოიძე, ბ., ქართული სანივთო სამართალი, 2003, 1.

³ ჭანტურია, ლ., სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კრებული: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“, 1994, 24.

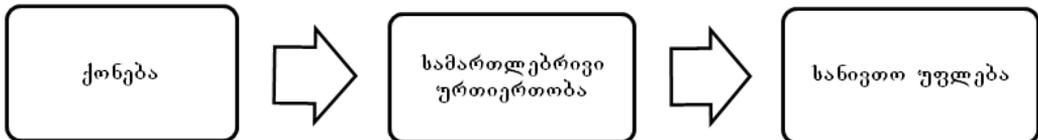
თო და სხვა სახის უფლებები ნივთებზე.

საბაზრო ეკონომიკის პრინციპებზე დაფუძნებული კერძო სამართალი არ კრძალავს კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის განუსაზღვრელი რაოდენობის ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობას. ერთ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შესაძლებელია იმდენი საკუთრების ობიექტი ჰქონდეს, რამდენის შეძენის ფინანსური შესაძლებლობაც აქვს. აქედან გამომდინარე, ნივთზე მხოლოდ ფაქტობრივი ბატონობა, როგორც სანივთო სამართლის დარგის განსაზღვრის საფუძველი, მოძველებულ კონცეფციად უნდა მივიჩნიოთ.

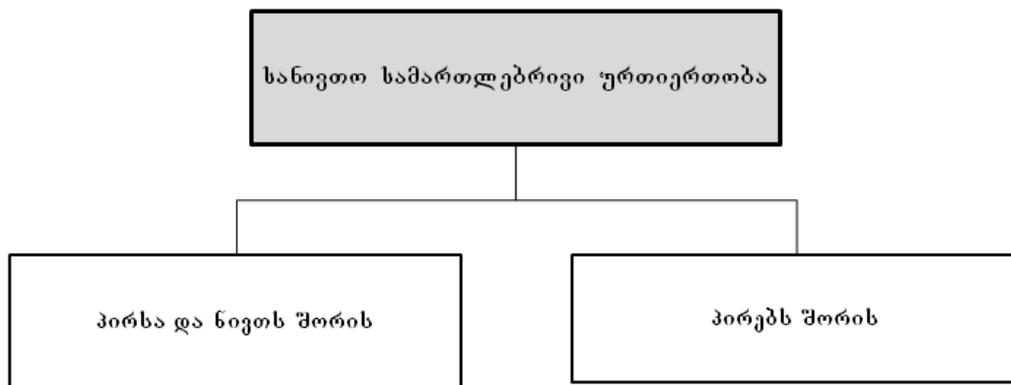
თანამედროვე ეტაპზე გაიზარდა ქონების ცნება და, გარდა ნივთებისა, სამოქალაქო ურთიერთობის ობიექტია, ასევე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სამართლის ობიექტზე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე არ ხდება არც პირველადი საკუთრებისა და არც სხვა სანივთო (ქონებრივი) უფლებების წარმოშობა. ქონებაზე სანივთო უფლებების წარმოშობა უკავშირდება კერძო პირთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობას ქონების გადაცემის მიზნით. აღნიშნული თავისებურებების გათვალისწინებით შესაძლებელია ჩამოვყალიბოთ სანივთო სამართლის განსაზღვრება:

სანივთო სამართალი წარმოადგენს ნორმათა ერთობლიობას, რომელიც ადგენს ქონების კატეგორიას და არეგულირებს ქონებაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობას, შეცვლასა და შეწყვეტასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს.

ქართული სანივთო სამართალი ანესრიგებს სამ მნიშვნელოვან კატეგორიას:



სანივთო (ქონებრივი) სამართლებრივი ურთიერთობები, პირობითად შესაძლებელია შემდეგი სისტემით დავყოთ:



სანივთო სამართალში არსებული ურთიერთობები ხასიათდება გარკვეული თავისებურებებით:

- ნივთებზე პირთა ბატონობა (კავშირი) გამოიხატება ქონებაზე სანივთო უფლებაში;
- პირებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა მიზნად ისახავს სანივთო უფლებათა წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას.

ევროპულ იურიდიულ დოქტრინაში გამოყოფენ ექვს კითხვას, რომელზედაც პასუხი არსებითად გამოხატავს სანივთო სამართლის არსს:

- რა არის სანივთო სამართალი?
- რა არის სანივთო უფლება?
- როგორ შეგვიძლია გვქონდეს სანივთო უფლება?
- როგორ შეგვიძლია წარმოვშვათ სანივთო უფლება?
- როგორ შეგვიძლია გადავცეთ სანივთო უფლება?
- როგორ შეგვიძლია შევწყვიტოთ სანივთო უფლება?⁴

⁴ Cases, Materials and Text on Property Law Property Law, 2012, 2.

2. სანივთო სამართლის ნორმები



სანივთო სამართლის ნორმების უმრავლესობა იმპერატიული ხასიათისაა.⁵ სანივთო ნორმათა იმპერატიული ხასიათი ორგვარი მნიშვნელობით უნდა განვიხილოთ:

პირველი, დეფინიციური შინაარსის ნორმები, რომელიც განსაზღვრავს სანივთო სამართლის ცალკეულ კატეგორიათა ნორმატიულ შინაარსს, კერძოდ, ადგენს სამართლებრივი მნიშვნელობით თუ რა არის – ქონება, უძრავი ნივთი, არსებითი შემადგენელი ნაწილი, საკუთვნივთი, ნაყოფი, შეზღუდული სანივთო უფლებები, აქცესორული სანივთო უფლებები, ნორმატიულად დადგენილია თითოეული სანივთო უფლების ცნება.

მეორე, იმპერატიული ნორმები, რომელიც აწესრიგებს სანივთო უფლების წარმოშობასთან, შეცვლასა და შეწყვეტასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს. მაგალითად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესი მკაცრ ნორმატიულ ფარგლებშია მოქცეული. კერძოდ, უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლების წარმოშობა ითვალისწინებს პირებს შორის წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებას, რომელიც დამონმებულ უნდა იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საბოლოო ეტაპია უფლების რეგისტრაციის ფაქტი – საკუთრების უფლება წარმოშობილად ითვლება საჯარო რეგისტრში შემძენის მესაკუთრედ რეგისტრაციის მომენტიდან (სსკ-ის 183, 213, 311¹). აღნიშნული წესი ეხება არა მარტო საკუთრების უფლების, არამედ უძრავ ნივთებზე ყველა სანივთო უფლების წარმოშობას. ზემოთ ჩამოთვლილი თითოეული ეტაპი კანონით მკაცრად არის დადგენილი და მხარეებს მათი შეცვლა საკუთარი შეხედულებისამებრ არ შეუძლი-

⁵ კერძო სამართალში იმპერატიულ და დისპოზიციურ ნორმებზე იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 49-54; ჩაჩავა ს., მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, 2011, 4-6.

თამარ შოთაძე

ათ. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სანივთო უფლების წარმოშობის შეცვლისა და შეწყვეტის სანივთო-სამართლებრივი იმპერატიული ნორმები ერთიანი ძალით ვრცელდება ნებისმიერი სტატუსის სუბიექტზე, მათ შორის სახელმწიფოზე. სანივთო უფლების წარმოშობის, გადაცემისა და შეწყვეტის პროცესში თითოთოეული პირი – ფიზიკური თუ იურიდიული – თანაბარ სამართლებრივ პირობებშია მოქცეული.

სანივთო სამართალში დისპოზიციური ნორმებით, ძირითადად, წესრიგდება სანივთო უფლებასთან დაკავშირებით მხარეთა ურთიერთობის შინაარსი – უფლება-მოვალეობები, ვალდებულებითი შინაარსის კატეგორიები: ვადა, საზღაური და ა.შ. სანივთო სამართლის დისპოზიციური ნორმების საფუძველზე მხარეებს უფლება აქვთ შეცვალონ კანონმდებლობით დადგენილი წესი. მაგალითად, აღნაგობის ხელშეკრულებით მხარეებმა აღნაგობის ვადა შესაძლებელია გაითვალისწინონ 50 წლით, კანონით განსაზღვრული 99 წლის ნაცვლად; კანონმდებლობით უზუფრუქტი შესაძლებელია იყოს სასყიდლიანი ან უსასყიდლო, ამ შემთხვევაში საზღაურის საკითხი მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრება.

3. სანივთო სამართლის სისტემა

სანივთო სამართლის სისტემა შესაძლებელია განვიხილოთ ვიწრო და ფართო გაგებით. ვიწრო გაგებით სანივთო სამართლის სისტემა იდენტურია სამოქალაქო კოდექსში შემავალი სანივთო სამართლის სისტემის.⁶ სანივთო სამართალში გაერთიანებულია შემდეგი ინსტიტუტები:

- ქონება;
- მფლობელობა;
- საკუთრება;
- შეზღუდული სანივთო უფლებები;
- მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამართალი;
- სამეზობლო სამართალი;
- საჯარო რეესტრი.

ფართო გაგებით სანივთო სამართლის სისტემა მოიცავს არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსში სანივთო სამართლის ნიგნში შემავალ ინსტიტუტებს, არამედ სხვა ნორმატიულ აქტებში შემავალ სპეციალურ წესებს, რომელიც უკავშირდება სანივთო უფლების წარმოშობას, შეცვლასა

⁶ სანივთო სამართლის სისტემაზე იხ. Cases, Materials and Text on Property Law Property Law, 2012, 3-4.

და შეწყვეტას, ქონებასთან დაკავშირებულ შეზღუდვებსა და აკრძალვებს. აქედან გამომდინარე, სანივთო სამართალი ასევე მოიცავს: ექსპროპრეაციის ინსტიტუტს, პრივატიზაციის ინსტიტუტსა და საბინაო სამართალს.

4. სანივთო სამართლის წყაროები

ქონებაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობასთან, რეგისტრაციასთან, დაცვასთან, აღსრულებასთან, შეზღუდვასა და აკრძალვასთან დაკავშირებული ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები მოცემულია სხვადასხვა იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტში:

კანონები	კანონქვემდებარე აქტები
<p>1995 წლის 24 აგვისტოს საქართველოს კონსტიტუცია;</p> <p>2002 წლის 22 ოქტომბრის საქართველოს სახელმწიფო-სა და საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალიურ მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის კონსტიტუციური შეთანხმება – კონკორდატი;</p> <p>1997 წლის 11 ნოემბრის საქართველოს ორგანული კანონი საზოგადოებრივი საქმიანობისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ;</p> <p>1999 წლის 23 ივლისის საქართველოს კანონი აუცილებელი საზოგადოებრივი საქმიანობისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახურების საფასურის განაკვეთების, საფასურის გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ; - საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2004 წლის 19 ივლისის №835 ბრძანება საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ; - საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე; საქართველოს შინაგან საქმეთა 2007 წლის 31 იანვრის №150 ბრძანებით დამტკიცებული „ინსტრუქცია მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების სავალდებულო რეგისტრაციის წესების შესახებ“; 2007 წლის 25 ივნისის საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის №892 ბრძანებით №892 დამტკიცებული „სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გირავნობის რეგისტრაციის, ნასამართლობის შესახებ ცნობისა და მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ ცნობის გაცემის წესი“;

თამარ შოთაძე

<p>1997 წლის 26 ივნისი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;</p>	<p>2010 წლის 31 მარტის „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქცია;</p>
<p>1999 წლის 22 ივნისის კანონი საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ; 1999 წლის 5 თებერვლის კანონი სასაქონლო ნიშნების შესახებ;</p>	
<p>2007 წლის 8 მაისის კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ;</p>	
<p>1994 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს კანონი მენარმეთა შესახებ; 2004 წლის 1 ივნისის საქართველოს კანონი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ; 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ; 1998 წლის 24 დეკემბრის ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ; 2009 წლის 4 დეკემბრის ნოტარიატის შესახებ კანონი;</p>	
<p>2005 წლის 16 დეკემბრის საქართველოს ორგანული კანონი ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ; 2005 წლის 25 მარტის საქართველოს კანონი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ; 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ;</p>	<p>საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №233 დადგენილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წილის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწებისა, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრების, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის დამტკიცების შესახებ;</p>
<p>2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ;</p>	<p>საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაწილის ფორმის დამტკიცების შესახებ;</p>

<p>2007 წლის 22 ივნისის საქართველოს კანონი ქონების ლეგალიზების შესახებ; 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ;</p>	<p>საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ;</p>
<p>2010 წლის 17 სექტემბრის საგადასახადო კოდექსი; 1999 წლის 16 აპრილის სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონი;</p>	<p>2008 წლის 30 სექტემბრის სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ ინსტრუქცია;</p>
<p>1999 წლის 22 ივნისის საქართველოს ტყის კოდექსი.</p>	

ქონებაზე სანივთო უფლების წარმოშობისას, სამართლებრივი დავის, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე იურისტი ვალდებულია დაადგინოს სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელი ზოგადი და სპეციალური ნორმები.

საქართველოს კონსტიტუციას უპირატესი იურიდიული ძალა აქვს ქონებასთან დაკავშირებული ურთიერთობის ნორმატიულად მოწესრიგებისას. სამოქალაქო კოდექსი, კერძო სამართლის სხვა კანონები და მათი განმარტებები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კონსტიტუციას (სსკ-ის 2.1).

სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგების ან დავის შემთხვევაში ერთი და იმავე დონის სამართლის ნორმათა კოლიზიის დროს გამოიყენება სპეციალური და უფრო ახალი კანონი. თუ სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობისას კოდექსით გათვალისწინებულ ზოგად ნორმებსა და სპეციალურ ნორმებს შორის არსებობს კოლიზია, ამ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება სპეციალურ ნორმებს (სსკ-ის 2.2). მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსში 186-ე მუხლი ეხება მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესებს, თუმცა მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალური წესები დადგენილია სხვა სახის ნორმატიული აქტით.⁷ სანივთო ურთიერთობების მოსაწესრიგებლად კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები გამოიყენება მხოლოდ მაშინ, თუ

⁷ საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 31 იანვრის №150 ბრძანება „მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების სავალდებულო რეგისტრაციის წესების შესახებ“.

თამარ შოთაძე

ისინი ავსებენ კანონის ნორმებს. თუ ეს აქტები ეწინააღმდეგება კანონს, მოქმედებს კანონი (სსკ-ის 2.3). სანივთო სამართალში ჩვეულება, როგორც სამართლის წყარო არ განიხილება (სსკ-ის 2.4).

სანივთო-სამართლებრივი დავის განხილვისას პირები ხშირად აღიარებენ, რომ მათ არ იცოდნენ უფლების სავალდებულო წესით რეგისტრაციის აუცილებლობის თაობაზე, ანდა ის, რომ კანონმდებლობით შესაძლებელია უძრავი ნივთის მესაკუთრის თაობაზე ინფორმაციის მიღება საჯარო რეესტრიდან. კანონის არცოდნა ან მისი არასათანადოდ გაგება არ შეიძლება იყოს კანონის გამოუყენებლობის ანდა ამ კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველი (სსკ-ის 3.2). თუ უძრავი ქონების შეძენის ეტაპზე პირმა არ შეამოწმა ქონებაზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემები, შემდგომი პრეტენზია, რომ მან არ იცოდა უძრავ ნივთზე საჯარო შეზღუდვების ან გარდამავალი უფლებების თაობაზე, მხედველობაში არ მიიღება. ანალოგიური წესი ვრცელდება ყველა სახის ქონებაზე, რომელზედაც უფლებები და საჯარო შეზღუდვები რეესტრში რეგისტრაციის გზით წარმოიშობა.

კანონი კარგავს ძალას, თუ ამის შესახებ პირდაპირ უთითებს ახალი კანონი, ან ძველი ეწინააღმდეგება ახალს, ან ახალი კანონი მოიცავს ძველით მონესრიგებულ ურთიერთობას, ანდა, თუ აღარ არსებობს ის ურთიერთობა, რომელსაც აწესრიგებდა კანონი (სსკ-ის 3.3). საქართველოს 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დღიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდა ყველა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომლებიც არ შეესაბამებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს (სსკ-ის 1506.1). თუმცა სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მუხლების თანახმად, 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის ნორმები ვრცელდება იმ სამართლებრივ ურთიერთობებზეც, რომელიც მის მიღებამდე (ძალაში შესვლამდე) წარმოიშვა. მაგალითად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები (სსკ-ის 1513).⁸

⁸ კერძო სამართლის წყაროებზე და ნორმათა იერარქიაზე იხ. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, 50-58; ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 40-42;

II. სანივთო სამართლის პრინციპები

სამართლის პრინციპები წარმოდგენას გვიქმნის სანივთო სამართლის შინაარსზე, მის თავისებურებებზე. გერმანული კერძო სამართლის რეცეფციის გზით ჩამოყალიბებული ქართული სანივთო სამართალი იზიარებს ევროპული კერძო სამართლის ქვეყნებში მოქმედ სანივთო სამართლის პრინციპებს, თუმცა აქვე უნდა ითქვას, რომ საქართველოში სანივთო სამართლის სფეროში ზოგიერთმა პრინციპმა გარკვეული თავისებურება შეიძინა.⁹ ქართულ კერძო სამართალში სანივთო სამართალი ეფუძნება შემდეგ სანივთო სამართლის პრინციპებს:

- „Numerus clausus“ – „დახურულ რიცხვთა“ პრინციპი;
- სპეციალურობის (განსაზღვრულობის) პრინციპი;
- აბსოლუტურობის პრინციპი;
- სანივთო მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპი;
- სანივთო უფლებათა მიდევნების პრინციპი;
- საჯაროობის პრინციპი;
- კაუზალურობისა და ერთიანობის პრინციპი;
- სისრულის და უტყუარობის პრეზუმფცია (საჯარო ნდობის პრინციპი).

1. „NUMERUS CLAUSUS“ – „დახურულ რიცხვთა“ პრინციპი

ქართულ კერძო სამართალში მოქმედებს numerus clausus პრინციპი არა სამოქალაქო კოდექსში ნორმატიული წესის სახით, არამედ იურიდიულ მეცნიერებაში აღიარებით. აღნიშნული პრინციპი გულისხმობს, რომ სანივთო სამართალში მოქმედებს იმდენი სანივთო უფლება, რამდენიც კანონმდებლობით არის დადგენილი.

სანივთო უფლებათა წარმოშობის შეცვლისა და შეწყვეტის მკაცრად დადგენილი წესებიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ კერძო სამართლის სისტემაში სანივთო სამართალი ერთ-ერთი იმპერატიული ნაწილია. მასში იშვიათად გვხვდება დისპოზიციური შინაარსის ნორმები.

საქართველოს სამოქალაქო სამართალში, სანივთო სამართლის მეორე ნივთში, მოცემულია ექვსი სანივთო უფლება:

⁹ ქართულ კერძო სამართალში გერმანიის კერძო სამართლიდან სანივთო სამართლის პრინციპების რეცეფციის საკითხზე იხ. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 5-დან; Курзински-Сингер Е., Зарандия Т., Рецепция немецкого права в Грузии, Вестник Гражданского право № 1, 2012, Том 12, 230-243.



კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე არჩევანს აკეთებს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ რომელიმე სანივთო უფლებაზე, მისი ქონებრივი მიზნებიდან გამომდინარე. მაგალითად, თუ მიწის მესაკუთრეს სურს მის საკუთრებაში არსებული მრავალწლიანი ნარგავები გადასცეს პირს, ისე რომ მესაკუთრედ თავად დარჩეს, არ შეიცვალოს ობიექტის დანიშნულება, იგი არჩევანს აკეთებს უზუფრუქტზე.

ქართულ კერძო სამართალში მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი, რომელიც გულისხმობს როგორც ხელშეკრულების თავისუფლად დადების შესაძლებლობას, ასევე ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლებას (სსკ-ის 319). სანივთო სამართალში კი მოქმედებს ხელშეკრულების დადების თავისუფლება, მაგრამ არ მოქმედებს სანივთო ხელშეკრულების (გარიგების) შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობა. მაგალითად, თუ მხარეებს შორის დადებულია უზუფრუქტის ხელშეკრულება, უზუფრუქტუარი ვერ გადასცემს უზუფრუქტის უფლებას მის მემკვიდრეს, ვინაიდან კანონი კრძალავს უზუფრუქტის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემას (სსკ-ის 242). სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან, მათი მიზნებიდან და ინტერესებიდან გამომდინარე, სანივთო უფლებაზე შეთანხმდნენ იმ შინაარსით, რომელიც კანონმდებლობითაა გათვალისწინებული.¹⁰

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ სანივთო სამართალში მოქმედებს სანივთო უფლებათა სახეების დახურული რიცხვი, ასევე შეზღუდულია სანივთო უფლების შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლება.

¹⁰ Numerus clausus პრინციპის საფუძველზე მხარეთა ავტონომიის შეზღუდვის საკითხზე იხ. Cases, Materials and Text on Property Law, 2012, 67-69, 891-902.

2. სპეციალურობის (განსაზღვრულობის) პრინციპი

ქართულ სანივთო სამართალში მოქმედებს სპეციალურობის პრინციპი, რომელიც გულისხმობს იმ ქონების დაზუსტების ვალდებულებას, რომელზედაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები მიზნად ისახავენ სანივთო უფლების წარმოშობას.

ტერმინი „ქონება“ აერთიანებს ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს. სანივთო სამართალი არა მარტო ზღუდავს თუ რომელ ქონებაზე რა სახის სანივთო უფლება უნდა წარმოშვას, არამედ ადგენს სანივთო უფლების წარმოშობამდე ობიექტის განსაზღვრის ვალდებულებასაც.

იმისდა მიხედვით, თუ რა კატეგორიის ქონებაა სანივთო უფლების ობიექტი, განსაზღვრის საშუალებებიც განსხვავებულია. მაგალითად, თუ სანივთო უფლების ობიექტია მოძრავი ნივთი, განსაზღვრულობის საფუძველზე შესაძლებელი უნდა იყოს მისი ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემა, რაც მისი წონის, ზომისა და რაოდენობის დადგენის შესაძლებლობას გულისხმობს. თუ პირი გეგმავს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისებას, ნივთის გასხვისებამდე საჭიროა უძრავი ქონების საზღვრები დაზუსტდეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით.

არამატერიალურ ქონებრივი სიკეთეების მიმართ სპეციალურობის პრინციპი მოქმედებს გარკვეული თავისებურებებით. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის იდენტიფიკაცია ხდება უფლების დამდგენ დოკუმენტში მისი აღწერისა და ღირებულების განსაზღვრის გზით. მაგალითად, მოთხოვნის დაგირავებამდე უნდა მოხდეს ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნის ფულად ოდენობაში გამოხატვა, რომელიც თავის მხრივ განიხილება როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

3. აბსოლუტურობის პრინციპი

ევროპული ქვეყნების კერძო სამართალში მოქმედ აბსოლუტურობის პრინციპს არც ქართულ სანივთო სამართალში განუცდია შინაარსობრივი ცვლილება. იგი გულისხმობს მესამე პირების მხრიდან საკუთრების უფლების მიმართ პატივისცემისა და ხელშეშლის დაუშვებლობას. პირს, რომელიც მოიპოვებს ქონებაზე საკუთრების უფლებას, შეუძლია ნებისმიერ მესამე პირს მოსთხოვოს მისი ქონების მიმართ გულისხმიერი დამოკიდებულება და კანონით დაშვებული ფორმით აუკრძალოს ქონებზე უარყოფითი ზემოქმედება. აქვე ლოგიკურად ჩნდება კითხვა, რა ფორმით ხდება ნებისმიერი მესამე პირის ინფორმირება, თუ ვის ეკუთვნის აღნიშნული ობიექტი. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ნებისმიერი მესამე პირი ვალ-

დებულია არ ხელყოს იმ პირის საკუთრების უფლება, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მესაკუთრედ. ხოლო მოძრავი ნივთების მიმართ, თუ მოძრავი ნივთი ექვემდებარება სავალდებულო წესით რეგისტრაციას, მესამე პირთა ინფორმირება ხდება შესაბამისი მარეგისტრირებული ორგანოდან. თუ მოძრავი ნივთი არარეგისტრირებულ კატეგორიას მიეკუთვნება, მფლობელობის ფაქტი გვაძლევს პირის მოძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ყოფნის ვარაუდის საფუძველს. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის (უფლების ან მოთხოვნის) მესაკუთრედ ითვლება პირი, ვინც შესაბამის უფლების დამდგენ დოკუმენტში (ხელშეკრულება, ფასიანი ქაღალდი) ასეთად არის მოხსენიებული. თუ უფლება ექვემდებარება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციას, მესაკუთრის შესახებ ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია მარეგისტრირებული ორგანოდან. მაგალითად, შპს-ის წილის შემთხვევაში სამენარმეო რეესტრიდან ვადგენთ წილის მესაკუთრის ვინაობას.

4. სანივთო მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპი

ევროპულ ცივილისტიკაში მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპი გულისხმობს სანივთო უფლებათა პრიორიტეტულობას ვალდებულებით უფლებებთან შედარებით. აღნიშნული პრინციპი სახეშეცვლილი სახით მოქმედებს ქართულ სანივთო სამართალში, იმ თავისებურებიდან გამომდინარე, რომ საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციას ექვემდებარება როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებითი უფლებები და საჯარო შეზღუდვები. ამ შემთხვევაში მოთხოვნათა წარმოშობა უკავშირდება არა შინაარსობრივ უპირატესობას, არამედ უფლებათა წარმოშობის მომენტს. სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების საფუძველზე წარმოშობილ მოთხოვნათა პრიორიტეტულობა ვრცელდება მხოლოდ რეგისტრირებულ უფლებებზე, ვინაიდან, მხოლოდ რეგისტრაციის გზითაა შესაძლებელი უფლებათა წარმოშობის მომენტის დაზუსტება. მათ შორის პრიორიტეტულობა და მოთხოვნის აღსრულების საკითხი დამოკიდებულია არა რეგისტრაციის ფაქტზე, არამედ მოთხოვნის წარმოშობის მომენტზე. თუმცა აქვე უნდა ითქვას, რომ ქართულ კერძო სამართალში ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, რომელიც ადასტურებს ქართულ სანივთო სამართალში სანივთო მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპის არსებობას. ამის მაგალითად შესაძლებელია მოვიყვანოთ სსკ-ში მოქმედი წესი, რომლის თანახმად, მიუხედავად იმისა, თუ რა სახის სანივთო და ვალდებულებითი უფლებებია უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული, აღნაგობის უფლება მოიპოვებს რეგის-

ტრიბუნულ უფლებებს შორის პირველი რიგის სანივთო უფლების სტატუსს (სსკ-ის 237).

5. სანივთო უფლებათა მიღვენების პრინციპი

სანივთო უფლებებს, ქონებასთან მჭიდრო სამართლებრივი კავშირის წყალობით, ახასიათებთ მიდევნების თვისება. ქონების ფაქტობრივი გადაცემა არ იწვევს სანივთო უფლებათა შეწყვეტას, არამედ ისინი უცვლელი შინაარსით მიჰყვებიან მას. ამ ზოგადი წესიდან არსებობს გამონაკლისი. იმისდა მიხედვით, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე ხდება ქონების გადაცემა, სანივთო უფლებათა მიდევნება ყოველთვის არ ატარებს აბსოლუტურ შინაარსს. კერძოდ, განცხადების გაკეთებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ მპოვნელი იძენს საკუთრებას ნაპოვარზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მისთვის ცნობილი გახდა მესაკუთრე, ან მესაკუთრის უფლება ნივთზე პოლიციაში უკვე გაცხადებული იყო. საკუთრების უფლების მოპოვებასთან ერთად ქარწყლდება ყველა სხვა უფლება ამ ნივთზე (სსკ-ის 191.2). ეს წესი არ ვრცელდება იმ ობიექტებზე უფლებათა მიდევნების წესზე, რომელზედაც უფლების წარმოშობა უკავშირდება სავალდებულო წესით რეგისტრაციის ფაქტს. მაგალითად, თუ პირი იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაციის საფუძველზე იძენს საკუთრების უფლებას, რეალიზაციის შემდეგ უძრავ ქონებას მიჰყვება ყველა წინა რეგისტრირებული უფლება, რეალიზაციის მქონე იპოთეკარის შემდგომ რეგისტრირებული ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება კი წყდება (სსკ-ის 3065.5).

6. საჯაროობის პრინციპი

სანივთო სამართალში საჯაროობის პრინციპს ქონებაზე რეგისტრირებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის პრინციპსაც უწოდებენ, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოში თითოეულ ობიექტზე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის თაობაზე ინფორმაციის ხელმისაწვდომობასაც გულისხმობს. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ყველა ობიექტზე შესაძლებელია ინფორმაციის მოპოვება, რაც მარეგისტრირებელი ორგანოების მიერ საჯაროობის პრინციპის პრაქტიკულად განხორციელებით მიიღწევა. ნებისმიერი მესამე პირი, რომელიც დაინტერესებულია რეგისტრირებულ ქონებაზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მიღებით, ყოველგვარი იურიდი-

თამარ შოთაძე

ული ინტერესის მითითების გარეშე, ელექტრონულად, ასევე მარეგისტრირებული ორგანოსადმი მიმართვის გზით, მოიპოვებს ინფორმაციას ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ძირითადად, ასეთი ინფორმაციის მოძიების აუცილებლობის საკითხი დგას ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ან უფლებრივად დატვირთვის გადანიშნულებების მიღებამდე. საჯაროობის პრინციპი ხელს უწყობს სამოქალაქო სამართლის სუბიექტს, გააანალიზოს ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი რისკები. საქართველოში ქონებაში შემავალ მთელ რიგ კატეგორიებზე შესაძლებელია რეგისტრირებული მონაცემების საჯარო ხელმისაწვდომობის გზით ინფორმაციის მოძიება, მაგალითად:

- უძრავ ნივთზე – საჯარო რეესტრიდან;
- მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე – შსს-ს მომსახურების სააგენტოდან;
- შპს-ის ან კომანდიტური, სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წილზე – საჯარო რეესტრის მენარმეთა და არასამენარმეთო იურიდიულ პირთა რეესტრიდან;
- აქციაზე – თავად სს-ების ან დამოუკიდებელი რეესტრატორის რეესტრიდან.

საქართველოში საჯარო ხელმისაწვდომობის პრინციპს თავისებურებები ახასიათებს. კერძოდ, რეგისტრირებულ ქონებაზე საჯაროობის გზით შესაძლებელია ინფორმაციის მოძიება არა მარტო სანივთო უფლებების თაობაზე, არამედ, ასევე ვალდებულებითი უფლებებისა და საჯარო შეზღუდვების შესახებ.

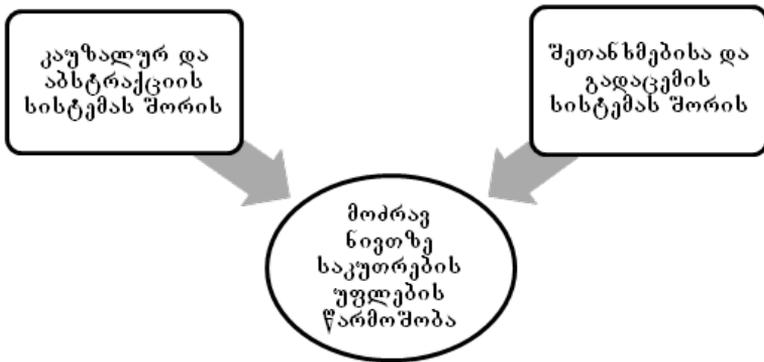
საჯაროობის პრინციპთან დაკავშირებით შესაძლებელია გაჩნდეს კითხვა, როგორ იღებს მესამე პირი ინფორმაციას, თუ რა უფლებებით არის დატვირთული არარეგისტრირებული მოძრავი ნივთი? ამ შემთხვევაში, ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის ეტაპზე, მესაკუთრეს ეკისრება კანონისმიერი ვალდებულება, განკარგოს მოძრავი ნივთი ნამდვილი უფლების საფუძველზე, მიაწოდოს შემძენს ინფორმაცია არა მხოლოდ საკუთრების უფლების, არამედ ყველა სხვა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების შესახებ. არარეგისტრირებული მოძრავი ნივთის გასხვისების ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვის ეტაპზე არაუფლებამოსილი პირის მიერ ქონების განკარგვისას შემძენის ან სხვა უფლების მქონე პირის ინტერესები დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ მოქმედი წესებით (სსკ-ის 187).

7. კაუზალურობის პრინციპი

იურიდიულ მეცნიერებაში მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხი, როგორც წესი, შემდეგი სქემის მიხედვით განიხილება:

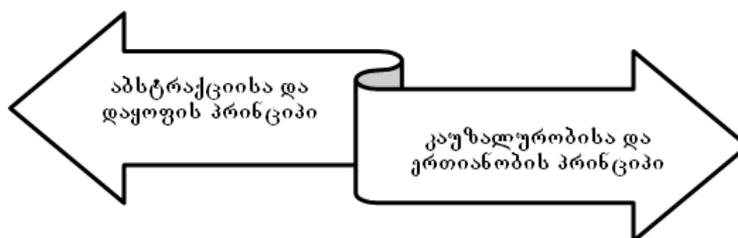


მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სისტემების საკითხი განიხილება შემდეგი კატეგორიების ურთიერთშეპირისპირების ფონზე:



იურიდიულ დოქტრინაში კაუზალური და აბსტრაქციის პრინციპის ანალიზი მიმდინარეობს შემდეგი სისტემით:¹¹

¹¹ იხ. Bartels S., An Abstract or a Causal System; Faber W., Lurger B., Rules for the Transfer of Movables, Candidate for European Harmonization or National Reforms? 2008, 59-67, მითითებულია Л.П.У ван Влиет, Сравнительное-правовые аспекты перехода прав на движимые вещи, классификация систем перехода прав, Ежегодник сравнительного права, 2011,229.



კაუზალური სისტემის მიხედვით, ხელშეკრულებას თავისთავად გადააქვს საკუთრების უფლება ყოველგვარი სხვა სამართლებრივი აქტისა თუ ფორმალობის გარეშე. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კაუზალური გადაცემის სისტემა ითვალისწინებს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა უნდა მოხდეს ნამდვილი, კანონზე დაფუძნებული უფლების გადაცემით – *iusta causa traditionis*. მაგალითად, ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვლება უფლების გადაცემის კანონიერ საფუძვლად.¹²

აბსტრაქტული სისტემის მიხედვით, საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება სპეციალური სამართლებრივი აქტის (გარიგების) მეშვეობით, რომელიც სრულად ემიჯნება ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებას.¹³ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის აბსტრაქტულ სისტემაში, პირიქით, უფლების გადაცემა ნამდვილია, მიუხედავად იმისა, თუკი ის არ ეფუძნება ნამდვილ კანონიერ სამართლებრივ საფუძველს. სავინისა და მისი მოწაფეების გავლენით გერმანულ კერძო სამართალში არჩევანი გაკეთდა აბსტრაქციის სისტემაზე, რაც XIX საუკუნის ბოლოს აისახა კიდევ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში.

იმის შეფასება, მოქმედებს თუ არა რომელიმე ქვეყანის კერძო სამართალში აბსტრაქციის პრინციპი, ეფუძნება კანონმდებლობაში სანივთო და ვალდებულებითი გარიგების დამოუკიდებლობის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებულ ნორმებს.

განსხვავება აბსტრაქტულ და კაუზალურ სისტემას შორის განსაკუთრებით შეიმჩნევა XIX საუკუნის დასაწყისში. მანამდე მათ შორის ზუსტი ზღვარის არარსებობის მიუხედავად, არსებობდა ერთმანეთისაგან განსხვავებული გადაცემის სამართლებრივი შინაარსის გამომხატველი ორი ტერმინი – „აბსტრაქტული გადაცემა“ და „კაუზალური გადაცემა“.

¹² იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 310-313.

¹³ Van Vliet L. P. W., *Iusta Causa Tradition, History in European Private Law*, *European Review of Private Law*, 3-2003, 342-378, მითითებულია: J. P. У ван Влиет, Сравнительно-правовые аспекты перехода прав на движимые вещи, классификация систем перехода прав, Ежегодник сравнительного права, 229.

ქართულ სანივთო სამართალში არ მოქმედებს აბსტრაქციის პრინციპი.¹⁴ ამის ახსნა ორი ფაქტორის გათვალისწინებითაა შესაძლებელი:

პირველი, აბსტრაქციის პრინციპის უარყოფა მოხდა იმით, რომ სამოქალაქო კოდექსის სისტემაში აისახა გარიგებების თაობაზე ზოგადი ნორმები, რომელიც თანაბრად ეხება როგორც ვალდებულებით, ასევე სანივთო გარიგების ნამდვილობას.

მეორე, გერმანულ კერძო სამართალში მოქმედი აბსტრაქციის პრინციპის ერთ-ერთი ფუნქციაა დაიცვას კეთილსინდისიერი შემძენი. ქართული სამოქალაქო კოდექსი ვალდებულებითი და სანივთო გარიგების აბსტრაგირებისა და სანივთო გარიგების იურიდიული ძალის შენარჩუნების ნაცვლად, ითვალისწინებს კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსის განმსაზღვრელ ნორმას და ადგენს კეთილსინდისიერების საფუძველზე საკუთრების მოპოვების წინაპირობებს.

8. სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია

ევროპული ქვეყნების სანივთო სამართალში მოქმედი საჯარო ნდობის პრინციპი ქართულ სამართალში განსხვავებული სახითაა წარმოდგენილი. აღნიშნული პრინციპი განმტკიცებულია რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის სახელწოდებით (სსკ-ის 312). საჯარო რეესტრის შესახებ კანონით აღნიშნულ პრინციპს – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია ეწოდება (სრშკ-ის 5).

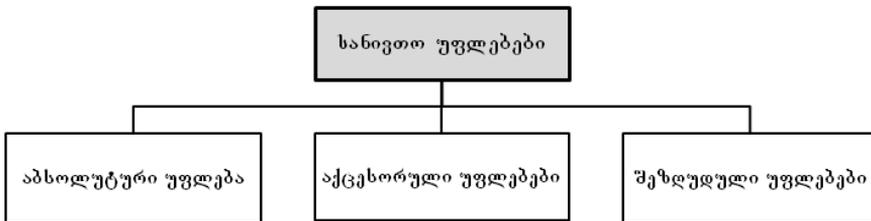
ევროპული ქვეყნების სანივთო სამართალში პრინციპის სტატუსით მოქმედებს, ქართულ სანივთო სამართალში პრეზუმფციის (ვარაუდის) შინაარსი აქვს. მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს რეგისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, არამედ პასუხისმგებელია მის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის სისწორეზე. აქედნ გამომდინარე, საჯარო ნდობის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში არ ატარებს აბსოლუტურ ხასიათს. მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრირებული ინფორმაცია მხოლოდ იმ დრომდე ითვლება სწორად, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი. საჯარო რეესტრის ან მომსახურების სააგენტოში

¹⁴ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, 2003, 10; ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 181-192; შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, 106-115; ჩაჩავა ს., მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველების კონკურენცია, 2011, 164-165.

თამარ შოთაძე

განხორციელებული რეგისტრაცია მხოლოდ იმ დრომდე ითვლება სწორედ, ვიდრე სანინალმდეგო ფაქტი არ იქნება დადასტურებული სისხლის, სამოქალაქო ან ადმინისტრაციულ საქმეზე გამოტანილი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით ან თავად მარეგისტრირებელი ორგანო კანონიერების პრინციპის დაცვით არ მიიღებს რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე გადაწყვეტილებას (იხ. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 26.1.ბ შემდგომში – სრშკ).

III. სანივთო უფლებები



1. აბსოლუტური უფლება

კანონმდებელი არ გვთავაზობს აბსოლუტური სანივთო უფლების ნორმატიულ ცნებას, თუმცა იურიდიულ დოქტრინაში აბსოლუტურ სანივთო უფლებად განიხილება საკუთრების უფლება.

აბსოლუტურობა განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების საყოველთაო დაცვა. საკუთრების უფლების აბსოლუტურობა გულისხმობს მესაკუთრის მხრიდან მესამე პირებისადმი საკუთრების უფლების ობიექტის დაცვის მოთხოვნას – *erga omnes*.

საკუთრების უფლების, როგორც აბსოლუტური უფლების კრიტერიუმებია:

- პირის უფლება ქონებასთან მიმართებაში ვადით არ არის შეზღუდული;
- მესაკუთრის მხრიდან ქონების დაცვაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა;
- მესაკუთრეს უფლება აქვს ნებისმიერი მესამე პირისაგან დაიცვას საკუთრების უფლება;
- საკუთრების უფლება განიხილება, როგორც სანყისი ქონებაზე ყველა სხვა სანივთო და ვალდებულებითი უფლების წარმოშობისათვის.¹⁵

¹⁵ ჩაჩავა ს., დასახელებული ნაშრომი, 6-8.

ქონებაზე პირველადი საკუთრების უფლების არსებობა განაპირობებს ყველა სხვა სახის სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობას. საკუთრების უფლებისაგან ნაწარმოები სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების მფლობელები მსგავსად მესაკუთრისა, დაცულნი არიან მესამე პირთა მხრიდან ობიექტის ხელყოფის ან ხელშეშლის გამომწვევი ქმედებისგან. მიუხედავად საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათისა, შესაძლებელია საკუთრების უფლების შეზღუდვა მესაკუთრის ნებით ან კანონის საფუძველზე. საჯარო-სამართლებრივი აქტებით შესაძლოა დაწესდეს შეზღუდვები, რომელიც კრძალავს ან გამორიცხავს უფლებით სარგებლობას. ქონებაზე საკუთრების უფლებასთან არის დაკავშირებული ასევე კანონით დადგენილი ვალდებულებები, მაგალითად, ქონების გადასახადი.¹⁶

სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება ერთგვაროვანი შინაარსით ვრცელდება ყველა სტატუსის სუბიექტზე – ფიზიკურ, იურიდიულ პირზე, სახელმწიფოზე. კანონმდებლობით დადგენილია ქონებაზე თითოეული სუბიექტისათვის საკუთრების უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის ერთგვაროვანი წესები.

2. აქცესორული უფლებები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოცემულია აქცესორულ უფლებათა ცნება. აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არ შეიძლება არსებობდეს (სსკ-ის 153.1). აქცესორული სანივთო უფლებები განთავსებულია სანივთო სამართლის მეორე წიგნის მეექვსე თავში, სახელწოდებით – საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. იურიდიულ დოქტრინაში აქცესორულ უფლებებს მოთხოვნის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებებსაც უწოდებენ.

სანივთო სამართალში აქცესორულ უფლებებს მიეკუთვნება გირავნობა და იპოთეკა. აქცესორული უფლების ცნებიდან გამომდინარე, ისმის კითხვა: რომელ უფლებაზეა დამოკიდებული აქცესორული უფლებები? კანონმდებელს მხედველობაში აქვს ძირითადი ვალდებულებიდან წარმოშობილი კრედიტორის მოთხოვნის უფლება. აღნიშნულ უფლებათა აქცესორული ხასიათი ვლინდება იმაში, რომ მათი წარმოშობა დამოუკიდებლად არ ხდება. კერძოდ, თუ არ არსებობს ძირითადი ვალდებულება, მოვალის ქონებაზე არც გირავნობის ან იპოთეკის წარმოშობის აუცილებლობა არ

¹⁶ ქონების გადასახადის გადახდევინების წესზე იხ.: ნადარაია, ლ./ როგავა, ზ./ რუხაძე, კ./ ბოლქვაძე, ბ., საქართველოს საგადასახადო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, 2012, გვ. 156-310, 2012, 262-291.

თამარ შოთაძე

არსებობს. ძირითად ვალდებულებასა და აქცესორულ უფლებას შორის კავშირი ვლინდება იმაში, რომ აქცესორული უფლება ემსახურება ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. აქცესორულ უფლებებს აერთიანებს საერთო ნიშანი – უზრუნველყოს კრედიტორის მოთხოვნის უფლება. თუმცა, მათ შორის არსებობს განსხვავება, რაც უფლების ობიექტს უკავშირდება, კერძოდ:

- გირავნობის უფლება წარმოიშობა მოვალის ან მესამე პირის საკუთრებაში არსებულ მოძრავ ნივთზე ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე;
- იპოთეკის უფლება წარმოიშობა მოვალის ან მესამე პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე.

3. შეზღუდული უფლებები

შეზღუდულია უფლება, რომელიც ნაწარმოებია უფრო ფართო უფლებიდან და, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით (სსკ-ის 153.2). შეზღუდული სანივთო უფლებები განთავსებულია სანივთო სამართლის მეორე წიგნის მეხუთე თავში, სახელწოდებით – სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა.



შეზღუდულ სანივთო უფლებების წარმოშობა უკავშირდება უძრავ ქონებაზე პირველადი საკუთრების უფლებას. შეზღუდული სანივთო უფლების დადგენით, მისივე ნებით, იზღუდება მესაკუთრე – მას არ აქვს საკუთრების ობიექტის ფლობისა და სარგებლობის შესაძლებლობა. თავის მხრივ, შეზღუდული სანივთო უფლების მქონე პირებს არ შეუძლიათ განკარგონ უფლების ობიექტი მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. გარდა ამისა, მათზე ვერცელდება ობიექტთან დაკავშირებული სხვა სანივთო და ვალდებულებითი სახის შეზღუდვები.

4. სანივთო უფლებების დამდგენი სამართლებრივი აქტები

ქონებაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტის საფუძველია სხვადასხვა შინაარსისა და იურიდიული ძალის უფლების დამდგენი დოკუმენტი. კერძოდ, გარიგება, სასამართლო გადაწყვეტილება ან ადმინისტრაციული აქტი.

ქონებაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის ყველაზე გავრცელებული საფუძველია გარიგება. გარიგების მიმართ სხვადასხვა მოთხოვნებია დადგენილი, იმისდა მიხედვით, სანივთო უფლების წარმოშობა ხდება რეგისტრირებულ თუ არარეგისტრირებულ ქონებაზე. არარეგისტრირებულ ქონებაზე სანივთო უფლება შესაძლებელია წარმოიშვას ზეპირი გარიგებისა და ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემის გზით. ამ შემთხვევაში გარიგების ფორმას მხარეები განსაზღვრავენ. რეგისტრირებულ ქონებაზე სანივთო უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტისათვის კანონმდებელი ადგენს სავალდებულო წერილობით ფორმას. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სანივთო უფლების წარმოშობის საფუძველია რთული წერილობითი ფორმით შედგენილი გარიგება. კანონი ითხოვს მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი გარიგების მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმებას კანონით დადგენილი წესით (სსკ-ის 3111.1).

სანივთო უფლების დამდგენი გარიგების სახეებია:

- ანდერძი (სამკვიდრო მოწმობა);
- ხელშეკრულება;
- წესდება, სხვა სახის კორპორაციული აქტი – პარტნიორთა კრების ოქმი;
- ამხანაგობის ხელშეკრულება;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი.

პრაქტიკაში სანივთო უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით გავრცელებულია გარიგებები სახელწოდებით – იპოთეკის ხელშეკრულება, აღნაგობის ხელშეკრულება და ა.შ. ამგვარ ხელშეკრულებაში სანივთო გარიგებად უნდა მივიჩნიოთ პირობა, რომელიც ითვალისწინებს ქონებაზე სანივთო უფლების წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას.

სასამართლოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომელიც საფუძველად ედება სანივთო უფლების წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას, არის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება (განაჩენი), განჩინება. სასამართლო განჩინება ქონებაზე გასხვისების აკრძალვის ან ყადაღის დადების საფუძველია.

ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც საფუძველად ედება ქონებაზე სანი-

თამარ შოთაძე

ვთო უფლების წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას, უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

- გამოცემულ უნდა იქნეს უფლებამოსილი თანამდებობის პირის მიერ;
- უნდა ჰქონდეს სახელმწიფო გერბი, ბეჭედი და თანამდებობის პირის ხელმოწერა;
- გასული უნდა იყოს ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების ვადა;
- ქონებაზე სანივთო უფლების წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტის შესახებ გადანყვეტილება უნდა ეფუძნებოდეს შესაბამის კანონს.

მაგალითად, აღსრულებისა და საგადასახადო ორგანობის მიერ გაცემული ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე ხდება ქონებაზე საჯარო შინაარსის შეზღუდვების რეგისტრაცია, როგორცაა გასხვისების აკრძალვა, ყადაღა, საგადასახადო გირავნობა – იპოთეკა.

5. ხელშეკრულებაში სანივთო უფლების წარმომშობი პირობა

სანივთო უფლების წარმომშობი ხელშეკრულება მოიცავს როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებითი შინაარსის პირობებს.

ქართულ სანივთო სამართალში არ მოქმედებს აბსტრაქციისა და გამიჯვნის პრინციპი. გარიგება, რომელიც საფუძველად ედება უფლების წარმომშობას ეფუძნება კაუზალობისა და ერთიანობის პრინციპს, რაც გულისხმობს ხელშეკრულებაში შემავალი როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებითი გარიგების მიმართ საერთო წესების გავრცელებას. ეს პრაქტიკულად გამორიცხავს ერთიანი მიზნით დადებული სანივთო და ვალდებულებითი გარიგების დამოუკიდებლად არსებობის შესაძლებლობას.

ვალდებულებითი და სანივთო გარიგების ერთიანი მიზანი – სანივთო უფლების წარმომშობა, განაპირობებს მათ მჭიდრო სამართლებრივ კავშირს¹⁷. ამდენად, გარიგების ფორმის, ნამდვილობის – იურიდიული ძალის, ბათილობის, გაუქმების წარმომადგენლობის მიმართ მოქმედი ნორმები ერთიანი ძალით ვრცელდება ერთ ხელშეკრულებაში შემავალ სანივთო და ვალდებულებით პირობებზე.

მაგალითად, თუ უძრავი ქონება განკარგა არასრულწლოვანმა, ბათილობის შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველი გახდება სასამართლოს მიერ როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებით გარიგების გაუქმების საფუძველი.

სამოქალაქო კოდექსი არ მოიცავს სანივთო გარიგების სპეციალურ ნორმატიულ განსაზღვრებას. იურიდიულ ლიტერატურაში სანივთო გარიგება ეწოდება ქონების განკარგვის მიზნით მესაკუთრის ნების გამოვლენას, რაც ქონებაზე უფლების წარმომშობის, შეცვლის ან შეწყვეტის საფუძველია.

ხელშეკრულებაში ქონების განკარგვის შინაარსის ნების გამოვლენაზე უფლებამოსილია მესაკუთრე ან მისგან უფლებამოსილი პირი. განკარგვითი გარიგება მიზნად ისახავს ქონების საკუთრების უფლებით ან სხვა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებით მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემას. სანივთო გარიგება შესაძლებელია ეხებოდეს ქონებაზე საკუთრების უფლების ან ნივთის დროებით სარგებლობაში გადაცემას. სანივთო შინაარსის პირობიდან ვიღებთ ინფორმაციას, თუ რა შინაარსის განკარგულება – ნება გამოსხატა მესაკუთრემ.

ხელშეკრულებაში სანივთო გარიგება არის ქონებაზე აბსოლუტური

¹⁷ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (სსკ-ის 311^{1.3}).

დაცვის უფლების განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი. სანივთო გარიგება წინ უსწრებს სანივთო უფლების წარმოშობას. ერთი მხრივ, უფლების რეგისტრაციით და მეორე მხრივ, ქონების მფლობელობაში გადაცემით მიიღწევა ქონებაზე სანივთო უფლების საჯაროობა.

ხოლო, თუ რა შინაარსით მოხდა მხარეთა შორის უფლების წარმოშობა, უფლების დამდგენი დოკუმენტით ირკვევა. ამდენად, უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ჩანაწერი ადასტურებს უფლების არსებობის ფაქტს, ხოლო უფლების დამდგენი დოკუმენტი მის შინაარსს განსაზღვრავს.

B. პრაქტიკული ნაწილი – კითხვები თვითშეფასებისათვის

- რა არის სანივთო სამართალი?
- რა სახის ძირითად სამართლებრივ კატეგორიებს მოიცავს სანივთო სამართალი?
- რა სახის ნორმები გვხვდება უმთავრესად სანივთო სამართალში? მოიყვანეთ მაგალითები;
- ჩამოთვალეთ რა სახის ინსტიტუტები შედის სანივთო სამართალში?
- რა ნიშნით ხდება სპეციალური ნორმატიული აქტის სანივთო სამართლისადმი მიკუთვნება?
- რა პრინციპებს ეფუძნება ქართული სანივთო სამართალი? დაახასიათეთ თითოეული მათგანი;
- რომელი სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ხდება სანივთო უფლების წარმოშობა?
- რომელ სანივთო უფლებებს ადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი?
- რა სისტემით არის წარმოდგენილი სანივთო უფლებები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში?
- დაახასიათეთ სანივთო უფლების დაჯგუფების განმსაზღვრელი კრიტერიუმები.

C. შედარებითი სამართალი

I. სანივთო სამართლის განვითარების ისტორიული გზა

1. სანივთო უფლებათა ცნება და ნიშნები

უფლებათა სამართლებრივი რეგულირების გააზრების აუცილებლობის პარალელურად ყალიბდებოდა შეზღუდული სანივთო უფლებათა ცნება, რომელიც ადასტურებდა პირთა უშუალო და აბსოლუტურ კავშირს ნივთებთან. რომის სამართალი არ იცნობდა შეზღუდულ სანივთო უფლებათა ცნებას. მისი ჩამოყალიბება იწყება XIX საუკუნის დასაწყისში პანდექტური სწავლების საფუძველზე. სამართლის მკვლევარები სანივთო უფლების ჩამოყალიბებით ცდილობდნენ ორი ძირითადი მიზნის მიღწევას: მათ უნდოდათ ეჩვენებინათ სანივთო უფლებათა შიგნით არსებული წინააღმდეგობა – **dominium divisum** (საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებათა ურთიერთგამიჯვნა) და მათი გამოყოფა ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლებებისაგან. ამასთანავე, მოხდა სანივთო უფლებათა განცალკევება პრაქტიკული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიზნით, ვინაიდან მათი დადგენა ხდებოდა იმ დროისათვის საკმაოდ ღირებულ ობიექტზე – მიწაზე. ცივილისტებისათვის მნიშვნელოვანი იყო შეექმნათ სანივთო უფლებათა სპეციალური სამართლებრივი რეჟიმი, უზრუნველყოთ მისი სიმყარე განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის საშუალებებით.¹⁸

გერმანულ სამართალში სანივთო სამართლის ცნება ჩამოყალიბდა იმ დროს გავრცელებულ შეხედულებაზე – პირის ბატონობისა ნივთზე.

ჰაინრიხ გუსტავ დენბურგი სანივთო უფლებას განიხილავდა, როგორც უშუალო ბატონობას სხეულებრივ ნივთებზე, რომელზედაც ვრცელდება პირთა ქმედება. მფლობელის მიერ ნივთის დაბრუნებით უფლებამოსილი პირისათვის, ამ უკანასკნელის უფლებრივი მდგომარეობა არ იცვლება, არამედ იცვლება მხოლოდ ნივთზე ფაქტობრივი კავშირის შინაარსი.¹⁹

გეორგ ფრიდრიხ პუხტა რომის სამართლის წყაროებზე დაყრდნობით თვლიდა, რომ არსებობს ქონებრივი უფლებების დაცვის ორი სახის სარჩელები: **in personam** და **in rem**. მის მიერ **Actiones in rem** განისაზღვრა, როგორც სანივთო სარჩელი, ხოლო, **iura in re aliena** – სხვის ნივთზე უფლება, ანუ სანივთო უფლება. იგი სანივთო უფლებას განმარტავდა, როგორც

¹⁸ Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 22.

¹⁹ Дернбург Г., Пандекты. Вещное право. Т.1, 4,2, Под. ред. А.Ф. Мейндорфа. Спб., 1905, 58-59, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 23.

ნივთზე უშუალო ბატონობის გამომხატველ უფლებას.²⁰

ანალოგიურ აზრს ავითრებდა ბერნჰარდ ვინდშაიდი, რომელიც სანივთო უფლებას სხვის ნივთზე უფლებას უწოდებდა.²¹

მსგავს შეხედულებას აყალიბებდა ცნობილი გერმანელი მეცნიერი ოტო ფონ გირკე. იგი სანივთო უფლებას მიიჩნევდა შეზღუდულ სანივთო უფლებად (die begrenzten dinglichen Rechte), რომლის შინაარსსაც მფლობელსა და ნივთს შორის სამართლებრივ კავშირში ხედავდა, რაც ნივთზე უშუალო ბატონობაში გამოიხატება.²²

თანამედროვე ევროპელი მეცნიერების შეხედულება სანივთო უფლების შესახებ ეფუძნება პანდექტურ სამართალში მის ცნებას. გერმანელი მკვლევარი ჰანს იოზეფ ვილინგი აღნიშნავს: „სანივთო სამართლის სპეციფიკური ნიშანი არის ის, რომ ის უშუალოდ „იპყრობს“ ნივთს, რომელიც ეკუთვნის ადამიანს. ამგვარი სამეურნეო ბატონობა მფლობელს უფლებამოსილებას ანიჭებს იმოქმედოს ნივთზე მესამე პირთა ჩარევის გარეშე. პირიქით, ვალდებულებითი მოთხოვნები ასეთი საგნობრივი ბატონობის შესაძლებლობას არ ითვალისწინებს. კანონის ძალით პირს შეუძლია მოითხოვოს ვალდებული პირისაგან განსაზღვრული ქმედების განხორციელება. მან, ვინც მფლობელობაში ვერ მიიღო ნაყიდი ნივთი, არ აქვს არავითარი უფლება მასზე, მას აქვს მხოლოდ გამყიდველისაგან ნივთის გადაცემის მოთხოვნის უფლება.“²³

თანამედროვე ავსტრიელი მეცნიერებიც სანივთო უფლებას განიხილავენ, როგორც ნივთზე უშუალო ბატონობის უფლებას. ისინი აღნიშნავენ, რომ მოქალაქეთა ნივთზე ბატონობის უფლებამოსილება განსაკუთრებულია, მას პატივი უნდა სცეს სხვებმა და დაცულ უნდა იქნეს ნებისმიერისაგან.²⁴

იტალიელი ცივილისტის უგო მატტეის აზრით, პრინციპის განსაზღვრება, რომელიც საფუძვლად უდევს სანივთო და ვალდებულებითი უფლების გამიჯვნას, გააჩნია დიდი მნიშვნელობა. ამ მნიშვნელობას იგი იმაში ხედავს, რომ სანივთო უფლების დაცვა შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მთელი სამ-

²⁰ Puchta G. F., Lehrbuch der Pandekten: Pandekten / Von G. F. Puchta. Nach d. Tode d. Verf. besorgt von A. F. Rudorff, 9. verm. Aufl., 1863, 211. მითითებულია წიგნში: Емелькина, И.А., იქვე.

²¹ „Rechte an fremder Sache“, Windscheid B., Lehrbuch des Pandektenrecht, 3. Auflage, 1870, 391, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., იქვე.

²² Gierke O., Deutsches Privatrecht, Zweiter Band, Sachenrecht, 1905, 598, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., იქვე.

²³ Wieling H., Sachenrecht. 3. Aufl., 1997, 1, მითითებულია წიგნში: Емелькина, И.А., იქვე.

²⁴ Koziol H., Welsch, R., Grundriss des bürgerlichen Rechts, B. I., Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht, 2006, 212, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 24.

ყაროს, ხოლო ვალდებულებითი უფლების დაცვა – მხოლოდ ვალდებული მხარის მიმართ.²⁵

2. სანივთო უფლებათა პანდექტური საწყისები

პანდექტური სწავლების გავლენა თანამედროვე ევროპულ სანივთო სამართალზე დღესაც იგრძნობა. სანივთო უფლების უმთავრეს ნიშნებად კვლავ რჩება მისი განსხვავება ვალდებულებითი უფლებისაგან, ნივთთან უშუალო კავშირი და მისი აბსოლუტური ხასიათი.

სანივთო სამართლის უმთავრესი ნიშანი – უშუალო ბატონობა ნივთზე, სათავეს იღებს პანდექტური სამართლიდან. მისი ჩამოყალიბება განაპირობა გერმანულ ერებში არსებულმა კონსტრუქციამ სახელწოდებით – **Gewere**, რომელიც აღნიშნავდა პირის სრულ ბატონობას ნივთზე. იმ დროს არ არსებობდა სრული წარმოდგენა საკუთრებაზე, სანივთო უფლებასა და ნივთის ბატონობაზე. ვალდებულებითი უფლების საწინააღმდეგო კონსტრუქციად იწოდებოდა – **Gewere**.²⁶

ძველი გერმანული სამართლისთვის დამახასიათებელი ვალდებულების გამიჯვნა **Gewere**-სგან, ხორციელდებოდა დაცვის საშუალების მიუხედავად, ვინაიდან რომის სამართლის რეცეფციამდე დაცვის საშუალებების დიფერენცირება არ ხდებოდა. შედეგად ჩამოყალიბებულ იქნა მოსაზრება, რომ ნებისმიერი პირადი უფლება, რომელიც ეფუძნებოდა ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას და უახლოვდებოდა **Gewere**-ს, აღიარებულიყო დამოუკიდებელ სანივთო უფლებად.

ვასალის არაპირდაპირი ბატონობის გამოსახატავად სენიორის ქონებაზე შეიქმნა ტერმინი – **ledichlike Gewere**, რომელსაც გირკეს მიერ მიეცა ინტერპრეტაცია, როგორც უშუალო ბატონობა – **unmittelbare Gewere**.²⁷

გერმანულ კერძო სამართალში, რომის სამართლის რეცეფციის გზით, გადმოღებულ იქნა სარჩელთა კლასიფიკაცია **in rem** და **in personam** სხვადასხვა შინაარსის ქონებრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით, ანუ **Gewere** და **Obligation**. სანივთო უფლებათა კლასიფიკაციასთან მისადაგებული დაცვის საშუალებებს იგივე პრაქტიკული მნიშვნელობა ჰქონდა, როგორც

²⁵ Маттеи У., Суханов Е.А., Основные положения права собственности. 1999, 118-119, მითითებულია წიგნში: Емелькина, И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 23

²⁶ Gierke, O., Deutsches Privatrecht, Zweiter Band. Sachenrecht, 1905, 598, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., იქვე.

²⁷ Gierke, O., Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht, 1905, 600, მითითებულია წიგნში: Емелькина И. А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 25.

რომში. სანივთო უფლებათა მფლობელებს გააჩნდათ შესაძლებლობა ნებისმიერი მესამე პირისაგან ნივთის დაცვის, ხოლო სხვა უფლების მატარებელს – დაცვის უფლება კონკრეტული პირის მიმართ.²⁸

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, გერმანულ სამართალში სანივთო უფლებების კონცეფცია აგებულია ორ საფუძველზე: რომის სამართლის რეცეფციის მიუხედავად, გერმანულ სამართალში შენარჩუნებულ იქნა მიდგომა, რომ სანივთო უფლებებზე აღიარებული ყოფილიყო უშუალო ბატონობის გამომხატველი უფლებები (გერმანული საფუძველი) და ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ მოთხოვნის უფლება (რომის სამართლის საფუძველი).²⁹

II. სანივთო უფლება

სანივთო უფლებები, ანუ *in rem* არის უფლებები, რომლებიც წარმოიშობა ნივთებზე (*res*). სანივთო უფლება გამოხატავს პირის ძალაუფლებას ნივთზე. სანივთო-სამართლებრივ ურთიერთობაში არის მხოლოდ ერთი მხარე – პირი. სანივთო უფლების ყველაზე ნათელი მაგალითი საკუთრების უფლებაა, როგორც სრული სანივთო უფლება ნივთზე, რომელიც მოიცავს სხვა სახის სანივთო უფლებებს. სანივთო უფლების ძალით მესაკუთრეს ენიჭება ობიექტზე სრული და უშუალო უფლებამოსილების განხორციელების შესაძლებლობა.

სანივთო უფლების დახასიათება ყველაზე კარგად ვლინდება მის შედარებით ვალდებულებით უფლებასთან. სანივთო უფლება წარმოიშობა ნივთზე უფლების მოპოვებით ან მიერთებით. პირის მიერ ნივთზე სანივთო უფლების მოპოვება ხდება ხელშეკრულების საფუძველზე, ხანდაზმულობით ან მფლობელობით.

ევროპულ კერძო სამართალში ძნელია მოიძებნოს ვალდებულებითი უფლების საერთო განსაზღვრება. უმრავლეს ევროპულ იურისდიქციებში ვალდებულება წარმოადგენს უფლებას, რომელიც გააჩნია კრედიტორს, რომელიც გულისხმობს შესრულების განხორციელების – მომსახურების ან ფასის გადახდის მოვალეობას, მეორე პირისაგან – მოვალისაგან. ვალდებულება – ეს არის ორ ან მეტ პირს შორის სამართლებრივი კავშირი. მაგალითად, შესაძლებელია მოვიყვანოთ ნივთის გადაცემის დაპირება და ფასის გადახდა. ვალდებულებითი უფლება არის ბრუნვაუნარიანი არამატე-

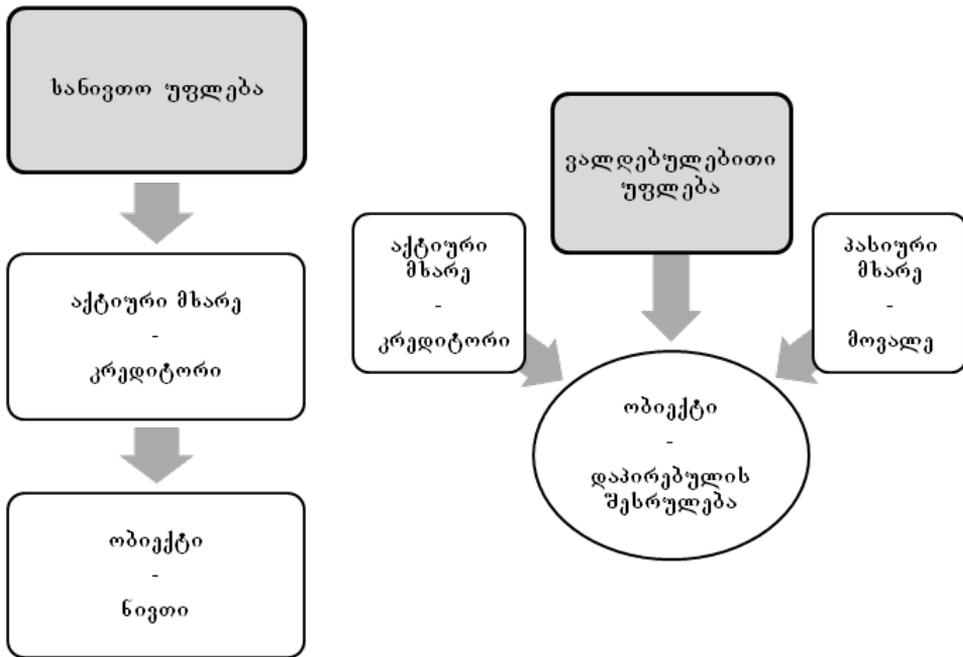
²⁸ Gierke O., Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht, 1905, 607, მითითებულია ნიგნში: Емелькина И. А., იქვე.

²⁹ Gierke O., Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht, 1905, 612, მითითებულია ნიგნში: Емелькина И. А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 25.

რიალური ქონებრივი სიკეთე. დამატებით, კრედიტორს გააჩნია არაპირდაპირი უფლება მოვალის ქონებაზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ, თუკი მოვალე არ შეასრულებს დაპირებას, კრედიტორს უფლება აქვს მოიპოვოს მოვალის საკუთრება.

ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულების, კვაზი-ხელშეკრულების, დელიქტის საფუძველზე და ქმნის სამართლებრივ კავშირს – **vinculum juris** – ორ ან მეტ პირს შორის. იგი განსხვავდება კანონით გათვალისწინებულ ყველას მიმართ მოქმედ ზოგადი ვალდებულებებისაგან, ასევე ნივთზე უფლების (jus in re) დროს არსებული ურთიერთობისაგან.

შეიძლება ითქვას, რომ ევროპულ სამართლებრივ სისტემებში ვალდებულება არის კრედიტორის მოთხოვნა მოვალის მიმართ, რომელიც წარმოიშობა პერსონალური ურთიერთობის საფუძველზე – **inter partes**. სანივთო უფლება კი ეფუძნება სანივთო უფლების მფლობელის ურთიერთობას მესამე პირებთან – **ultra parte**. შესაბამისად, სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობა განსხვავებულ სამართლებრივ კონსტრუქციებზე აგებული.



კერძო სამართალში ვალდებულებითი უფლებები არ არის შეზღუდული, მაშინ, როდესაც სანივთო უფლებები წარმოიშობა კანონის საფუძველზე *numerus clausus*.

თამარ შოთაძე

სანივთო უფლებები მიმართულია ყველას წინააღმდეგ *erga omnes* და ამავე დროს, ატარებს აბსოლუტურ ხასიათს. სანივთო უფლების ეფექტურობა მიმართულია ნებისმიერი პირის წინააღმდეგ, მაშინ, როდესაც ვალდებულებითი უფლება ვრცელდება მხოლოდ ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ და წარმოადგენს რელატიურ უფლებას, ე.ი. უფლებას კონკრეტული პირის მიმართ.³⁰

III. სანივთო სამართლის პრინციპები კონტინენტური ევროპის სამართლის ქვეყნებში

კონტინენტური ევროპის სამართლის სისტემის ქვეყნებში სანივთო სამართლი ეფუძნება შემდეგი სახის პრინციპებს, რომელთაც გერმანული სამართლის მაგალითზე მიმოვიხილავთ:

- „დახურულ რიცხვთა პრინციპი“ – „Numerus clausus“ – Typengebundenheit, Typenfixierung;
- სპეციალურობის (განსაზღვრულობის) პრინციპი – Spezialitätsgrundsatz (Bestimmtheitgrundsatz);
- აბსოლუტურობის პრინციპი – Absolutheitsgrundsatz;
- საჯაროობის პრინციპი – Publizitätsgrundsatz;
- აბსტრაქციისა და გამიჯვნის პრინციპი – Abstraktionsgrundsatz და Trennungsgrundsatz;
- პრიორიტეტული რიგითობის პრინციპი – Rangverhältnis.

გერმანულ იურიდიულ დოქტრინაში სანივთო სამართლის პრინციპების ანალიზი მიმდინარეობს ორი მიმართულებით:

- პრინციპები, რომლებიც განაპირობებს უფლებათა სახეებსა და მათ შინაარსს;
- პრინციპები, რომლებიც განსაზღვრავენ უფლებათა განკარგვის წესს.

³⁰ Eleanor Cashin Ritaine, Common Frame of Reference and Property Law: A General Introduction, The Future of European Property Law, Sief van Erp, Arthur Salomons, Bram Akkermans(Eds.), 2012, 1-19; სანივთო და ვალდებულებითი სამართლის განსხვავებაზე ამავე კრებულში იხ. Matthais Haentjens, Between Property Law and Contract Law: the Case of Securities, 165-181.

1. სანივთო სამართლის ცალკეული პრინციპები

1.1. „Numerus clausus“ – „დახურულ რიცხვთა“ პრინციპი

სანივთო სამართლის პრინციპებს შორის „დახურულ რიცხვთა“- „**numerus clausus**“ პრინციპს განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება. სანივთო უფლებათა **numerus clausus** პრინციპის შინაარსი გულისხმობს, რომ სანივთო სამართალი აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს სანივთო უფლებათა არჩევისას. მრავალი ქვეყნის სამართლებრივი სისტემა სანივთო სამართალში არსებული **numerus clausus** ტერმინის ქვეშ ითვალისწინებს სანივთო უფლებათა ამომწურავ ჩამონათვალს.³¹

სანივთო სამართალში **numerus clausus** პრინციპი უმთავრესი პრინციპის სახელითაა ცნობილი. იგი გულისხმობს მხოლოდ იმ სანივთო უფლებათა არსებობას, რომელიც სამოქალაქო კოდექსში აღიარებულია, როგორც სანივთო უფლება. მხარეებს შეუძლიათ ჩამოაყალიბონ მხოლოდ ის სანივთო უფლებები, რომელთა განხორციელების კრიტერიუმები კანონმდებლობითაა დადგენილი. მათი შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის თავისუფლება შეზღუდულია ან საერთოდ გამორიცხულია.

Numerus clausus იდეა განვითარდა საფრანგეთის რევოლუციის შემდეგ გამართულ სამეცნიერო დებატებში. საფრანგეთში ფეოდალური ნიუბილების ნგრევის შემდეგ, სამართლებრივი სისტემა შთაგონებულ იქნა რომის სამართლით, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა სანივთო და ვალდებულებითი სამართლის დაყოფა³²

Numerus clausus პრინციპის ირგვლივ დისკუსია სათავეს იღებს XIX საუკუნიდან გერმანელი იურისტის ფრიდრიხ კარლ ფონ სავინის ქონებრივი სამართლის (უფლების) თეორიიდან. აღნიშნული თეორიის გავლენით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში სანივთო და ვალდებულებითი სამართალი წარმოადგენს ერთიანი კოდექსის განცალკევებულ და ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ ნაწილებს.³³ სანივთო სამართალი, როგორც ცალკე ნაწილი, განეკუთვნება სამართლის ცალკე სფეროს, რომელიც სათავეს იღებს რომის სამართლიდან. ყველაზე ვრცელი, ერთიანი და აბსოლუტური უფლებათა საკუთრება. ყველა სხვა სანივთო უფლება განიხილება, როგორც ნაკლები უფლება საკუთრებასთან შედარებით, თუმცა საკუთრების მსგავსად, მათი დაცვა ხდება ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ. საკუთრების ერთიანი და აბსოლუტური უფლების დაცვის მიზნით, გერმანიის სამოქალაქო კოდ-

³¹ Bram Akkermans, *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Dissertation defended in public, 17 october 2008, 6.

³² იქვე.

³³ იქვე.

ექსით დადგინდა სანივთო უფლებების შეზღუდული რიცხვი, ასევე იმპერატიულად განისაზღვრა მათი შინაარსი.

სანივთო უფლებათა შეზღუდვის იდეა გერმანულ სამართლებრივ მოზღვრებაში – **Typengebundenheit** აღინიშნება, რომლის შინაარსის ორი სხვადასხვა ფორმით გამოიხატება: სანივთო უფლებათა შეზღუდული რიცხვი – **Typenzwang** და სანივთო უფლებათა შეზღუდული შინაარსი – **Typenfixierung**, რომლებიც ერთიანობაში ასევე გამოხატებოდა **numerus clausus** პრინციპის სახელწოდებით. ამ პრინციპის საფუძველზე მოქმედებს წესი, რომლის მიხედვითაც, სანივთო უფლებათა შესაძლო სახეებიდან მოქმედებს მხოლოდ ის, რომელიც კანონითაა გათვალისწინებული. შინაარსის იძულებაში კი იგულისხმება, რომ სანივთო უფლების შინაარსი უნდა გამომდინარეობდეს კანონიდან, მხარეებს საკუთარი მოსაზრებით არ შეუძლიათ შეცვალონ იგი.

დახურულ რიცხვთა პრინციპის გავრცელება სანივთო სამართალში განპირობებულია იმით, რომ სანივთო უფლება ატარებს აბსოლუტურ ხასიათს და მისი ხელყოფისაგან დაცვა ხდება ნებისმიერი მესამე პირისაგან. აქედან გამომდინარე, არა მარტო ყველამ უნდა იცოდეს სანივთო უფლებათა სახეების შესახებ, არამედ უნდა იცოდეს მათი შინაარსიც.

ერთ-ერთ სასამართლო გადაწყვეტილებაში დახურულ რიცხვთა პრინციპთან დაკავშირებით ვკითხულობთ: „სანივთო სამართალში დახურულ რიცხვთა პრინციპი ადასტურებს, რომ სანივთო უფლებათა რაოდენობა და სახე განსაზღვრულია კანონით, მათი შინაარსი მკაცრადაა განერილი და თითოეული უფლება თავისი შინაარსით მკვეთრად განსხვავდება სხვა სანივთო უფლებებისაგან... წინააღმდეგ შემთხვევაში საადგილმამულო წიგნს არ ექნებოდა შესაძლებლობა ეცნობებინა მათი შინაარსი დაინტერესებული პირებისათვის“.³⁴

1.2. სპეციალურობის პრინციპი

სანივთო უფლებათა სამართლებრივი რეგულირებისთვის დიდი მნიშვნელობა აქვს „სპეციალურობის“ (განსაზღვრულობის) პრინციპს,³⁵ რომლის თანახმად სანივთო უფლება შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ ცალკეულ (განსაზღვრულ) ნივთებზე. უფლების არსებობა დამოკიდებულია ნივთის არსებობაზე და ნივთის განადგურება იწვევს უფლების გაუქმებას. აქედან გამომდინარე, არ შეიძლება სანივთო უფლება წარმოიშვას ნივთთა ერ-

³⁴ ციტატა ბავარიის მიწის უმაღლესი სასამართლოს 1967 წლის გადაწყვეტილებიდან, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 41.

³⁵ Spezialitätsgrundsatz.

თობლიობაზე, მაგალითად, საწარმოზე.³⁶ ზოგიერთი მეცნიერი სპეციალურობის პრინციპის გვერდით ცალკე გამოყოფს განსაზღვრულობის პრინციპს.³⁷ თუმცა, გაბატონებული მოსაზრების თანახმად, განსაზღვრულობა არ არის სანივთო სამართლის დამოუკიდებელი პრინციპი, ანუ ის სპეციალურობის პრინციპის იდენტურია.³⁸

1.3. აბსოლუტურობის პრინციპი

სანივთო უფლების განმარტება, როგორც უფლების, რომელიც ატარებს აბსოლუტურ ხასიათს, საფუძველი გახდა დამოუკიდებელი პრინციპის ფორმირების, რომელიც იურიდიულ დოქტრინაში ცნობილია სანივთო უფლებათა აბსოლუტურობის პრინციპის სახელწოდებით.³⁹ მის თანახმად, სანივთო უფლება მოქმედებს არა კონკრეტული მოვალე პირის წინააღმდეგ, არამედ ნებისმიერი პირის მიმართ. ნებისმიერი დამრღვევი პირის მიმართ წარმოიშობა სანივთო მოთხოვნა, რომელიც მიმართულია დარღვეული უფლების აღდგენისაკენ. აღნიშნული პრინციპი განაპირობებს სანივთო უფლებათა დაცვის საშუალებების – სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელების – შინაარსს.⁴⁰

1.4. მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპი

მოთხოვნათა პრიორიტეტულობის პრინციპი⁴¹ გულისხმობს, რომ ვალდებულებითი მოთხოვნებისაგან განსხვავებით, სანივთო უფლებათა ურთიერთდამოკიდებულება განპირობებულია უფლებათა რანგით. გერმანულ კერძო სამართალში დაშვებულია ერთი მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სანივთო უფლების წარმოშობა. მაგალითად, რამდენიმე იპოთეკის რეგისტრაცია. მსგავს შემთხვევებში უფლებათა იერარქია განისაზღვრება უფლების წარმოშობის მომენტიდან – რეგისტრაციის დროის შესაბამისად.⁴² ანუ უფლების პრიორიტეტულობა დამოკიდებულია მისი დადგენის მომენტზე – **prior tempore potior iure**.⁴³

³⁶ Емелькина И. А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 39, 40.

³⁷ Bestimmtheitgrundsatz.

³⁸ Емелькина И. А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 39, 41.

³⁹ Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 39, 40

⁴⁰ Rangverhältnis.

⁴¹ იხ. გსკ-ის 879-ე მუხლი.

⁴² იხ. გსკ-ის 1209-ე მუხლი.

⁴³ იხ. Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 42.

1.5. საჯაროობის პრინციპი

საჯაროობის პრინციპის⁴⁴ საფუძველზე სანივთო უფლება მოქმედებს ნებისმიერი პირის მიმართ. შესაბამისად, ნებისმიერ პირს უნდა გააჩნდეს სანივთო უფლების შესახებ ინფორმაციაზე მიღების შესაძლებლობა. მიიჩნეულია, რომ საჯაროობის პრინციპის საფუძველზე კანონმდებლობით ხდება სანივთო უფლებათა თაობაზე ინფორმაციის მიღებაზე ნების დართვა. შესაბამისად, თუ უფლება რეგისტრირებულია საადგილმამულო წიგნში, ჩანაწერი გვანვდის ინფორმაციას უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ.⁴⁵

1.6. აბსტრაქციისა და დაყოფის პრინციპი

აბსტრაქციისა და დაყოფის პრინციპი⁴⁶ სათავეს იღებს XIX საუკუნიდან, კერძოდ, სავინის სწავლებიდან სანივთო გარიგების შესახებ. აღნიშნული პრინციპი გულისხმობს სანივთო შეთანხმების გამიჯვნას მის საფუძველად არსებული კაუზალური გარიგებისაგან. კერძოდ, საუბარია განკარგვითი გარიგების (საკუთრების ან სხვა შეზღუდული უფლების გადაცემის თაობაზე) განსხვავებაზე ვალდებულებითი გარიგებისაგან – ერთმანეთისაგან მიჯნება ვალდებულება და განკარგვა.

აბსტრაქციის პრინციპის საფუძველზე, მაგალითად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ეფუძნება ორ გარიგებას: პირველი, გარიგება გულისხმობს შემძენისათვის უფლების წარმოშობამდე ვალდებულებითი შინაარსის მოქმედებების განხორციელებას, ნივთის გადაცემასა და ნასყიდობის ფასის გადახდას, მეორე სანივთო შინაარსის გარიგება ვალდებულებითი გარიგების შესრულების შემდეგ, გარიგების ობიექტზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.⁴⁷ სანივთო გარიგება ითვალისწინებს უფლებამოსილ პირსა (მესაკუთრესა) და მეორე მხარის შეთანხმებას უფლებრივი ცვლილების შესახებ, რომელიც მესამე პირთა ხელმისაწვდომობის მიზნით ექვემდებარება საადგილმამულო წიგნში სავალდებულო რეგისტრაციას.⁴⁸

აბსტრაქციის პრინციპი ეფუძნება გამიჯვნის პრინციპს, რომელიც სამოქალაქო ბრუნვაში მნიშვნელოვან სამართლებრივ შედეგებთან არის დაკავ-

⁴⁴ Publizitätsgrundsatz.

⁴⁵ Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 42.

⁴⁶ Trennungs- und Abstraktionsprinzip.

⁴⁷ იხ. გსკ-ის 433-ე მუხლის 1-ლი ნაწ.

⁴⁸ იხ. გსკ-ის 873-ე მუხლის 1-ლი ნაწ.; Wieling H., Sachenrecht, 3. Aufl., 1997, 22, მითითებულია წიგნში: Емелькина И. А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 42.

შირებული. კერძოდ, განკარგვითი გარიგება საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე, როგორც წესი, არ არის დამოკიდებული ვალდებულებითი ხელშეკრულების ნამდვილობაზე, ანუ ვალდებულებითი გარიგების ბათილობის შემთხვევაში სანივთო – უფლების გადაცემის თაობაზე გარიგება რჩება ნამდვილი, ვიდრე მხარეთა შორის ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობის საკითხი არ გაირკვევა კონონმდებლობით დადგენილი წესით.

1.7. საჯარო ნდობის პრინციპი

საჯარო ნდობის პრინციპის საკანონმდებლო გამოხატულების მაგალითია გსკ-ის 892-ე მუხლი. კერძოდ, პირის სასარგებლოდ, ვინც გარიგებით იძენს უფლებას მიწის ნაკვეთზე, საადგილმამულო რეესტრის შინაარსი მიიჩნევა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სისწორის საწინააღმდეგოდ რეგისტრირებულია პროტესტი⁴⁹ ან უსწორო ჩანაწერის თაობაზე შემძენისათვის წინასწარ ცნობილია.⁵⁰

2. სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებები

აბსტრაქციისა და გამიჯვნის პრინციპის გავლენით სანივთო გარიგება ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტიტუტია. გერმანულ კერძო სამართალში სანივთო გარიგებებთან დაკავშირებით, როგორც წესი, მოქმედებს გსკ-ის ზოგადი ნაწილის ნორმები (მაგალითად, გარიგებებზე, ხანდაზმულობაზე). მასზე არ ვრცელდება ვალდებულებითი სამართლის წესები, ვინაიდან იგი არ შეიცავს ვალდებულებებს. ამ ტიპის ხელშეკრულებები წესრიგდება სანივთო-სამართლებრივი ნორმებით, რომელიც მოცემულია გსკ-ის მესამე წიგნში, ვინაიდან სანივთო გარიგება არის სანივთო უფლება და დადგენის, გადაცემისა და შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძველი⁵¹.

როგორც გერმანელი ცივილისტები აღნიშნავენ, სანივთო გარიგება წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმების ერთგვარ ფორმას უფლების გადაცემის საჯაროობის მოთხოვნის შესრულებამდე.⁵²

თუ ვალდებულებითი ხელშეკრულება, მაგალითად, ნასყიდობა, განსაზღვრავს უფლების გადაცემასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულების მხარეთა

⁴⁹ Widerspruch.

⁵⁰ Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 43.

⁵¹ Василевская Л., Учение о вещных сделках по Германскому праву, 2004, 58.

⁵² DasPrinzipderPublizität, Offenkundigkeit; Василевская Л., Учение о вещных сделках по Германскому праву, 2004, 63.

თამარ შოთაძე

უფლებებსა და მოვალეობებს, სანივთო გარიგება უზრუნველყოფს უფლების გადაცემას შემძენ პირზე. ვალდებულებითი ხელშეკრულებათა ჩამონათვალი ღიაა, მხარეები კი – ხელშეკრულების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თავისუფალნი. სანივთო გარიგებების შემთხვევაში კი გსკ-ის მე-3 წიგნი მათ შეზღუდულ ჩამონათვალს ითვალისწინებს. მხარეები კანონის საფუძველზე ასევე შეზღუდულნი არიან სანივთო გარიგების შინაარსის განსაზღვრისას.⁵³

გერმანიის კერძო სამართალში ვალდებულებითი ურთიერთობები განიხილება, როგორც საკმაოდ რთული კომპლექსი სამართალურთიერთობების, რომლიდანაც თითოეული სამართალურთიერთობის გამოყოფა და ცალკე მონესრიგება შესაძლებელია. გერმანიის სამოქალაქო სამართლის სისტემა ითვალისწინებს მკვეთრ გამიჯვნას ვალდებულებითი ურთიერთობის ორი სტადიის – წარმოშობისა და შესრულების.

სხვაგვარად რომ ვთქვათ, მხარეთა უფლებები და მოვალეობები, რომლებიც ვალდებულებითი ურთიერთობების ფარგლებში წარმოიშობა, უნდა შესრულდეს. შესრულება განიხილება ვალდებულების დამოუკიდებელ სტადიად. სწორედ ის გვაძლევს პასუხს კითხვაზე: ვისი მისამართით და ვისი მხრიდან უნდა შესრულდეს ვალდებულება? ეს სიზუსტე დამახასიათებელია პანდექსტური სამართლისთვის, რაც აისახა გერმანიის სამოქალაქო სამართალში.

ურთიერთსაწინააღმდეგო მიმართულების (სინალაგმატური) უფლებებისა და ვალის (Schuld) მატარებელი არიან მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეები.

ტრადიციის პრინციპი (Traditionsprinzip) ითვალისწინებს მხარეთა შორის არსებული რთული ურთიერთობების დაყოფას რამდენიმე ორმხრივ (სინალაგმატურ) გარიგებად.

გარიგება, რომლითაც ხდება მხარეთა შორის ვალდებულების წარმოშობა,⁵⁴ განცალკევებულია გარიგებისგან, რომელიც მიმართულია შესრულებისაკენ.⁵⁵ ეს კლასიფიკაცია ეფუძნება ე.წ გამიჯვნის პრინციპს.⁵⁶

სწორედ ამგვარად უნდა განვიხილოთ ნებისმიერი სახელშეკრულებო შეთანხმება, დაკავშირებული ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან.⁵⁷

გერმანიის სამართლით ერთმანეთისაგან განსხვავდება სამართლებრივი მნიშვნელობის ორი მომენტი:

⁵³ Василевская Л., იქვე.

⁵⁴ Verpflichtungsgeschäft.

⁵⁵ Verfügungsgeschäft.

⁵⁶ Trenungsprinzip.

⁵⁷ Василевская Л., Учение о вещных сделках по Германскому праву, 2004, 15.

- მხარეთა შეთანხმება.
- ნივთის ფაქტობრივი გადაცემა.

შეთანხმება წარმოიშობა მაშინ, როცა ერთი მხარე აკეთებს შესაბამის წინადადებას მეორე მხარის მიმართ, რომელსაც ეს უკანასკნელი ეთანხმება.

ნივთის ფაქტობრივად გადაცემა კი ხდება საკუთრების უფლების გადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე. მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულება, სამართლებრივი თვალსაზრისით, ფორმდება ორი ტიპის ხელშეკრულებით – ვალდებულებითი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) და სანივთო (საკუთრების უფლების გადაცემა ნივთზე და საკუთრების უფლების გადაცემა ფულზე), ანუ ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვალისწინებს სამი გარიგების მეშვეობით მის დადებას, რომელთაგან ორი სანივთო-სამართლებრივია.

გერმანულ კერძო სამართალში გამოიყენება სხვადასხვა ტერმინი, რომლებიც ხსნიან აღნიშნული კონსტრუქციის მნიშვნელობას.

ნასყიდობის ხელშეკრულება – **Kaufvertrag**: გსკ-ის 433-ე და 453-ე მუხლები გულისხმობს მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომელზეც დაფუძნებულია ნასყიდობის პროცესი. შესაბამისად, ტერმინი ნასყიდობა – Kauf – ნიშნავს მხოლოდ ვალდებულებითი შინაარსის გარიგებას.⁵⁸ გერმანულ კერძო სამართალში იგი იწოდება მავალდებულებულ ხელშეკრულებად⁵⁹ ან ძირითად ვალდებულებით გარიგებად.⁶⁰

საკუთრების უფლების გადაცემის ხელშეკრულება მიმართულია შესრულებისკენ და იწოდება სანივთო⁶¹ ან განმკარგავ გარიგებად.⁶² თუკი საკუთრებაში გადადის მოძრავი ნივთი, სანივთო ხასიათის ხელშეკრულებას კანონმდებლობასა და ლიტერატურაში ეწოდება – Einigung.⁶³

თუკი საუბარია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე, ასეთ შემთხვევაში სანივთო გარიგებას ეწოდება – Auflassung.⁶⁴

გერმანული კანონმდებლობით ნასყიდობის პროცესი არ შემოიფარგლება მხოლოდ ვალდებულებითი ხელშეკრულების დადებით. ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოიშობს ვალდებულებით-სამართლებრივ კავშირს, რომელიც ითვალისწინებს ხელშეკრულების თითოეული მხარის მოთხოვნის უფლებას. ამგვარი ხელშეკრულებით მყიდველი ჯერ კიდევ ვერ მოიპოვებს

⁵⁸ Obligatorischer Vertrag.

⁵⁹ Verpflichtungsvertrag.

⁶⁰ Grundgeschäft, Verpflichtungsgeschäft.

⁶¹ Dinglicher Vertrag, Sachenrechtlicher Vertrag.

⁶² Erfüllungsvertrag, Verfügungsgeschäft.

⁶³ სიტყვასიტყვითი თარგმანით ნიშნავს შეთანხმებას, მორიგებას.

⁶⁴ საკუთრების უფლების გადაცემა (უძრავ ქონებაზე), სანოტარო შეთანხმება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ.

ნაციდ ნივთზე საკუთრების უფლებას. იგი წარმოშობს მხარეთა სამართლებრივ კავშირს ასეთი უფლების გადაცემის მიზნით.⁶⁵

გერმანელმა კანონმდებელმა აირჩია რომის სამართალში არსებული პრობლემის გადაჭრის გზა, რომელიც გამომდინარეობდა პანდექტური სამართლიდან. გერმანელი ცივილისტების აზრით, ვალდებულებითი და სანივთო გარიგების გამიჯვნის მიზანია კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვა. სწორედ ვალდებულებითი ურთიერთობის ორი სტადიის გამიჯვნა და მათი სახელშეკრულებო გაფორმება იძლევა შესაძლებლობას (მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლად დადგინდეს ვალდებულებითი ან სანივთო გარიგების ბათილობის საფუძვლები.

უფლებამოსილი პირისაგან საკუთრების უფლების მიღების შემთხვევაში, მისი წინამორბედის მიერ დავის წარმოება გავლენას არ ახდენს მასზე. ასეთი დავა ეხება პირველ შემძენსა და გამსხვისებელს და არა საკუთრების უფლების მომპოვებელ მესამე პირს.

აქედან გამომდინარე, აბსტრაქციის პრინციპი ეფუძნება გამიჯვნის პრინციპს, რომელიც ითვალისწინებს შემდეგი სახის შედეგებს:

სანივთო გარიგება, როგორც წესი, არ არის დამოკიდებული ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობაზე. ეს კი მეტყველებს იმაზე, რომ სანივთო გარიგება აბსტრაქტირებულია ძირითადი – ვალდებულებითი გარიგებისაგან. იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის გარიგება მოგვიანებით გახდება სადავო, მაგალითად, შეცდომის საფუძველზე (გსკ-ის 119-ე და 142-ე მუხლები) და სასამართლოს მიერ მიიჩნევა ბათილად, სანივთო გარიგება, რომელიც ეხება საკუთრების უფლების გადაცემას, რჩება ნამდვილი. გსკ-ის 812-822-ე მუხლების საფუძველზე გამყიდველსა და ყოფილ მესაკუთრეს შეუძლიათ ახალ მესაკუთრეს წარუდგინონ მოთხოვნა საკუთრების უფლების დაბრუნების თაობაზე უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებით: ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებით, ემსახურება იურიდიული საფუძვლის გარეშე მოპოვებული საკუთრების უფლების დაბრუნებას: ფულადი თანხით ან სანივთო უფლების აღდგენის გზით.⁶⁶

⁶⁵ Василевская Л., Учение о вещных сделках по Германскому праву, 2004, 17.

⁶⁶ Василевская Л., დასახელებული ნაშრომი, გვ. 18.

ქონება

A. თეორიული ნაწილი

I. შესავალი

სამოქალაქო კოდექსის შესავალ დებულებებში მოცემულია კერძო სამართლის ობიექტის ნორმატიული განსაზღვრება და მისი ძირითადი ნიშნები:

ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და, რომელთა შექმნაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს (სსკ-ის 147).

სსკ-ის მე-7 მუხლის თანახმად, „კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი არის ქონებრივი ან არაქონებრივი ღირებულების მქონე მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით ბრუნვიდან არ არის ამოღებული“.

კანონმდებლის მიერ ობიექტის უზოგადესი განსაზღვრებიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ ობიექტი გათანაბრებულია კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში კანონით დაცულ სიკეთეებთან.

კერძო სამართალში კანონით დაცული სიკეთეებია:



კერძო სამართალში ქონება არ მიიჩნევა ობიექტის სინონიმად. შეიძლება ითქვას, რომ, კანონით დაცულ სხვა სიკეთეებთან ერთად, ქონება შედის ობიექტის კატეგორიაში, როგორც მისი ერთ-ერთი სახე.

ობიექტის კატეგორიაში შემავალ სხვა სიკეთეებსა და ქონებას შორის

თამარ შოთაძე

ძირითადი განსხვავება მდგომარეობს ღირებულებაში. პირადი არაქონებრივი უფლებების დარღვევის, ჯანმრთელობის ან სიცოცხლის ხელყოფის შემთხვევაში ხდება მიყენებული ზიანის მიახლოებითი კომპენსაცია, ვინაიდან კანონით დაცულ აღნიშნული სახის სიკეთეებს ქონებრივი ეკვივალენტი არ გააჩნიათ. ხოლო ქონების ხელყოფის (უფლების დარღვევის) შემთხვევაში შესაძლებელია ზუსტად დადგინდეს მიყენებული ზიანის ოდენობა, რაც დაზიანებამდე ქონების ღირებულებაში გამოიხატება.⁶⁷

სანივთო სამართალში ქონების განმარტებით ზუსტდება კერძოსამართლებრივი ობიექტი. კერძოდ, ქონების ცნება გვაძლევს შესაძლებლობას პასუხი გაეცეს შემდეგი შინაარსის კითხვებს:

- რა სახის ობიექტებია გაერთიანებული ქონების ერთიანი ტერმინის ქვეშ?
- რა სტატუსის პირებს წარმოეშობათ უფლება ქონებაზე?
- რა სახის უფლებამოსილებათა განხორციელების შესაძლებლობა აქვთ კერძო სამართლის სუბიექტებს ქონებაზე?
- რა არის ქონების ობიექტად ქცევის განმსაზღვრელი ძირითადი კრიტერიუმები?
- რა სახის აკრძალვებს ადგენს კანონმდებელი ქონების, როგორც კერძოსამართლებრივი ობიექტის მიმართ?

სამოქალაქო კოდექსში ტერმინი – ქონება აერთიანებს სანივთო სამართლის ობიექტებს – ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს.

ქონებაში შემავალი ობიექტების სახეების დაზუსტებით, კანონმდებელმა განსაზღვრა თუ რა სახით გვევლინებიან ობიექტის ცნებაში შემავალი მატერიალური და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები სამოქალაქო ბრუნვაში, კერძოდ:

- მატერიალური სიკეთეა – ნივთები;
- არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებია – უფლებები და მოთხოვნები.

ქონება წარმოადგენს მატერიალური ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების ერთობლიობას. თავის მხრივ ქონება, როგორც ერთიანი კატეგორია, არ წარმოადგენს დამოუკიდებელ ობიექტს.⁶⁸

კერძო სამართალში ქონებაზე უფლებები შესაძლებელია წარმოეშვათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს:

⁶⁷ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 ივლისის ერთგვაროვანი პრაქტიკა, გვ.14-16, ხელმისაწვდომია: www.supremecourt.ge

⁶⁸ ქონების საკითხზე იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 158-166; კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, 185-192;



პირისათვის სანივთო უფლების მოპოვების წინაპირობაა უფლებაუნარიანობა, ხოლო ქონებასთან დაკავშირებულ უფლებამოსილებათა განხორციელებისათვის პირი უნდა იყოს როგორც უფლებაუნარიანი, ასევე ქმედუნარიანი.

კანონმდებელი იურიდიული პირის ტერმინის ქვეშ მოიაზრებს როგორც კერძო სამართლის, ასევე საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, მათ შორის, სახელმწიფოს. ქონებაზე უფლებათა მიღებისა და განხორციელების ეტაპზე იურიდიული პირი უნდა არსებობდეს, როგორც სამართლის სუბიექტი. იურიდიული პირი სამართალსუბიექტის სტატუსს მოიპოვებს რეგისტრაციის გზით ან კანონით დადგენილი წესით. ქონებაზე უფლება შესაძლებელია ჰქონდეთ პირთა გაერთიანებებს, რომელთაც არ აქვთ იურიდიული პირის სტატუსი, ამ შემთხვევაში ქონებრივ ურთიერთობებში მათზე ვრცელდება სპეციალური წესები, მაგალითად, მრავალსართულიან ნაგებობებში საერთო ქონების მართვის საკითხი წესრიგდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონით.⁶⁹

კანონმდებლობით დადგენილია კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის ქონებაზე უფლებათა განხორციელების ნორმატიული ფარგლები. კერძოდ, პირებს ქონებაზე აქვთ შემდეგი სახის უფლებამოსილებათა განხორციელების შესაძლებლობა:



⁶⁹ მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს (№5277).

თამარ შოთაძე

კანონმდებლობით ერთმანეთისაგან განსხვავდება უძრავ და მოძრავ ნივთზე უფლებათა შექმნის წესები. თუმცა, შესაძლებელია, იურიდიული ფიქციის წყალობით, მოძრავ ნივთზე გავრცელდეს უძრავი ნივთის შექმნის წესები. მაგალითად, ავტომობილზე უფლებათა (საკუთრების, გირავნობის) წარმოშობის მიმართ დაწესდა სავალდებულო რეგისტრაციის წესი.⁷⁰ აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ თითოეულ ობიექტზე შექმნის მიმართ მოქმედი წესები ასევე ვრცელდება აღნიშნულ ობიექტებზე სხვა სახის სანივთო და ზოგიერთი ვალდებულებითი (მაგ., იჯარის) უფლების წარმოშობისას. მაგალითად, უძრავი ნივთის შექმნის წესები ვრცელდება სხვა სახის სანივთო უფლებათა წარმოშობაზეც.

კერძო სამართლის ობიექტის სამართლებრივ ურთიერთობაში ჩართვის წინაპირობაა მისი ბრუნვაუნარიანობა – კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი შეიძლება იყოს ქონება, რომელიც ბრუნვიდან არ არის ამოღებული (სსკ-ის 7).

კანონმდებელი ადგენს ობიექტის ბრუნვაუნარიანობის წინაპირობებს, კერძოდ, ქონება შესაძლებელია გახდეს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს (სსკ-ის 147).

ქონებასთან დაკავშირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები შესაძლებელია დავყოთ ორ ნაწილად:

- ქონების ბრუნვაუნარიანობის შეზღუდვა;
- მესაკუთრის უფლებების შეზღუდვა.

პირველი შეზღუდვა გავლენას ახდენს ქონების განკარგვის შესაძლებლობაზე, მის სამართლებრივ ბედზე. მეორე კი უკავშირდება ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებულ შეზღუდვას.

⁷⁰ იხ. საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 31 იანვრის ბრძანება №150 მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების სავალდებულო რეგისტრაციის წესების შესახებ.

II. ნივთიანი

კერძო სამართლის მატერიალური ობიექტების კატეგორიაში შედის ნივთები. ნივთების პირველადი კლასიფიკაცია უკავშირდება მოძრავ ან უძრავ ნივთებად დაყოფას (სსკ-ის 148).

ნივთების სახეობად დაყოფა მრავალ სამართლებრივ შედეგს უკავშირდება. იგი განაპირობებს ნივთებზე უფლებათა წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის განსხვავებული წესების არსებობას. მაგალითად, უზრუნველყოფის სამართალში იმის მიხედვით, თუ რა სახის ობიექტით ხდება კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფა, განასხვავებენ გირავნობისა და იპოთეკის უფლებას. ასევე, შეზღუდული სანივთო უფლების წარმოშობა ხდება მხოლოდ უძრავ ნივთებზე.

1. მოძრავი ნივთიანი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს მოძრავი ნივთის ცნებას, არც იურიდიულ დოქტრინაში ვხვდებით მოძრავი ნივთის სამართლებრივ განსაზღვრებას. კანონმდებლობაში ვხვდებით პრეზუმფციას, რომ, რაც არ განეკუთვნება უძრავი ნივთების კატეგორიის მიიჩნეულია მოძრავ ნივთად. აღნიშნული ვარაუდი გახდა მოძრავი ნივთის ნორმატიული ცნების დადგენის წინაპირობა. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონით მოძრავი ნივთის ნორმატიული დეფინიცია გვხვდება პრეზუმფციის სახით, კერძოდ, მოძრავია ნებისმიერი ნივთი, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით არ არის უძრავი (სრშკ-ის 2.ბ).

კანონმდებლობით დადგენილი ვარაუდი არ არის საკმარისი წინაპირობა მოძრავი ნივთის სამოქალაქო ბრუნვაუნარიანობის განსაზღვრისათვის. იმისათვის, რომ მოძრავი ნივთი გახდეს სამართლებრივი ურთიერთობის საგანი და მასზე გავრცელდეს კანონმდებლობით დადგენილი წესები, მას უნდა გააჩნდეს სპეციფიკური ნიშნები. სამართლებრივი თვალსაზრისით მოძრავი ნივთის სამართლის ობიექტად მიჩნევის კრიტერიუმებია:

- ბრუნვაუნარიანობა – მოძრავი ნივთი დაშვებული უნდა იყოს სამოქალაქო ბრუნვაში;
- სხეულებრივობა – მოძრავი ნივთი უნდა არსებობდეს მატერიალური ფორმით;
- გადაცემადობა – შესაძლებელი უნდა იყოს მოძრავი ნივთის მესამე პირთა მფლობელობაში გადაცემა;
- განსაზღვრულობა – მოძრავი ნივთის სხვადასხვა ნიშნით განსაზღვ-

რა უნდა იყოს შესაძლებელი.

მოძრავი ნივთის სრული ბრუნვაუნარიანობა სამოქალაქო სამართლის სუბიექტს ანიჭებს შესაძლებლობას, ყოველგვარი ნებართვისა და დამატებითი ფორმალობების გარეშე, განკარგოს – გაასხვისოს ან შეიძინოს მოძრავი ნივთი. თუმცა კანონმდებლობა ასევე იცნობს ბრუნვაუნარიანობის შეზღუდვისა და აკრძალვის შემთხვევებს.

შესაძლებელია პირი საკუთრების უფლებით ფლობდეს ისტორიული მნიშვნელობის მოძრავ ნივთს ან ცეცხლსასროლ იარაღს. კანონმდებელი არ კრძალავს აღნიშნული ობიექტების ბრუნვაუნარიანობას, თუმცა ადგენს გარკვეულ შეზღუდვებს, რაც ითვალისწინებს მსგავსი ქონების გასხვისებისა და შექენის დროს საკანონმდებლო მოთხოვნათა დაცვას. მაგალითად, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის გასხვისების შემთხვევაში, საჭიროა გასხვისების ფაქტი ეცნობოს ძეგლთა დაცვისა და კულტურის სამინისტროს და ახალი შემქენი აისახოს შესაბამის რეესტრში. ასევე, თუ პირს სურს შეიძინოს ცეცხლსასროლი იარაღი, კანონმდებლობით დადგენილ სხვა სახის მოთხოვნებთან ერთად, შემქენი პირი არ უნდა იყოს ნასამართლევნი. რაც შეეხება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებს, მათი გასხვისება იკრძალება, როგორც ქვეყნისა და ერის საგანძურის მნიშვნელობის ობიექტი. მაგალითად, იკრძალება ხელნაწერთა ინსტიტუტში დაცული უნიკალური წიგნების გასხვისება. ისინი არ არიან ბრუნვაუნარიანი ობიექტები.

მოძრავი ნივთის მატერიალური სახით არსებობას გულისხმობს მისი ვიზუალურად აღქმის შესაძლებლობასა და ხელშესახები ფორმით არსებობას, რაც განაპირობებს მასზე უფლებამოსილებათა განხორციელებას – ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას.

გადაცემა ნივთზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობის წინაპირობას წარმოადგენს. მაგალითად, ზოგიერთ მოძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის, შეთანხმების გარდა, აუცილებელია გადაცემა, როგორც ფაქტობრივი მოქმედება. ეს წესი ეხება მოძრავ ნივთებს, რომელზედაც კანონმდებლობით უფლებათა წარმოშობისათვის არ არის დადგენილი სავალდებულო რეგისტრაციის მოთხოვნა.

სანივთო სამართალში მოქმედი სპეციალურობის პრინციპიდან გამომდინარე, შესაძლებელი უნდა იყოს მოძრავი ნივთის იდენტიფიცირება – მისი აღწერა. მოძრავი ნივთის თვისებიდან გამომდინარე, სამოქალაქო ურთიერთობის დასაწყისში შესაძლებელი უნდა იყოს მოძრავი ნივთის წონის, ზომის, რაოდენობის და ა.შ. დადგენა.

მოძრავი ნივთის განსაზღვრულობის (სპეციალურობის) პრინციპის

ერთ-ერთ გამოხატულებად მიიჩნევა მოძრავი ნივთის ღირებულების დადგენაც. მაგალითად, გირავნობის საგანი შეიძლება განადგურდეს, ამიტომ ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს, თუ რა ღირებულების საგნით ჩანაცვლების ან ზიანის ანაზღაურების რა ოდენობით მოთხოვნის უფლება აქვს უფლებამოსილ პირს.

2. უძრავი ნივთები

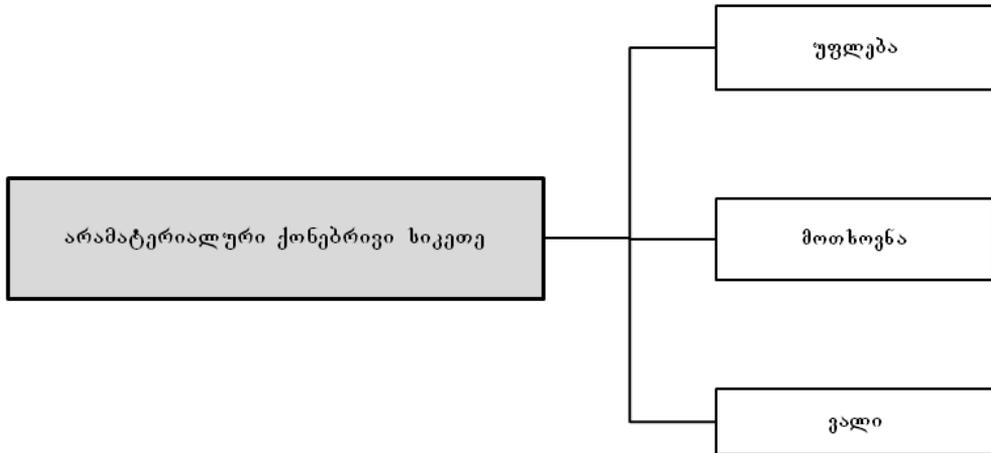
ქართულ საკანონმდებლო სივრცეში უძრავი ნივთის ცნების მიმართ დუალისტური მიდგომა არსებობს. უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი	საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი
<ul style="list-style-type: none"> • მიწის ნაკვეთი; • მიწაში არსებული წიაღისეული; • მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები; • შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. 	<ul style="list-style-type: none"> • მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით, ან მის გარეშე; • შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული); • შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული); • ხაზობრივი ნაგებობა (საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, მილგაყვანილობა, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი), ფუნიკულიორი).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასურველია, ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს უძრავი ქონება, როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი და როგორც სარეგისტრაციო ერთეული, რომელზედაც ხდება საჯარო რეესტრში სანივთო უფლებების წარმოშობა.

III. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე

კანონმდებელი განასხვავებს სამი სახის არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს:



სანივთო სამართალში ქონების ერთიან კატეგორიაში შემავალი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის კატეგორიაში შემავალი უფლებებისა და მოთხოვნების სამოქალაქო ბრუნვაუნარიანობის განმსაზღვრელი კრიტერიუმებია:

- სხვა პირისათვის გადაცემის შესაძლებლობა;
- მფლობელისათვის მატერიალური სარგებელის შექმნის მიზანი;
- მფლობელისთვის სხვა პირების მიმართ მოთხოვნის უფლების მინიჭება (სსკ-ის 152).

1. გადაცემადი არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საერთო ნიშნები

მოთხოვნის ან უფლების სამოქალაქო ბრუნვაუნარიანობას განაპირობებს რამდენიმე ძირითადი ნიშანი.

მოთხოვნის ან უფლების გადაცემის, ან დაგირავების ეტაპზე უნდა არსებობდეს ხელშეკრულება ან სამართლებრივი აქტი, რომელიც ადასტურებს პირის უფლებას აღნიშნულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე: უფლებზე, მოთხოვნაზე, ვალზე;

მოთხოვნა, უფლება, ვალი შემძენისათვის გადაცემის ეტაპზე უნდა იყოს განსაზღვრული. მოთხოვნის ან უფლების განსაზღვრულობა გულისხმობს გადაცემის ეტაპზე მათი შინაარსის დაზუსტებას. მოთხოვნის ან უფლების შინაარსის თაობაზე ინფორმაციას ვიღებთ ხელშეკრულებიდან ან სასამართლო გადაწყვეტილებიდან; მოთხოვნის, უფლების, ვალის შინაარსის დაზუსტება მათი ფულადი ოდენობით განსაზღვრას გულისხმობს. მაგალითად, თუ მენარდე გადასცემს ახალ მენარდეს შემკვეთის მიმართ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას, უნდა შეფასდეს რა ღირებულების სამუშაოა მენარდის მიერ განხორციელებული და რა ოდენობით შესრულება შეუძლია მოსთხოვოს ახალმა მენარდემ (კრედიტორმა) შემკვეთს (მოვალეს).

მოთხოვნის უფლება ან ვალთან დაკავშირებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოქმედებების განხორციელება უნდა შეეძლოს ნებისმიერ მესამე პირს.

2. უფლებაჰი, რომელთა გადაცემა მესამე პირთათვის დასაშვებია

სამოქალაქო სამართალში უფლებები შეიძლება დავყოთ: პირად არაქონებრივ უფლებებად, სანიჰოთო უფლებებად, ვალდებულებით უფლებებად და საოჯახო-მემკვიდრეობით უფლებებად.

პირადი უფლებები: სახელის უფლება, პატივი, ღირსება, პირადი ცხოვრების საიდუმლოება, პირადი ხელშეუხებლობა, საქმიანი რეპუტაცია, რომელთა გადაცემა მესამე პირთათვის შეუძლებელია. იგივე წესი ვრცელდება საოჯახო-მემკვიდრეობით უფლებებზე. პერსონალური ხასიათიდან გამომდინარე, მათი გადაცემა დაუშვებელია. მაგალითად, შვილიშვილს, რომელსაც საკმაო სახსრები აქვს, მოვალეა არჩინოს თავისი შრომისუუნარო პაპა და ბებია, რომლებიც დახმარებას საჭიროებენ, თუ მათ არ შეუძლიათ მიიღონ სარჩო თავისი შვილისაგან ან ერთმანეთისაგან (სსკ-ის 1224). ამ შემთხვევაში პაპა-ბებიას მოთხოვნის უფლება შვილიშვილის მიმართ ატარებს პერსონალურ ხასიათს, რაც მათი მხრიდან მესამე პირთათვის გადაცემას არ ექვემდებარება. თუმცა მემკვიდრეობით სამართალში არსებობს გამონაკლისიც. მაგალითად, კანონმდებელი პირის სიცოცხლეში მისი სამკვიდროს თაობაზე სხვა პირებს შორის დადებულ ხელშეკრულებას ბათილად აცხადებს (სსკ-ის 322.1). თუმცა, ბათილობა არ ემუქრება ხელშეკრულებას, რომელიც იდება მომავალ კანონით მემკვიდრეებს შორის ერთ-ერთი მათ-

თამარ შოთაძე

განის კანონით სამემკვიდრეო წილის ან სავალდებულო წილის თაობაზე. ამ შემთხვევაში პოტენციური მემკვიდრე სამკვიდროზე საკუთრების უფლების მიღებამდე, მის წილზე მოთხოვნის უფლებას გადასცემს მესამე პირს.

სამოქალაქო სამართალი უშვებს მხოლოდ სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების გადაცემას. სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტია რელატიური ურთიერთობიდან წარმოშობილი უფლებები, რომელიც გადაცემის შემთხვევაშიც უფლებამოსილ პირს ეძლევა მოთხოვნის უფლება, კერძოდ, უფლება რომელიც მას კონკრეტული პირის მიმართ ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებას აძლევს.

საკუთრების უფლების გარდა, დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით, გადაცემას ექვემდებარება შეზღუდული და აქცესორული სანივთო უფლებები.

სანივთო უფლებები შესაძლებელია დავყოთ შემდეგი სისტემით:

სარგებლობის შინაარსის სანივთო უფლებები	სამართლებრივი ტვირთის შინაარსის სანივთო უფლებები
<ul style="list-style-type: none">• აღნაგობა• უზუფრუქტი• სერვიტუტი	<ul style="list-style-type: none">• გირავნობა• იპოთეკა

სარგებლობის შინაარსის სანივთო უფლებებიდან აღნაგობისა და სერვიტუტის უფლება შეგვიძლია მივაკუთვნოთ არამატერიალური ქონებრივ სიკეთეებს.

შეიძლება ითქვას, რომ სხვა სახის შეზღუდულ სანივთო უფლებებთან შედარებით აღნაგობის უფლება მომეტებული ბრუნვაუნარიანობით ხასიათდება. კერძოდ, შესაძლებელია აღნაგობის უფლების გადაცემა, დაგირავება, იპოთეკით დატვირთვა. შესაძლებელია სერვიტუტის უფლების გადაცემაც, გარდა პირადი სერვიტუტისა.

შეზღუდულ სანივთო უფლებათა შექმნის ინტერესი, თავისი უფლებიდან გამომდინარე, უფლებამოსილების განხორციელების შესაძლებლობას უკავშირდება. მაგალითად, აღნაგობის შემთხვევაში, ინტერესის საგანს წარმოადგენს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობით სარგებლობისა და უფლების შეწყვეტისას კომპენსაციის მიღების შესაძლებლობა.

გარკვეული თავისებურება ახასიათებს სანივთო უზრუნველყოფის უფლებათა – იპოთეკისა და გირავნობის უფლების გადაცემას. აქცესორულ უფლებათა ძირითად მოთხოვნასთან მჭიდრო კავშირიდან გამომდინარე, მათი დამოუკიდებლად გადაცემა არ ხდება. იპოთეკაც და გირავნობაც ახალ კრედიტორზე გადადის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობასთან ერთად, თუ მოთხოვნის დათმობის ეტაპზე მხარეები სხვა წესზე არ შეთანხმდებიან.

კერძო სამართალში შესაძლებელია ვალდებულებითი უფლებების გადაცემაც, რომელთა შინაარსი კრედიტორის მიმართ შესრულების მოთხოვნაში მდგომარეობს. ვალდებულებითი შინაარსის მოთხოვნის უფლება შესაძლებელია წარმოიშვას მხარეთა შეთანხმების ან კანონის (მაგ., დელიქტის) საფუძველზე. ვალდებულებითი უფლება, რომლის გადაცემა მესამე პირთათვის შესაძლებელია, ასვე შეიძლება დაგირავდეს. ამ შემთხვევაშიც გირავნობის ობიექტს წარმოადგენს მოვალის მიმართ ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლება. ვალდებულებითი უფლებების გადაცემით, ასევე ხდება ხელშეკრულებაში კრედიტორის ცვლილება.

კანონმდებლობა ადგენს გარკვეულ შეზღუდვებს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის გადაცემისათვის⁷¹.

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, როგორც სანივთო სამართლის უსხეულო ობიექტების არსებობა, დასტურდება სხვადასხვა დოკუმენტით. კერძო სამართალში მოთხოვნაზე ან უფლებაზე უფლებას ადასტურებს:

- ხელშეკრულება (მაგ., აღნაგობის ხელშეკრულება);
- სასამართლო გადაწყვეტილება (მაგ., ზიანის ანაზღაურების თაობაზე);
- ადმინისტრაციული აქტი (მაგ., ქონების მიკუთვნების თაობაზე);
- ფასიანი ქაღალდი (მაგ., აქცია, გირავნობის მონმობა, იპოთეკის მონმობა, ჩეკი, თამასუქი, ობლიგაცია, ზედნაღები, საგირავნო მონმობა, სასაწყობო მონმობა და ა.შ).

⁷¹ მაგალითად, სსკ-ის 1330-ე მუხლის მიხედვით სამკვიდროში არ შედის ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები, რომლებიც პირადი ხასიათისაა და მხოლოდ მამკვიდრებელს შეიძლება ეკუთვნოდეს, ასევე უფლებები და მოვალეობები, რომლებიც, კანონის ან ხელშეკრულების ძალით, მოქმედებს მხოლოდ კრედიტორისა და მოვალის სიცოცხლეში და მათი სიკვდილით წყდება.

IV. რთული ნივთები

1. ნივთის შემადგენელი ნაწილი

კანონმდებელი ნივთის შემადგენელ ნაწილად მოიაზრებს არსებით შემადგენელ ნაწილსა და საკუთვნივთს. აღნიშნული ობიექტების ცალკე სამართლებრივი მონესრიგება მნიშვნელოვანია შემდეგი თვალსაზრისით: შესაძლებელია თუ არა ნივთის შემადგენელი ნაწილი გახდეს ცალკე უფლების ობიექტი? მთავარ ნივთზე უფლება ვრცელდება თუ არა მის შემადგენელ ნაწილზე?

ნივთსა და არსებით შემადგენელ ნაწილს შორის არსებობს მუდმივი კავშირი. სწორედ ეს განაპირობებს კანონის დანაწესს, რომლის მიხედვითაც მთავარ ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება მის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც (სსკ-ის 171). ამდენად, თუ მოძრავი ნივთი გახდა უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, უძრავი ნივთის მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას. ასევე, თუ მოძრავი ნივთები ისე არიან ერთმანეთთან დაკავშირებული, რომ ისინი ახალი ერთიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცნენ, ან მოძრავი ნივთები ერთმანეთს შეერწყნენ, ადრინდელი მესაკუთრეები ამ ახალი ნივთის თანამესაკუთრენი ხდებიან (სსკ-ის 194.1) სსკ-ის 193). მაგალითად, პირი, რომელიც ითვლება მინის ნაკვეთის მესაკუთრედ, ასევე განიხილება მასზე არსებული ნაგებობის მესაკუთრედ.⁷²

2. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

სამოქალაქო კოდექსი ადგენს ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრის კრიტერიუმებს, კერძოდ, კანონმდებლობით დადგენილია თუ რა შემთხვევებშია შესაძლებელი ნივთზე გავრცელდეს მთავარი ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობა. არსებითი შემადგენელი ნაწილის სტატუსი მიენიჭება ისეთ მოძრავ ნივთებს, რომელთა მთავარი ნივთისაგან გამოყოფა გამოიწვევს მთლიანი ნივთის ან არსებითი შემადგენელი ნაწილის განადგურებას ან მათი სამეურნეო დანიშნულების მოსპობას (სსკ-ის 150.1).

არსებითი შემადგენელი ნაწილი შეიძლება ცალკე უფლების ობიექტი იყოს მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, რომელიც კანონით არის დადგე-

⁷² თუკი მოძრავი ნივთი მინის ნაკვეთთან ისეა დაკავშირებული, რომ იგი ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მინის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება მოძრავი ნივთის მესაკუთრეც (იხ. სსკ-ის 193).

ნილი. მაგალითად, ლიზინგის საგანი ცალკე უფლების ობიექტად რჩება იმ შემთხვევაშიც, თუ ის გახდება სხვა ნივთის ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (იხ. სსკ-ის 578.1).

კანონმდებელი, გარდა იმისა, რომ ადგენს არსებითი შემადგენელი ნაწილის ზოგად კრიტერიუმებს, განსაზღვრავს, თუ რა კატეგორიის ნივთები მიიჩნევა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება:

- შენობა-ნაგებობანი;
- ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან, მაგალითად, მცენარეები;
- ნივთები, რომელთა მიწის ნაკვეთთან კავშირი არ ატარებს დროებითი სარგებლობის ხასიათს;
- მიწის ნაკვეთსა და არსებით შემადგენელ ნაწილს შორის სამართლებრივი კავშირი შეიძლება ხელშეკრულებითაც განისაზღვროს (სსკ-ის 150.2).

სამოქალაქო კოდექსში გვხვდება ისეთი სამართლებრივი კონსტრუქცია, როდესაც ნივთი ხდება უფლების (და არა უძრავი ნივთის) არსებითი შემადგენელი ნაწილი. კერძოდ, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად (სსკ-ის 234.2)⁷³.

ზემოთ აღნიშნული წესიდან არსებობს გამონაკლისი, მემკვიდრეობით სამართალში თუ მოანდერძემ ანდერძის შედგენის შემდეგ გაზარდა ანდერძით გათვალისწინებული უძრავი ქონება ისეთი ქონების შექენით, რომელიც, თუმცა თან აკრავს ნაანდერძებ უძრავ ქონებას, სამკვიდროში არ შევა, თუ არ არის ახალი განკარგულება ანდერძის შედგენის შემდეგ შექენილი ქონების თაობაზე (სსკ-ის 1333). ამ შემთხვევაში კანონმდებელი ირჩევს ბუნდოვან ტერმინს – „თან აკრავს“ – თუ რა სტატუსის ნივთია, არსებითი შემადგენელი ნაწილი, საკუთრებელი თუ ნაყოფი, თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში ნივთის თვისებიდან უნდა დადგინდეს.

⁷³ მეაღნაგის მიერ ნაგებობაზე საკუთრების უფლების მოპოვების გზები განხილულ იქნება წინამდებარე სახელმძღვანელოს აღნაგობის უფლების თავში.

3. საკუთვნებელი

სამოქალაქო კოდექსით საკუთვნებლად მიიჩნევა ისეთი მოძრავი ნივთი, რომელიც:

- არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის (სსკ-ის 151.1);
- დაკავშირებულია მთავარ ნივთთან საერთო-სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც იგი სივრცობრივ კავშირშია მასთან (სსკ-ის 151.1);
- დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, ითვლება საკუთვნებლად (სსკ-ის 151.1).
- მოძრავი ნივთი, რომელიც მიწასთან არის დაკავშირებული და, რომლის მოცილებაც მიწიდან შესაძლებელია სასაქონლო ღირებულების დაკარგვის ან არსებითი დანაკლისის გარეშე, ასევე მიიჩნევა საკუთვნებლად (სსკ-ის 151.2).

მთავარ ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე საკუთვნებელზეც, თუ ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრებას საკუთვნებელზედაც (სსკ-ის 194.2). მაგალითად, იჯარის ხელშეკრულების განმავლობაში მოიჯარის მიერ შექმნილი ცალკეული ინვენტარი საერთო ინვენტართან შექმნის შემდეგ მეიჯარის საკუთრებად იქცევა (სსკ-ის 583.3).

სახელშეკრულებო ურთიერთობებში თუ პირი იღებს ვალდებულებას, გაასხვისოს ან დატვირთოს თავისი ნივთი, ეს ვალდებულება ვრცელდება ნივთის საკუთვნებელზედაც. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, როდესაც შესაძლებელია სახელშეკრულებო ურთიერთობის მხარეებმა, შეთანხმებით საკუთვნებელზე გაავრცელონ მთავარი ნივთისაგან განსხვავებული სამართლებრივი მოწესრიგების წესი (სსკ-ის 324). მაგალითად, შესაძლებელია ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მთავარი ნივთისა და საკუთვნებლის ფასი ცალ-ცალკე განისაზღვროს. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის ან სხვა საფუძვლით მოშლის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია ნაყიდი ნივთი დააბრუნოს საკუთვნებელთან ერთად (სსკ-ის 511). მაგალითად, თუ გიორგიმ შეიძინა მოტოციკლი და მოგვიანებით გამსხვისებელსა და მას შორის ხელშეკრულება მოიშალა, გიორგი ვალდებულია მოტოციკლი დააბრუნოს ქუდთან ერთად, თუ მხარეთა შორის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ იყო განსაზღვრული.

სასამართლო გადანყვებილებაში ვკითხულობთ: „სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლის პირველ ნაწილი, რომლის თანახმად საკუთვნებელი არის მოძრავი ნივთი, რომელიც, თუმცა არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის,

დაკავშირებულია მასთან საერთო-სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც იგი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან და, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, ითვლება საკუთვნებლად. საკუთვნებლის თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი მთავარ ნივთთან დაკავშირებულია საერთო-სამეურნეო დანიშნულებით, რაც გამოიხატება იმაში, რომ საკუთვნებელი განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისათვის. საკუთვნებელი სივრცობრივად უკავშირდება მთავარ ნივთს, საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე, მთავარი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად საკუთვნებლის მესაკუთრედ მიიჩნევა. საცხოვრებელ ბინაში არსებული ავეჯი განკუთვნილია მისი სამსახურისათვის და დაკავშირებულია მასთან საერთო-სამეურნეო დანიშნულებით. მესაკუთრე, რომლის სახელზეც საცხოვრებელი ბინა რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, ივარაუდება, რომ ბინის მესაკუთრე ბინაში განთავსებული ნივთების მესაკუთრე და კეთილსინდისიერი მფლობელია. ამდენად, ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 151-ე და 158-ე მუხლებით გათვალისწინებული პრეზუმფციები.⁷⁴

V. საჯარო და კერძო ნივთები

ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან ნივთთა კლასიფიკაციას საფუძვლად ედო კრიტერიუმი – შესაძლებელი იყო თუ არა ნივთის კერძო პირთა საკუთრებაში გადაცემა (გაიუსის ინსტიტუციები, 2.1).

რომის სამართალში საჯარო ნივთები, რომლებიც არ შეიძლებოდა ყოფილიყო კერძო პირთა საკუთრებაში, იყოფოდა შემდეგ სახეებად:



Res communes – ნივთები, რომელიც საერთო იყო ყველა ადამიანისათვის, მაგალითად, ჰაერი, მდინარე, ზღვა.

⁷⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე N-ას-204-197-2013.

Res publicae – სახელმწიფოს მიკუთვნებული ნივთები: საჯარო გზები, პორტები, ნავსადგურები, ხიდები, ზოგიერთი მდინარე, საომარი მოქმედებების შედეგად მოპოვებული ნივთები.

Res universitatis – ნივთები, რომელსაც ფლობდა კორპორაციული გაერთიანებები, როგორებიც იყვნენ მუნიციპალიტეტები და კოლონიები და განკუთვნილი იყო საჯარო სარგებლობისათვის. ამ კატეგორიაში შედიოდა: საჯარო გზები და შენობები, თეატრები და პარკები. აღნიშნული კატეგორიის ნივთები კლასიკურ რომის სამართალში პირველად მოხსენიებულ იქნა იუსტინიანეს დიგესტებში სახელწოდებით – **Res publicae**.

Res nullius – ნივთები, რომლებიც არავის არ მიეკუთვნებოდა, არავის საკუთრებაში არ იყო, მათ შორის მიტოვებული ნივთები, „ღვთაებრივი“ წარმომავლობის ნივთები, რომლებიც შესაძლებელია ყოფილიყო ბუნებითი ან ღვთაებრივი სამართლის საგანი (გაიუსის ინსტიტუციები, 2.3.-8).

საბაზრო ეკონომიკაზე დაფუძნებული კერძო სამართალი თანაბარი სამართლებრივი მნიშვნელობით აღიარებს და აწესრიგებს როგორც სახელმწიფო, ასევე კერძო პირთა საკუთრებას. სახელმწიფოც ისეთივე წესების დაცვით ხდება უძრავი ნივთის, მოძრავი ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრე, როგორც კერძო სამართლის ფიზიკური ან იურიდიული პირი. საქართველოში დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, ფართომასშტაბიანი პრივატიზაციის პროცესში, საბინაო ფონდი, სახელმწიფო საწარმოები და ა.შ. გადავიდა კერძო პირთა საკუთრებაში. სახელმწიფო ქონების განსახელმწიფოებრიობის პროცესი გრძელდება. მიუხედავად ამისა, სახელმწიფო კვლავ რჩება მთელი ქონებრივი ობიექტების მესაკუთრედ, რომელთა კერძო საკუთრებაში გადაცემა აკრძალულია კანონით. აღნიშნულ ობიექტებს გააჩნიათ საზოგადოებრივი ან სტრატეგიული დანიშნულება, ან განკუთვნილია საჯარო უფლებამოსილების განხორციელებისათვის.⁷⁵

სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, ასევე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. იმის მიხედვით, თუ სახელმწიფოს მმართველობის რომელი რგოლი მართავს და განკარგავს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, ერთმანეთისაგან განასხვავებენ: სახელმწიფოს უმაღლეს ორგანოთა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონებას.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში სახელმწიფოს სახელით გამოდის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელიც არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

⁷⁵ იხ. სახელმწიფო ქონების შესახებ კანონის მე-4 მუხლი.

განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი. იგი შექმნილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მისი მთავარი ფუნქციაა სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა, მათ შორის სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ საწარმოებში პარტნიორის (აქციონერის) უფლებამოსილების განხორციელება.

VI. რელიგიური ბაერთიანებაების ქონება

საქართველოში, სადაც კონსტიტუციით აღიარებულია რწმენისა და აღმსარებლობის თავისუფლება, მრავალი რელიგიური გაერთიანება არსებობს. მათ მიერ ქონებაზე საკუთრებისა და სხვა სახის სანიჰოთო უფლებათა მოპოვების საკითხი წესრიგდება ზოგადი წესის თანახმად. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი. კერძოდ, საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალიური მართლმადიდებელი ეკლესიის განსაკუთრებული ისტორიული როლიდან და მნიშვნელობიდან გამომდინარე სახელმწიფოსა და მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება 2002 წლის 22 ოქტომბრის საქართველოს სახელმწიფოსა და საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალიურ მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის კონსტიტუციური შეთანხმებით – კონკორდატით.

სახელმწიფო მართლმადიდებლური ეკლესიის საკუთრებად ცნობს საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე არსებულ მართმადიდებლურ ტაძრებს, მონასტრებს (მოქმედსა და არამოქმედს), მათ ნანგრევებს, აგრეთვე, მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც ისინია განლაგებული (კონკ.7.1). ზემოაღნიშნულ ნაგებობათა დაცვის ზონები, მათი მოვლა-პატრონობისა და სარგებლობის წესები განისაზღვრება შესაბამისი სახელმწიფო სამსახურის მიერ მოქმედი კანონმდებლობით და ეკლესიასთან შეთანხმებით.

სახელმწიფო ეკლესიის საკუთრებად ცნობს სახელმწიფო დაცვაში (მუზეუმებში, საცავებში) არსებულ საეკლესიო საგანძურს (კონკ.8.1). თუმცა, ზემოაღნიშნული საეკლესიო საგანძური, როგორც საერთო-ეროვნული საგანძურის ნაწილი, არის სახელმწიფოსა და ეკლესიის ერთობლივ მფლობელობაში, წმიდა ნაწილებისა და წმიდა რელიკვიების გარდა (კონკ.8.2).

VII. ინდივიდუალური და გვაროვნული ნივთები

კერძო სამართალში ნივთების პირველადი კლასიფიკაცია უკავშირდება მათ დაყოფას მოძრავ და უძრავ ნივთებად. აღნიშნული კლასიფიკაცია ერთადერთი დაყოფის სახე არ არის, ნივთები ასევე შეიძლება დავყოთ შემდეგ ინდივიდუალურ და გვაროვნულ ნივთებად.

ნივთების კლასიფიკაცია ინდივიდუალურ და გვაროვნულ (გვარეობით) ნივთებად სათავეს იღებს რომის სამართლიდან, რომელიც იმავე შინაარსით გვხვდება თანამედროვე კერძოსამართლებრივ აქტებში. რომის სამართალში ნივთები იყოფოდა: *res quae functionem recipiunt in genere*⁷⁶ და *res quae functionem recipiunt in specie*⁷⁷

ზემოთ აღნიშნული დაყოფის საფუძველია ნივთის თვისებები, დანიშნულება. კერძო სამართალში ნივთების კლასიფიკაციას უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება, ვინაიდან კანონმდებელი ნივთების კლასიფიკაციის საფუძველზე ადგენს სამართლებრივი რეგულირების სპეციალურ წესებს: კერძოდ, ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების წარმოშობის წესს, გარიგების ფორმას, ვალდებულების შესრულების ადგილს, პირველადი მდგომარეობის აღდგენასა და ზიანის ანაზღაურების წესს და ა.შ.

არა მარტო ნივთების კლასიფიკაცია, არამედ ნივთის ბუნებრივი თვისებები, მისი ფუნქციონალური და მიზნობრივი დანიშნულება გავლენას ახდენს სამართლებრივი რეგულირების წესზე. მაგალითად, იარაღისა და ფეთქებადსაშიში ნივთების სამართლებრივი რეგულირების წესების დადგენა ყოველთვის უკავშირდება უსაფრთხოების ნორმების გათვალისწინებას. გადაზიდვის ხელშეკრულებისას თუ გამგზავნი გზავნის საფრთხემემცველ ტვირთს, მაშინ იგი ვალდებულია გადამზიდველს მიაწოდოს ზუსტი ინფორმაცია და გააფრთხილოს ამ ტვირთის შესახებ, საჭიროების შემთხვევაში კი – დააზღვიოს ეს ტვირთი. თუ ეს ვალდებულება არ არის შეტანილი ზედნადებში, მაშინ გამგზავნსა და მიმღებს ევალებათ სხვა საშუალებებით დაამტკიცონ, რომ გადამზიდველმა ზუსტად იცოდა ტვირთის სახეობა და მოსალოდნელი საფრთხე (სსკ-ის 961.1). თუკი გადაზიდვის ხელშეკრულების დადების ეტაპზე ზემოთ ჩამოთვლილი კანონით დადგენილი ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულება გამგზავნის მიერ არ იქნება შესრულებული, საფრთხემემცველი ტვირთი, რომლის საფრთხის შესახებაც გადამზიდველმა არაფერი იცოდა, გადამზიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროსა და ნებისმიერ ადგილას გადმოცალოს, მოსპოს ან გააუვნებელყოს იგი ზიანის ანაზღაურე-

⁷⁶ „ანაზღაურებადი ნივთები“ – Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный, Индивидуальное и родовое в Гражданском праве, Изд. 2, 2004, 10.

⁷⁷ „აუნაზღაურებელი ნივთები“ – იქვე.

ბის ვალდებულების გარეშე; გამგზავნი ასევე აგებს პასუხს ამ ტვირთის გადასაზიდად გადაცემით ან გადაზიდვებით გამოწვეული ზიანისა და ხარჯებისათვის (სსკ-ის 961.2).

იურიდიულ დოქტრინაში არსებობს ნივთების კლასიფიკაცია შეცვლად და შეუცვლად ნივთებად. ამ სახის კლასიფიკაციაზე არაერთგვაროვანი შეხედულებები არსებობს. ავტორთა ერთ ნაწილს მიაჩნია, რომ ინდივიდუალური ნივთი ესადაგება შეუცვლადი ნივთის კლასიფიკაციას, ხოლო გვარეობით ნივთზე ვრცელდება შეცვლადი ნივთის თვისებები. ავტორთა მეორე ნაწილი ამ სახის კლასიფიკაციას შორის არსებით განსხვავებას ასაბუთებს.

შეცვლადი და შეუცვლადი ნივთების კლასიფიკაცია ითვლება – ობიექტურ, ხოლო ინდივიდუალური და გვარეობითი ნივთების დაყოფა – სუბიექტურ კლასიფიკაციად.⁷⁸

ნივთთა კლასიფიკაცია გავლენას ახდენს ვალდებულების შესრულების ხარისხზე, მაგალითად, თუ ხელშეკრულების საგანია ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი, კრედიტორი არ არის ვალდებული მიიღოს სხვა ნივთი, თუნდაც უფრო მაღალი ღირებულების მქონე (სსკ-ის 381). თუ შესრულების საგანია ნივთი, რომლის შეცვლაც შეიძლება (გვაროვნული ნივთი), მოვალემ ვალდებულება ყოველთვის უნდა შეასრულოს (სსკ-ის 382). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნიშნული შინაარსის ნორმა არის აღიარება რომის სამართალში მოქმედებდა წესი – *genus non perit*.⁷⁹

ქართულ კერძო სამართალში ინდივიდუალური და გვაროვნული ნიშნით ნივთთა კლასიფიკაციას სხვა სამართლებრივი შედეგებიც უკავშირდება. მაგალითად, თუ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მხარეებმა შეთანხმების დასაწყისში არ გაითვალისწინეს ვალდებულების შესრულების ადგილი, ასეთ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება ხელშეკრულების საგანია გვაროვნული თუ ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრული ნივთია. კერძოდ, თუ შესრულების ადგილი არ არის განსაზღვრული და არც ვალდებულებითი ურთიერთობის არსიდან გამომდინარეობს, მაშინ საგნის მიწოდება შემდეგნაირად უნდა მოხდეს: ინდივიდუალურად განსაზღვრული საგნის შემთხვევაში – იმ ადგილას, სადაც იგი ვალდებულების წარმოშობის მომენტისათვის იმყოფებოდა; გვარეობით განსაზღვრული საგნის შემთხვევაში – იმ ადგილას, სადაც იმყოფება მოვალის სანარმო; თუ ასეთი არ არის, მაშინ – მისი საცხოვრებელი ადგილის (იურიდიული მისამართის) მიხედვით (სსკ-ის 362).

ნივთთა კლასიფიკაცია ასევე გავლენას ახდენს მეორადი მოთხოვნის შინაარსის განსაზღვრაზეც. მაგალითად, თუ გაყიდული ნივთი ნაკლის მქონეა, გამყიდველმა ან უნდა გამოასწოროს ეს ნაკლი, ან, თუ საქმე ეხება

⁷⁸ Хаскельберг Б.Л.,Ровный В.В., დასახ. ნაშრომი, 2004, 11.

⁷⁹ „გვარი არ კვდება“, Хаскельберг Б.Л.,Ровный В.В., დასახ. ნაშრომი, 2004,111.

თამარ შოთაძე

გვაროვნულ ნივთს, შეცვალოს ნივთი საამისოდ აუცილებელ ვადაში (სსკ-ის 490.1).

განსხვავებამ ინდივიდუალურ და გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებს შორის შესაძლებელია გამოიწვიოს სამართლებრივი რეგულირების წესის შეცვლა. იგულისხმება ერთი ხელშეკრულების მოქმედი წესების გავრცელება სხვა სახის სამართლებრივ ურთიერთობებზე. მაგალითად, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავისი შექმნილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები (სსკ-ის 629.2). ასევე, თუ მიბარებულია გვაროვნული ნივთი ისე, რომ საკუთრება შემნახველზე უნდა გადავიდეს, ხოლო შემნახველი ვალდებულია დააბრუნოს იმავე გვარის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი, მაშინ გამოიყენება სესხის ხელშეკრულების შესაბამისი ნორმები (სსკ-ის 777).

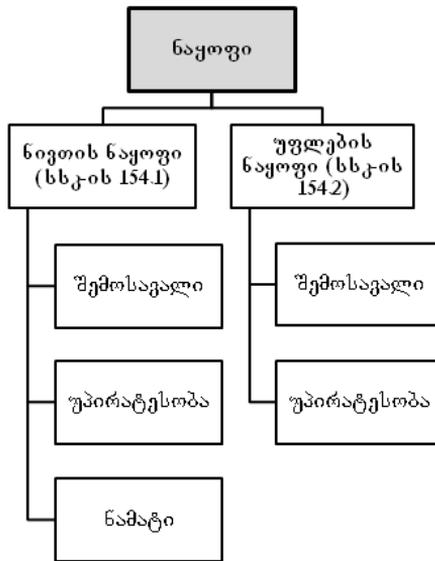
სამოქალაქო კოდექსი ზოგიერთ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით პირდაპირ მიუთითებს თუ რა სახის ნივთი შეიძლება იყოს ამ თუ იმ ხელშეკრულების საგანი, მაგალითად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი (სსკ-ის 623).

VIII. ნივთისა და უფლების ნაყოფი

1. ნაყოფი

სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის ნაწილში მოცემული ნივთისა და უფლების სარგებლობისა და განკარგვის გზით მიღებული შემოსავლის კატეგორია, – ნაყოფი.⁸⁰ სამოქალაქო კოდექსში გვხვდება ტერმინები – სარგებელი, ნაყოფი, მოგება, თუმცა კანონმდებელი ნორმატიულ დონეზე განმარტავს ნაყოფის ცნებას, რომელიც სარგებლისა და მოგების ტერმინების სინონიმებია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, ერთი მხრივ, განსაზღვრავს ნაყოფის, როგორც ქონების საკითხს, ადგენს მის სახეებს, ხოლო, მეორე მხრივ, ადგენს ნაყოფის მიკუთვნების კანონისმიერ თუ სახელშეკრულებო საფუძვლებს.



ხშირად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს ქონებიდან ნაყოფის მიღება შეუძლიათ ყოველგვარი დანახარჯის გარეშე, რასაც ბუნებრივი ნაყოფი ეწოდება. კერძოდ, ნივთი პირის მოქმედებისა და დამატებითი ხარჯების გარეშე იძლევა სარგებლის მიღების შესაძლებლობას. მაგალითად, პირუტყვის ბუნებრივი გზით გამრავლების შემთხვევაში.

⁸⁰ ქონების საკითხზე იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 156-157; კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, 213-215;

თამარ შოთაძე

ნაყოფის მიღება ასევე შესაძლებელია ქონების სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტად ჩართვის შედეგად, როდესაც შემოსავლის მიღების სამართლებრივი საფუძველი ქონებაზე უფლების წარმოშობაა. ნივთის ან უფლების ნაყოფს წარმოადგენს აგრეთვე ის შემოსავალი და უპირატესობა, რომელთა მიღებასაც ნივთი ან უფლება უზრუნველყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის მეშვეობით (სსკ-ის 154.3).

1.1. ნივთის ნაყოფის სახეები

შემოსავალი – ნივთი შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს როგორც პირადი მოხმარების მიზნით, ასევე გარკვეული სარგებლობის მომტანი იყოს მისი მესაკუთრისათვის. ნივთიდან მიღებული შემოსავლის მაგალითად შეგვიძლია მოვიყვანოთ უძრავი ნივთის გაქირავების შედეგად მიღებული ქირა.

უპირატესობა – ნივთის ნაყოფის საფუძველზე მოპოვებულ უპირატესობად შესაძლებელია განვიხილოთ, შემთხვევა, როდესაც მიწის დამუშავება აძლევს მოიჯარეს სხვის საკუთრებაზე მოსავლის მიღების ან მოსავლის ღირებულების მოთხოვნის უპირატეს უფლებას. მოსავლის ღირებულების მოთხოვნის უფლება წარმოშობა თუკი საიჯარო ურთიერთობა წყდება საიჯარო წლის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში მეიჯარემ უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარეს მეურნეობის სათანადოდ წარმოების წესების თანახმად, ჯერ კიდევ აუღებელი, მაგრამ იჯარის მიმდინარე წლის ბოლომდე ასაღები მოსავლის ღირებულება (სსკ-ის 600).

ნამატი – ნამატი ნაყოფის ერთ-ერთი სახეა. კანონმდებელს ამ შემთხვევაში მხედველობაში აქვს მცენარეები, ცხოველები, რომლებიც სამოქალაქო-სამართლებრივი თვალსაზრისით განიხილება, როგორც ურთიერთობის ობიექტი. შესაძლებელია პირმა სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე (იჯარის, ქირავნობის და ა.შ) მიიღოს მსხმოიარე ხეხილიდან ნაყოფი ან ცხოველიდან მისი ნაშიერი, რაც ბუნებრივი გზით მიღებულ ნაყოფს – ნამატს წარმოადგენს.

1.2. უფლების ნაყოფის სახეები

ნივთის ნაყოფისაგან განსხვავებით, არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს არ გააჩნია ნამატი, როგორც ბუნებრივი გზით მიღებული ნაყოფი. თუმცა უფლების ან მოთხოვნის საფუძველზე პირმა შესაძლებელია მიიღოს შემოსავალი ან უპირატესობა.

შემოსავალი – უფლების საფუძველზე მიღებული შემოსავლის სახეებია, მაგალითად, გაცემული სესხის საფუძველზე მიღებული პროცენტი, სამეწარმეო საზოგადოების მიერ გაცემული დივიდენდი, საავტორო უფლების საფუძველზე ჰონორარის მიღების უფლება და ა. შ.

უპირატესობა – უფლების საფუძველზე პირს უპირატესობა, როგორც ნაყოფი, შესაძლებელია წარმოეშვას ხელშეკრულების ან კანონის საფუძველზე. მაგალითად, სახელშეკრულებო შეთანხმების საფუძველზე, მესაკუთრის მიერ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, პირს წარმოეშობა უპირატესი შესყიდვის უფლება, ყველა მესამე პირთან შედარებით. ასევე, თუ პირი სს-ში ფლობს პრივილეგირებულ აქციას, მას ჩვეულებრივი კლასის აქციის მესაკუთრისაგან უპირატესად აქვს დივიდენდის მიღების უფლება (მშკ-ის 52.1). იპოთეკარი ან მოგირავნე, დატვირთული ქონების ხარჯზე, კანონით განმტკიცებულ უპირატესის დაკმაყოფილების უფლებას ფლობს.

2. ნაყოფის მიღების სამართლებრივი საფუძვლები

მესაკუთრე უფლებამოსილია ნაყოფის მიღების უფლება გადასცეს სხვა პირს. მესაკუთრისაგან ნაყოფის მიღების უფლებამოსილება შესაძლებელია გადაცემულ იქნეს ხელშეკრულების ან კანონის საფუძველზე.

სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში მესაკუთრემ შესაძლებელია ხელშეკრულების მეორე მხარეს მიანიჭოს ნივთის ან უფლების ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. ნაყოფის მიღება სახელშეკრულებო შეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელია, როდესაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში – ნივთის ან უფლების გადაცემამდე – მხარეები თანხმდებიან ნაყოფის მიღებისა და მისი განაწილების წესზე. ხელშეკრულების საფუძველზე შესაძლებელია მისაღები ნაყოფის ოდენობის წინასწარ დაადგენა ხელშეკრულების ვადისა და მოცულობის შესაბამისად (სსკ-ის 154.4).

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როდესაც კრედიტორი განზრახ არ იღებს მოვალის მხრიდან შესრულებას, იმ მოტივით, რომ მოგვიანებით ხელშეკრულებით შეთანხმებულზე მეტ სარგებელს მიიღებს. კანონმდებლის ნებას, რომ სარგებელი მიღებულ იქნეს მხოლოდ იმ მოცულობითა და ვადის განმავლობაში, რაც კანონით ან ხელშეკრულებითაა დადგენილი, ადასტურებს ის წესი, რომლის თანახმადაც კრედიტორის, რომელიც არ ღებულობს შესრულებას იმ მიზნით, რომ მოგვიანებით მეტი სარგებლის მიღების შესაძლებლობა მიეცემა კარგავს ასეთი მოთხოვნის უფლებას. კრედიტორის მიერ ვადის გადაცილებისას, ბრალის მიუხედავად, მას აღარ

თამარ შოთაძე

აქვს ფულადი ვალდებულებისათვის პროცენტის მიღების უფლება (სსკ-ის 393.გ).

კანონის საფუძველზე ნაყოფის მიღების შემთხვევაში კანონით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებებია ნაყოფის მიღების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო ნაყოფის მოცულობა განისაზღვრება მფლობელობის განმავლობაში მიღებული ოდენობით. თუ სახელშეკრულებო საფუძველით მიღებული ნაყოფი შესაძლებელია დაუბრუნდეს მესაკუთრეს ან ჩაითვალოს მოთხოვნის ანგარშში, კანონის საფუძველზე მიღებული ნაყოფი რჩება უფლებამოსილ პირს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს კანონისმიერ საფუძველებს, როდესაც ყოველგვარი სამართლებრივი შეთანხმების გარეშე, პირის საკუთრებად აცხადებს მიღებულ ნაყოფს:

- მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში პირის კუთვნილებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფი (სსკ-ის 162.1). ეს წესი ეხება ასევე პირდაპირი მფლობელის ურთიერთობას არაპირდაპირ მფლობელთან (სსკ-ის 162.2);
- არამართლზომიერ კეთილსინდისიერ მფლობელს იქამდე აქვს ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, ვიდრე უფლებამოსილი მფლობელი არ გამოიყენებს თავის უფლებას ნივთზე (სსკ-ის 163.1);
- თუ ხის ან ბუჩქის ნაყოფი მეზობელ მიწის ნაკვეთზე დავარდა, იგი ჩაითვლება ამ ნაკვეთის ნაყოფად. (სსკ-ის 178.1);
- უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს ამ ნივთის ის ნაყოფიცა და სარგებელიც, რომელიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. ამ შემთხვევაში იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიაღწა ნივთს ასეთი გამოყენებით (სსკ-ის 245.3);
- გირავნობის უფლება ვრცელდება გირავნობის საგნიდან მიღებულ ნაყოფზე, თუ ნაყოფი მიიღება გირავნობის საგნის მოგირავნისათვის გადაცემის შემდეგ, ან, თუ ეს გათვალისწინებულია კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით (სსკ-ის 256.2);
- მინდობილი საკუთრების სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში ქონებიდან მიღებული ნაყოფი რჩება საკუთრების მიმნდობს (სსკ-ის 726.2);
- მიზარების ხელშეკრულების ფარგლებში შემნახველი მოვალეა გადასცეს მიმზარებელს ის ნაყოფი, რომელიც მიიღო მიზარების განმავლობაში (სსკ-ის 773.1);
- საერთო საკუთრებაში თითოეულ მონილეს ეკუთვნის თავისი წილის

თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი (სსკ-ის 955.1);

- იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით (სსკ-ის 581.1);
- გირავნობის შემთხვევაში მოგირავნე მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი მიიღოს კანონის საფუძველზე გირავნობის საგნიდან ნაყოფი, თუ ნაყოფის მიღება გირავნობის საგნის თვისებიდან გამომდინარეობს. მოგირავნის მიერ მიღებული სარგებელი ჩაითვლება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში. მოგირავნე ვალდებულია დამგირავებლის მოთხოვნით წარუდგინოს მას ანგარიში მის მიერ მიღებული სარგებლის შესახებ (სსკ-ის 261.1).

სამოქალაქო კოდექსი ასევე განსაზღვრავს საფუძველებს, როდესაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე კარგავს უფლებას ნაყოფზე. მაგალითად, იპოთეკის საგანზე აუქციონის გამოცხადებიდან ან სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებიდან უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრე კარგავს უფლებას, დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი (სსკ-ის 303).

3. ნაყოფის მიღებაზე განეული დანახარჯების ანაზღაურების წესი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს ნაყოფზე განეული ხარჯის კომპენსაციის წესს. კერძოდ, თუ პირი მოვალეა უკან დააბრუნოს ნაყოფი, მას შეუძლია მოითხოვოს ნაყოფზე განეული ხარჯების ანაზღაურება თუკი:

- ნაყოფის მიღება და მასზე განეული ხარჯები სწორი სამეურნეო საქმიანობის შედეგია; და
- ხარჯები არ აღემატება ნაყოფის ღირებულებას (სსკ-ის 154.5).

კანონმდებელი, მითითებული მუხლის საფუძველზე, ერთგვარ ბალანსს ადგენს ნაყოფის ღირებულებასა და მის მიღებაზე განეულ დანახარჯებს შორის. ნაყოფზე უფლებამოსილ პირს ასევე ეკისრება ვალდებულება, გაითვალისწინოს ნაყოფის მიღებაზე განეული დანახარჯების მიზანშეწონილობის საკითხი. ამდენად, კანონმდებელი მხარს არ უჭერს ნაყოფის მიღებაზე შეუსაბამოდ მაღალი ხარჯის განევას.

სამოქალაქო კოდექსი გარდა ნაყოფის თავისუფლად მიღების შესაძლებლობისა, ავალდებულებს და გარკვეულ სამოქალაქო პასუხისმგე-

თამარ შოთაძე

ბლობასაც აკისრებს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეს ნივთის ან უფლების ნაყოფის ბრალეულად არმიღების გამო. მაგალითად, არამართლზომიერ კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და, რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. არამართლზომიერი კეთილსინდისიერი მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს ანაზღაურებიდან (სსკ-ის 163.2).

არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო (სსკ-ის 164).

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. კითხვაში გონებრივი იერიშისათვის

- **რა განსხვავებაა ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილსა და საკუთვნებელს შორის? რა თავისებურებები ახასიათებს უფლების ნაყოფის – დივიდენდისა და პროცენტის მიღებას?**

გაეცანით ქვემოთ მოცემულ ნაწყვეტს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკიდან და ჩამოაყალიბეთ თქვენი მოსაზრება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით:

„შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების პარტნიორთა ქონებრივი უფლებებიდან ყველაზე მნიშვნელოვანია მოგების წილის (დივიდენდის) მიღების უფლება ეს უფლება მოიცავს დივიდენდის მიღების ზოგად უფლებას (დივიდენდის მიღების უფლება) და კონკრეტული სამეურნეო წლის ბოლოს პარტნიორის მიერ საზოგადოების მოგების ნაწილის მოთხოვნის უფლებას (დივიდენდის მოთხოვნის უფლება). მათ შორის განსხვავება იმაშია, რომ პირველი უფლება წარმოიშობა საზოგადოების პარტნიორად გახდომის მომენტიდან, ხოლო მეორე – საზოგადოების პარტნიორთა კრების მიერ მოგების განაწილების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან დივიდენდის გაცემა სანარმოს საქმიანობის ჩვეულებრივი პროცესი კი არ არის, არამედ განსაკუთრებული შემთხვევაა, რომელიც

შესაბამისი პროცედურის დაცვით ხორციელდება. დივიდენდის გაცემის საფუძველი შეიძლება იყოს სანარმოში მოგების არსებობა და საზოგადოების პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება პარტნიორებზე დივიდენდის გაცემის შესახებ.

სადავო პერიოდის დივიდენდზე მოსარჩელის მოთხოვნის უფლება წილზე საკუთრების უფლებისაგან დამოუკიდებელი უფლებაა და მისი განკარგვა შესაძლებელია წილზე საკუთრების უფლებისაგან დამოუკიდებლად. ... დივიდენდის მიღების უფლება განუყრელად არის დაკავშირებული პარტნიორად ყოფნასთან და მისი სხვა პირისათვის გადაცემა წილისაგან დამოუკიდებლად დაუშვებელია. დივიდენდის მოთხოვნის უფლება კი შეიძლება პარტნიორის თანხმობით სხვა პირმაც განახორციელოს. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში პარტნიორი საზოგადოების კრედიტორს წარმოადგენს და მას, როგორც კრედიტორს, უფლება აქვს თავისი მოთხოვნა დივიდენდზე სხვა პირს დაუთმოს. თავად დივიდენდის მოთხოვნის უფლება, ... პარტნიორს წარმოეშობა იმ მომენტიდან, როცა პარტნიორთა კრება მიიღებს გადაწყვეტილებას საზოგადოების მოგების განაწილების შესახებ.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მოთხოვნა იმ შემთხვევაშიც, თუ გავიზიარებთ მის მოსაზრებას, რომ იგი სადავო პერიოდის დივიდენდზე მოთხოვნის უფლების მქონე პირია. აღნიშნული დასკვნის საფუძველს იძლევა მხარეთა შორის 2006 წლის 2 მაისს დადებული „წილის დათმობის“ ხელშეკრულება, კერძოდ, ამ ხელშეკრულების თანახმად, პარტნიორმა (წილის დამთმობი), პარტნიორობიდან გასვლით, თავისი კუთვნილი 1.1% წილი დაუთმო შპს „...“-ს (წილის მიმღები), რომელმაც მიიღო აღნიშნული წილი. „წილის დათმობით“ „წილის მიმღებზე“ გადავიდა ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ყველა უფლება-მოვალეობა, წილის პროპორციული მატერიალური და არამატერიალური პასივები და აქტივები.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, წილის პროპორციული მატერიალური აქტივი, მოცემულ შემთხვევაში, გულისხმობს არა ზოგადად დივიდენდის მიღების უფლებას, არამედ დივიდენდის მოთხოვნის უფლებას, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტში გააჩნდა „წილის დამთმობს“. სხვაგვარად, წილთან ერთად დივიდენდის მიღების უფლების დათმობის თაობაზე ხელშეკრულებაში სპეციალური მითითების აუცილებლობა არ არსებობს, ვინაიდან დივიდენდის მიღების უფლება განუყრელადაა დაკავშირებული პარტნიორად ყოფნასთან და მისი სხვა პირისათვის გადაცემა წილისაგან დამოუკიდებლად დაუშვებელია. ამ უფლების გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ წილთან ერთად, ამიტომ წილის დათმობით ამ უფლების დათმობაც ხდება. სხვა საკითხია დივიდენდის მოთხოვნის უფლების გადაცემა,

ვინაიდან იგი დამოუკიდებელი უფლებაა და წილის გადაცემის შემთხვევაში ავტომატურად არ გადადის წილის მიმღებზე. ამდენად, წილის დათმობის (გასხვისების) დროს ხელშეკრულებაში სპეციალურად უნდა აღინიშნოს დივიდენდის მოთხოვნის უფლების გადაცემის თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში ეს პირობა დაცულია, ვინაიდან ხელშეკრულებაში მითითებულია არა მხოლოდ წილის დათმობის, არამედ ამ წილის პროპორციული მატერიალური აქტივის დათმობის თაობაზეც, რაც, უპირველესად, გულისხმობს ხელშეკრულების დადებისას არსებულ და არა სამომავლო აქტივს. წილის დათმობის ხელშეკრულების დადების მომენტში კი, წილის პროპორციულ მატერიალურ აქტივს შეიძლება წარმოადგენდეს სწორედ დივიდენდის მოთხოვნის უფლება. ამდენად, ნ. ს-შვილმა წილთან ერთად დივიდენდის მოთხოვნის უფლების დათმობით დაკარგა მოპასუხისაგან მისი მოთხოვნის უფლება“.⁸¹

II. კითხვაში სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- არის თუ არა კერძო სამართალში ქონება და ობიექტი სინონიმური მნიშვნელობის ტერმინები?
- არის თუ არა ქონება ცალკე უფლების ობიექტი?
- რა სახის ობიექტებია ქონების ერთიან ცნებაში გაერთიანებული? დაახასიათეთ თითოეული მათგანი;
- სანივთო სამართლის ნორმათა შინაარსის განსაზღვრა რა კრიტერიუმით ხდება: ობიექტის თუ სუბიექტის მიხედვით?
- რა ძირითადი ნიშნები განაპირობებს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში მოძრავი ნივთის ობიექტად ქცევას?
- რა კატეგორიის ნივთები შედის უძრავი ნივთის ცნებაში?
- რომელი ნორმატიული აქტებით არის დადგენილი უძრავი ნივთის განსაზღვრება?
- რა სახის ობიექტები შედის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნებაში?
- რა ძირითადი ნიშნები განაპირობებს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების ბრუნვაუნარიანობას?
- რა სახის თავისებურებანი ახასიათებს ინტელექტუალური საკუთრების უფლების ობიექტებს?
- ჩამოთვალეთ და დაახასიათეთ ნივთის შემადგენელი ნაწილის სახეები?

⁸¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილების (ას-1328-1170-2010). სრული ვერსია ხელმისაწვდომია: www.supremecourt.ge

- რა შემთხვევაში განიხილება ნივთის შემადგენელი ნაწილი, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი?
- რა ნიშნისა და თვისების საფუძველზე ხდება ნივთთა სხვაგვარი კლასიფიკაცია? დაახასიათეთ კლასიფიკაციაში შემავალი თითოეული ჯგუფი;
- რა სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს ნივთთა ინდივიდუალიზაციას?
- ჩამოთვალეთ ნაყოფის სახეები და მისი მიღების სამართლებრივი გზები?
- რა წესით ხდება ნაყოფზე განეული ხარჯების ანაზღაურება?

C. შედარებითი სამართალი

თანამედროვე სამართლებრივ სისტემებში ფართოდ არის გავრცელებული ქონების დაყოფა მოძრავ და უძრავ ნივთებად. იგი ხაზს უსვამს უძრავი ქონების მაღალ სოციალურ-ეკონომიკურ მნიშვნელობას და მის თავისებურებებს. როგორც ყველა სამართლებრივი კლასიფიკაცია, ამგვარი დაყოფა ასევე იწვევს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე განსხვავებული ნორმების გავრცელებას.

I. ნივთების კლასიფიკაცია ევროპულ სამართალში

ევროპული კოდიფიკაციები უძრავი ნივთის ცნების ჩამოყალიბების კუთხით ორ მიმართულებად იყოფა. პირველ ჯგუფში შედიან ქვეყნები, რომელთა კანონმდებლობაში უძრავი ნივთის ნაცვლად დამკვიდრებულია ტერმინი „მიწის ნაკვეთი“ ანუ, მოქმედებს ე.წ. „ერთიანი ობიექტის კონცეფცია“.⁸² მეორე ჯგუფში შედიან ისეთი ქვეყნები, რომელთა კანონმდებლობაში უძრავი ნივთის ცნებას ფართო მნიშვნელობა აქვს, კერძოდ, უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთის გარდა, სხვა სახის ობიექტებსაც მოიცავს – შენობა-ნაგებობა, მოწყობილობა, ინვენტარი, ანუ მოქმედებს ე.წ. „მრავალი ობიექტის კონცეფცია“.⁸³

⁸² მაგ., გერმანია, შვეიცარია, ავსტრია, ხორვატია, ესტონეთი.

⁸³ მაგ., საფრანგეთი, ბელგია, პორტუგალია, ბულგარეთი.

II. გერმანია

რომის სამართალში მოქმედი პრინციპი – superficies solo cedit რეცეფციის გზით აისახა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, რომლის საფუძველზეც ჩამოყალიბდა წესი, რომ ბუნებით უძრავ ნივთად ითვლება მხოლოდ მიწის ნაკვეთი.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს ტერმინს „უძრავი ნივთი“ – „unbewegliche Sache“, ⁸⁴ ვინაიდან უძრავი ნივთის მიმართ დადგენილი წესები მოქმედებს მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე – „Grundstück“ და იმ უფლებებზე, რომელიც მიწასთან არის დაკავშირებული. შეიძლება ითქვას, რომ ყველა სხვა სახის უძრავი ქონება, რომელიც დაკავშირებულია მასთან, მათ შორის უფლებებზე, ვრცელდება მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი სამართლებრივი რეგულირების რეჟიმი. ამასთანავე, უძრავი ნივთების მიწასთან კავშირის ფორმა განაპირობებს სამართლებრივი რეგულირების შინაარსს, კერძოდ, წესები განსხვავებულია იმის მიხედვით, ეს კავშირი დროებითია თუ მუდმივი..

გსკ-ი განიხილავს მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილის სამ სამართლებრივ კონსტრუქციას:

პირველი, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება ნივთები, რომლებიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან. მაგალითად, ნაგებობა, ასევე მოსავალი მის აღებამდე. ნივთი მიჩნეულია არსებით შემადგენელ ნაწილად, თუ მისი მოშორება ან გადაადგილება შეუძლებელია მისი განადგურების ან არსებითი ცვლილებების გარეშე. შესაბამისად, არსებითი შემადგენელი ნაწილი ვერ იქნება ცალკე უფლების ობიექტი (გსკ-ის 93-ე მუხლი).

გსკ-ის თავისებურება არსებით შემადგენელ ნაწილთან დაკავშირებით მდგომარეობს იმაში, რომ არსებითი შემადგენელი ნაწილის სტატუსი შესაძლებელია ჰქონდეს არა მარტო მიწასთან მჭიდროდ დაკავშირებულ ნივთებს, არამედ უფლებებსაც. გსკ-ის 96-ე მუხლის თანახმად, უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან, ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. გერმანულ იურიდიულ მეცნიერებაში ამგვარ სანივთო უფლებებზე სახელდება: სერვიტუტი, უპირატესი შესყიდვის უფლება, მშენებლობის უფლება (აღნაგობის უფლება).

მიწასთან დაკავშირებულ მეორე კატეგორიის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს დროებით დაკავშირებული ნივთები. ამ სახის შემადგენე-

⁸⁴ თუმცა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში გვხვდება ტერმინი „მოდრავი ნივთი“ – „bewegliche Sache“.

ლი ნაწილის თავისებურებად სახელდება მისი დროებითი კავშირი მიწასთან ან სამართლებრივი მდგომარეობა, როცა ნაგებობა ან სხვა სახის ობიექტი აშენებულია სხვის მიწის ნაკვეთზე შესაბამის სამართლებრივ საფუძველზე (აღნაგობის ან იჯარის ვალდებულებითი უფლების საფუძველზე). მისი მთავარი განმასხვავებელი ნიშანი იმაში მდგომარეობს, რომ რჩება რა მთავარი ნივთის შემადგენელ ნაწილად, მისი სამართლებრივი რეჟიმი გათანაბრებულია მოძრავ ნივთებთან. მათზე ვრცელდება გსკ-ის 929-ე მუხლით გათვალისწინებული მოძრავი ნივთების გადაცემის წესები. ნივთის შემადგენელი ნაწილის სტატუსის განსაზღვრისათვის მნიშვნელოვანია თუ რა უფლებით, რა ვადით და რა მიზნით არის ობიექტი დაკავშირებული მიწასთან.

გსკ-ი საკუთვნებელს⁸⁵ განიხილავს, როგორც შემადგენელი ნაწილის ერთ-ერთ სახეს. 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთვნებელს წარმოადგენს მოძრავი ნივთები, რომლებიც, თუმცა არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამეურნეო მიზნისათვის და ამ მიზეზით სივრცობრივ კავშირშია მასთან. ნივთი არ წარმოადგენს საკუთვნებელს, თუ იგი სამოქალაქო ბრუნვაში არ მიიჩნევა ასეთად.

თითოეული სახის არსებითი შემადგენელი ნაწილის მთავარი მიზანია, რომ ისინი იზიარებენ მთავარი ნივთის სამართლებრივ ბედს. მაგალითად, გსკ-ის 1120-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა ვრცელდება ნაყოფზე, არსებით შემადგენელ ნაწილებსა და საკუთვნებელზე, თუ ისინი, გსკ-ის 954-957-ე მუხლების თანახმად, არ გადავიდა სხვა პირის საკუთრებაში, რომელიც არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ან მფლობელს. გერმანიის საპროცესო კოდექსის 865-ე მუხლის თანახმად, საკუთვნებელი მთავარ ნივთთან ერთად ექვემდებარება იძულებით აღსრულებას.

III. საფრანგეთი

საფრანგეთის კანონმდებლობით, მსგავსად ევროპის სხვა ქვეყნების კოდიფიკაციებისა, ნივთები იყოფა მოძრავ⁸⁶ და უძრავ ნივთებად.⁸⁷ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ფართო მნიშვნელობით განსაზღვრავს უძრავი ნივთის ცნებას. სსკ-ის 517-ე მუხლის თანახმად, ქონება მიიჩნევა უძრავად, თუ ის თავისი ბუნებით, დანიშნულებით დაკავშირებულია მასთან.

I კატეგორიაში ერთიანდება **უძრავი ნივთი ბუნებით**: მიწის ნაკვეთი და

⁸⁵ Zubehör.

⁸⁶ Meubles.

⁸⁷ Immeubles.

თამარ შოთაძე

ნაგებობა,⁸⁸ ასევე ხიმინჯებზე მდგარი წყლისა და ქარის წისქვილები, რომლებიც ნაგებობის ნაწილია,⁸⁹ მინასთან დაკავშირებული მოსავალი და ხეზე ნაყოფი მის მოკრეფამდე,⁹⁰ წყალგაყვანილობის მიწები, რომლებიც ემსახურება ნაგებობას.⁹¹

II კატეგორიაში შედის **უძრავი ნივთები დანიშნულებით**, კერძოდ. ცხოველები და საგნები, რაც დანიშნულებისამებრ განთავსებულია მასზე, მისი შენახვისა და გადამუშავების მიზნით.⁹²

III კატეგორია – **საგნობრივად უძრავი ნივთი** – გაერთიანებულია უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია მინასთან, კერძოდ, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, მინის ბეგარა, უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სარჩელები და მოთხოვნები.⁹³

სსკ-ის 552-ე მუხლის თანახმად, ის, რაც განლაგებულია მინის ზემოთ და მინის ქვემოთ, მიიჩნევა მინის მესაკუთრის საკუთრებად. გერმანულ სამართალში მოქმედი სამართლებრივი კონსტრუქცია მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის შესახებ მოქმედებს საფრანგეთშიც. კერძოდ, მინის მესაკუთრის საკუთრებად განიხილება ელექტროსადენი, საყოფაცხოვრებო გაყვანილობა, საგზაო საფარი და ა. შ.

⁸⁸ იხ. სსკ-ის 518-ე მუხლი.

⁸⁹ იხ. სსკ-ის 519-ე მუხლი.

⁹⁰ იხ. სსკ-ის 520-ე მუხლი.

⁹¹ იხ. სსკ-ის 523-ე მუხლი.

⁹² იხ. სსკ-ის 524-ე მუხლი.

⁹³ იხ. სსკ-ის 526-ე მუხლი; მაგალითად, იპოთეკის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნა ექვემდებარება იპოთეკის ბიუროში რეგისტრაციას (საადგილმამულო წიგნის ანალოგი).

მფლობელობა

A. თეორიული ნაწილი

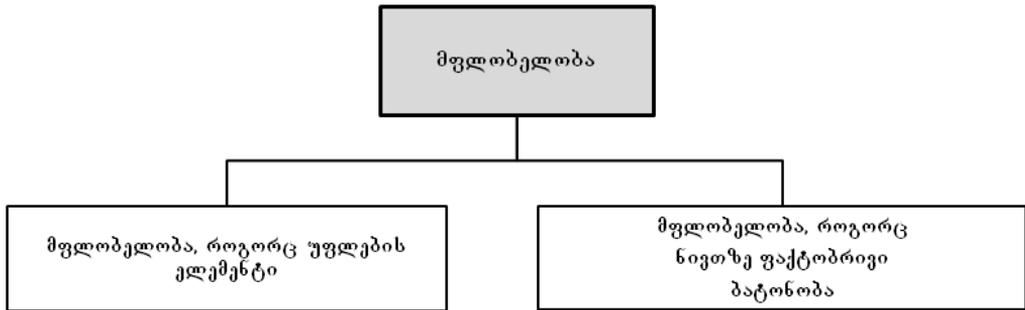
I. მფლობელობა, როგორც ფაქტობრივი მფლობელობა

სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის ნიგნში მფლობელობა ერთადერთი ინსტიტუტია, რომელიც არ განიხილება, როგორც სანივთო უფლება. იგი მიჩნეულია ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობად. სსკ-ში მფლობელობის შესახებ დეფინიციური ნორმის არარსებობის მიუხედავად, კანონმდებლობით დადგენილია ნივთზე მფლობელობის წარმოშობის წინაპირობები:

- ნივთზე პირის ფაქტობრივი ბატონობა;
- ნივთზე პირის ნებით მოპოვებული ფაქტობრივი კავშირი (სსკ-ის 155.1).

მფლობელობა არსებობს მხოლოდ ნივთებზე, როგორც სხეულებრივ საგნებზე. არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს, მათი ბუნებიდან გამომდინარე, არ ვფლობთ, არამედ გაგვარჩნია უფლება მასზე.⁹⁴

მფლობელობის ინსტიტუტი უნდა განვიხილოთ შემდეგი სისტემით



ქართულ სანივთო სამართალში მფლობელობა განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების შინაარსში შემავალი ერთ-ერთი ელემენტი და როგორც დამოუკიდებელი ინსტიტუტი. მესაკუთრის მიერ ქონებით უშუალო სარგებლობისას მესაკუთრე თავად არის ნივთის პირდაპირი მფლობელი.⁹⁵

⁹⁴ შეადარე, ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, 2006, 71-დან.

⁹⁵ მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულების საკითხზე იხ. ქოჩიაშვილი ქ., მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება (ცნებებისა და საკუთრების უფლების წარმოშობის ქრილში, შედარებით „სამართლის ჟურნალი“, №1, 2011, 105-138.

სამართლებრივი ურთიერთობის (გარიგების) საფუძველზე მესაკუთრის მიერ მისივე თანხმობით ნივთის გადაცემით პირზე გადადის საკუთრების უფლების რომელიმე ელემენტი. საკუთრების უფლების ობიექტზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობისას პირი მოიპოვებს ნივთზე მფლობელობასა და სარგებლობას. საკუთრების უფლებისაგან ნაწარმოები ვალდებულებითი ან სანივთო უფლებების განხორციელება, როგორც წესი, ქონებაზე პირდაპირი მფლობელობის გადაცემას მოითხოვს. მაგალითად, უზუფრუქტის უფლების წარმოშობა, უზურფრუქტუარისათვის ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის გარეშე, შეუძლებელს გახდის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელებას. თუმცა სანივთო სამართალში ვხვდებით ისეთ სანივთო უფლებებს, რომელთა წარმოშობა შესაძლებელია ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის გარეშე, მაგალითად, რეგისტრირებული გირავნობა და იპოთეკა⁹⁶.

1. მფლობელობა სხვა პირის სასარგებლოდ – მჭერი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ და, რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან (სსკ-ის 155.2). იურიდიულ ლიტერატურაში არამფლობელ პირს ეწოდება მჭერი (მპყრობელი). მჭერს, ნივთთან მიმართებაში, ფაქტობრივი ბატონობის გარდა, სხვა უფლებამოსილება არ გააჩნია. მას არ აქვს ნაყოფის მიღებისა და ნივთის სხვაგვარად გამოყენების უფლებამოსილება. რაც შეეხება მის მიერ ნივთზე განეული ხარჯების ანაზღაურების საკითხს, კანონმდებელი მხარს უჭერს მხოლოდ აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებას.⁹⁷ ერთადერთი კანონისმიერი მოვალეობა, რომელიც მჭერს ეკისრება, არის ნივთის ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნება, უფლებამოსილი პირის ინტერესების გათვალისწინებით.

მჭერი მოკლებულია ობიექტის სამართლებრივი დაცვის განხორციელების შესაძლებლობას, „რადგან მჭერი არ ითვლება მფლობელად, ამიტომაც მას არ აქვს მფლობელობითი დაცვის უფლება არც თვით იმათ მიმართ, ვინც ფაქტობრივი ბატონობის უფლება მიანიჭა მას და არც მესამე პირთა მიმართ. თუმცა მას შეუძლია წინ აღუდგენს მესამე პირთა აკრძალულ

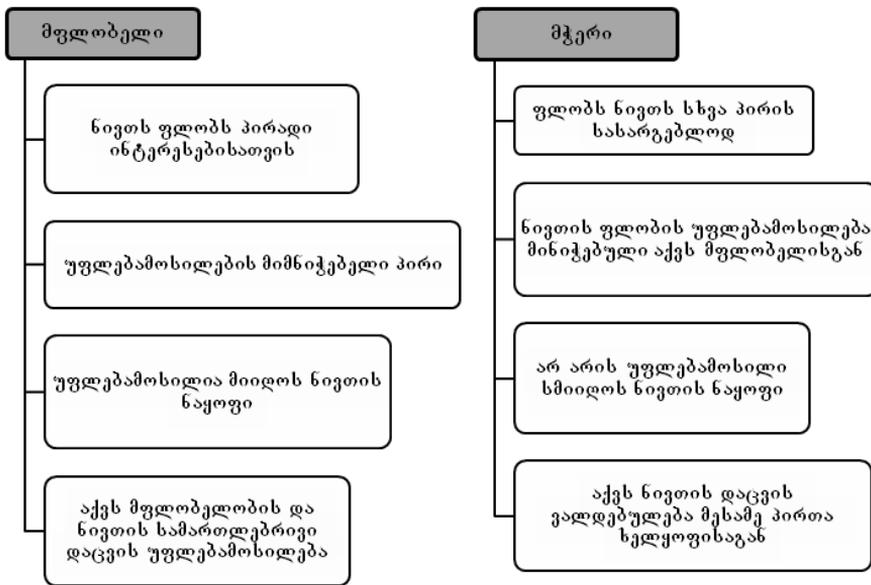
⁹⁶ თუკი, რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, მესაკუთრე (მოვალე) აზიანებს უზრუნველყოფის საგანს, რითაც საფრთხე ექმნება კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, შესაძლებელია კრედიტორის მიერ მოთხოვნილ იქნეს უზრუნველყოფის საგნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა ვალდებულების შესრულებამდე.

⁹⁷ იხ. სსკ-ის 1417-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, სსკ-ის 1427-ე მუხლი, სსკ-ის 439-ე მუხლი.

თვითნებობას“.⁹⁸

სამოქალაქო კოდექსში არაერთი სამართლებრივი ნორმა განსაზღვრავს მჭერის სტატუსის მქონე პირთა უფლებამოსილების ფარგლებს. მაგალითად, ნოტარიუსი, რომელთანაც მოვალის მიერ მიღებული თანხისა და ფასიანი ქაღალდების დეპონირება ხდება, განიხილება მჭერად. იგი, კრედიტორის გამოჩენამდე, ვალდებულია, უზრუნველყოს მისი შენახვა. ასეთივე უფლებამოსილება გააჩნია ნოტარიუსს ადგილზე არმყოფი მემკვიდრეების, საანდერძო დანაკისრის მიმღებთა ინტერესების დასაცავად: „ნოტარიუსი დაინტერესებული პირების, ანდერძის აღმასრულებლის ან თავისი ინიციატივით იღებს სამკვიდროს დაცვისათვის აუცილებელ ზომებს, რაც გრძელდება ყველა მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღებამდე ან სამკვიდროს მისაღებად დადგენილი ვადის გასვლამდე“ (სსკ-ის 1495).

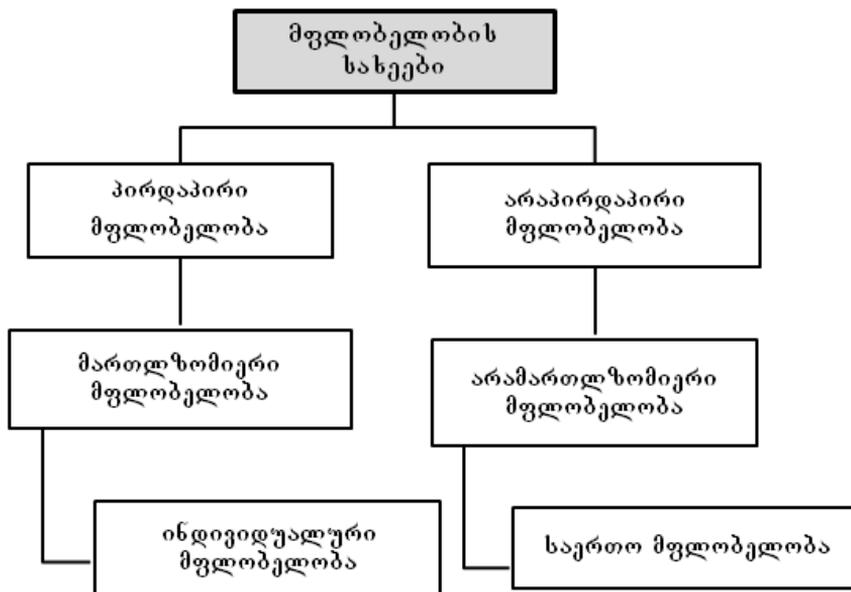
მფლობელსა და მფლობელობის არმქონე პირს (მჭერს) შორის უფლებამოსილებათა შედარებისას თვალსაჩინო ხდება მათ შორის განსხვავება:



⁹⁸ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, 2003, 59-60.

2. მფლობელობის სახეები

მფლობელობის კლასიფიკაცია ეფუძნება ნივთზე ფაქტობრივი კავშირის შინაარსს და მფლობელობის წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს. კერძო სამართალში ვხვდებით მფლობელობის შემდეგ სახეებს: ⁹⁹



2.1. პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელი

სამოქალაქო კოდექსით პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა ემსახურება მფლობელობის, როგორც საკუთრების უფლების ელემენტის არსებობას. მესაკუთრის მიერ ობიექტის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრე ინარჩუნებს მას არაპირდაპირი მფლობელობის სახით. თუკი პირი ფლობს ნივთს სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, იგი ითვლება პირდაპირ მფლობელად (იხ. სსკ-ის 155.3). სამოქალაქო ბრუნვისთვის ჩვეულებრივ მოვლენას წარმოადგენს როდესაც მესაკუთრე, რომელიც პირადი სარგებლობის მიზნით იყენებს მის საკუთრებაში არსებულ ობიექტს, პირდაპირი მფლობელად განიხილება. ხოლო, მესაკუთრე, რომელიც სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე (მაგ., ქირავნობის, იჯარის და ა.შ.) მხარეს გადასცემს უფლებას სა-

⁹⁹ იხ. ჭეჭელაშვილის ზ., სანივთო სამართალი, 2006, 74-84.

კუთრების ობიექტზე, ინარჩუნებს არაპირდაპირ მფლობელობას. „ნივთზე უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი პირი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად“ (სსკ-ის 155.3). პასუხი კითხვაზე, არაპირდაპირი მფლობელი ყოველთვის არის თუ არა მესაკუთრე, შესაძლებელია იყოს შემდეგი: არაპირდაპირი მფლობელი ყოველთვის არის მესაკუთრე, ან პირი, რომელსაც ხელშეკრულების ან კანონის საფუძველზე აქვს ნივთის გადაცემის ან განკარგვის შესაძლებლობა.

2.2. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა

2.2.1. მართლზომიერი მფლობელობა

ქართულ სანივთო სამართალში მფლობელობის მართლზომიერება სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის კეთილსინდისიერების საფუძველზე განისაზღვრება. მართლზომიერია მფლობელობა, თუკი ნივთზე პირის ფაქტობრივი კავშირის წარმოშობა კანონიერია. კერძოდ, თუ ფაქტობრივი მფლობელობა მოპოვებულია მესაკუთრისაგან ან უფლებამოსილი პირისაგან. პირი მიიჩნევა მართლზომიერ მფლობელად, თუ:

- ნივთზე მფლობელობა კანონით დადგენილი წესით წარმოიშვა;
- ან მართლზომიერი მფლობელობის დადგენა შესაძლებელია საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე (სსკ-ის 159).

მფლობელობა მართლზომიერია, თუ ნივთზე პირის ფაქტობრივი კავშირი წარმოიშვა სამოქალაქო გარიგების ან კანონით დადგენილი წინაპირობების საფუძველზე. მაგალითად, მართლზომიერია იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარის მფლობელობა.

კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში შესაძლებელია მფლობელობა მიჩნეულ იქნეს მართლზომიერად, კერძოდ, როდესაც არ არსებობს უფლებამოსილი პირის ნება, თუმცა ნივთზე მფლობელობის წარმოშობისას სახეზეა კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები. მაგალითად, სასამართლო გადაწყვეტილებით, უგზო-უკვლოდ დაკარგული პირის ქონებაზე გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან კანონით მემკვიდრეები მოიპოვებენ უგზო-უკვლოდ დაკარგული პირის ქონებაზე მართლზომიერ მფლობელობას (სსკ-ის 21.1). ამ შემთხვევაში, მართალია, უგზო-უკვლოდ დაკარგული პირის ნება არ არის სახეზე, მაგრამ კანონისმიერი მემკვიდრეები კანონის საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში განიხილებიან როგორც მართლზომიერი მფლობელები.

როცა მფლობელობა განიხილება საკუთრების ან სხვა უფლების ელემენტების

მენტად, ამ უფლების კანონიერი გზით წარმოშობა განაპირობებს უფლების ობიექტზე მფლობელობის მართლზომიერებას. როდესაც სახეზეა მფლობელობა უფლების გარეშე, კანონმდებელი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს სუბიექტის კეთილსინდისიერებასა და ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის სამართლებრივ საფუძველს. კეთილსინდისიერება, როგორც მფლობელობის კრიტერიუმი, მხელდველობაში მიიღება არამართლზომიერი მფლობელობის შემთხვევაში.¹⁰⁰

მართლზომიერი მფლობელის სტატუსი შესაძლებელია კანონით დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მიენიჭოს სუბიექტს. მაგალითად, პირები, რომელთაც არ გააჩნიათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან უფლების დამდგენი დოკუმენტი ხარვეზიანია, შეიძლება მიჩნეულ იქნენ მართლზომიერ მფლობელებად: „კანონით დადგენილი წინაპირობების არსებობისას, უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელობა უფლებამოსილ ორგანოს გადანყვეტილებით შესაძლებელია გახდეს ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი.“¹⁰¹

პირს მართლზომიერი მფლობელობა ანიჭებს შემდეგი სახის უპირატესობას:

- მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მფლობელისათვის ნივთის ჩამორთმევა დაუშვებელია, თვით ნივთის მესაკუთრისგანაც;
- მფლობელის კუთვნილებად ითვლება მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში ნივთისა და უფლების ნაყოფი (სსკ-ის 162).

2.2.2. არამართლზომიერი მფლობელობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ აყალიბებს არამართლზომიერი მფლობელობის ცნებას. არამართლზომიერი მფლობელი შესაძლებელია იყოს როგორც ქურდი, ასევე კეთილსინდისიერი მფლობელი ან პირი, რომელსაც ნივთზე მფლობელობა არაუფლებამოსილი პირისგან გადაეცა.

არამართლზომიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის – კანონის ან მესაკუთრების ნების გარეშე. არამართლ-

¹⁰⁰ „კეთილსინდისიერი მფლობელობის საკითხი მხოლოდ მაშინ დგება, როცა მფლობელობა არამართლზომიერია“; იხ. სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის ინტერპრეტაცია, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა სამოქალაქო საქმეებთან დაკავშირებით, 2007 წლის 5 ივლისი, 39-40; ხელმისაწვდომია: www.supremecourt.ge.

¹⁰¹ მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესთან დაკავშირებით იხ. კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (11.07.2007, №5274) (მე-2 „ა“, 41-ე, მე-5 მუხლები).

ზომიერ მფლობელს არა მარტო არ გააჩნია ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, არამედ არ აქვს ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა.

სამოქალაქო კოდექსი ადგენს არამართლზომიერი მფლობელობის ორ სახეს: კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელობას.

პირის კეთილსინდისიერება განაპირობებს განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგებს, რომლებიც შესაძლებელია დადგეს არამართლზომიერი მფლობელობისას ობიექტით სარგებლობის ან უფლებამოსილი პირისთვის ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის შემთხვევაში. კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელების მიმართ მოქმედი ნორმების შედარებით თვალსაჩინო ხდება კანონმდებლის განსხვავებული მიდგომა არამართლზომიერი მფლობელობის თითოეული სახის მიმართ. მფლობელობის ფაქტის არამართლზომიერება განაპირობებს როგორც კეთილსინდისიერი, ასევე არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის წარდგენას. მიუხედავად იმისა, არამართლზომიერი მფლობელობა მოპევებულ იქნა სასყიდლიანი თუ უსასყიდლო გზით, კანონმდებლობით უფლებამოსილი პირისათვის ნივთის დაბრუნების ვალდებულება ორივე სახის არამართლზომიერ მფლობელს ეკისრება. თუმცა, მფლობელის კეთილსინდისიერება ანიჭებს პირს ნივთის დაკავების უფლებას, ვიდრე უფლებამოსილი პირი აანაზღაურებს ნივთზე განეულ ხარჯებს (სსკ-ის 163.3). ეს წესი არ მოქმედებს, თუკი არამართლზომიერ კეთილსინდისიერ მფლობელს ნივთზე მფლობელობა უსასყიდლო გზით აქვს მოპოვებული. მაგალითად, თუ ნივთის გადაცემის სამართლებრივი საფუძველია ჩუქების ხელშეკრულება, რომელიც მოგვიანებით ბათილად იქნა ცნობილი, გარიგების ბათილობის მომენტიდან პირი ვალდებულია უფლებამოსილ პირს დაუბრუნოს ნივთი უპირობოდ.

არამართლზომიერი მფლობელის მიერ ნივთის დაბრუნების ეტაპზე განსხვავებულად წყდება საკითხი მფლობელობის განმავლობაში ნივთიდან მიღებულ ნაყოფთან დაკავშირებით. კანონმდებელი ნაყოფის მიღების თვალსაზრისითაც განასხვავებს კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელების უფლებრივ მდგომარეობას. კერძოდ, ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის არამართლზომიერ კეთილსინდისიერ მფლობელს (სსკ-ის 163.1). მაშინ, როდესაც არაკეთილსინდისიერ მფლობელს ეკისრება როგორც ნივთის, ასევე უფლების ნაყოფის დაბრუნების მოვალეობა უფლებამოსილი პირისათვის (სსკ-ის 164).

არამართლზომიერი მფლობელის კეთილსინდისიერება გავლენას ახდენს უფლებამოსილი პირის მოთხოვნისას არამართლზომიერი მფლობელის მიერ

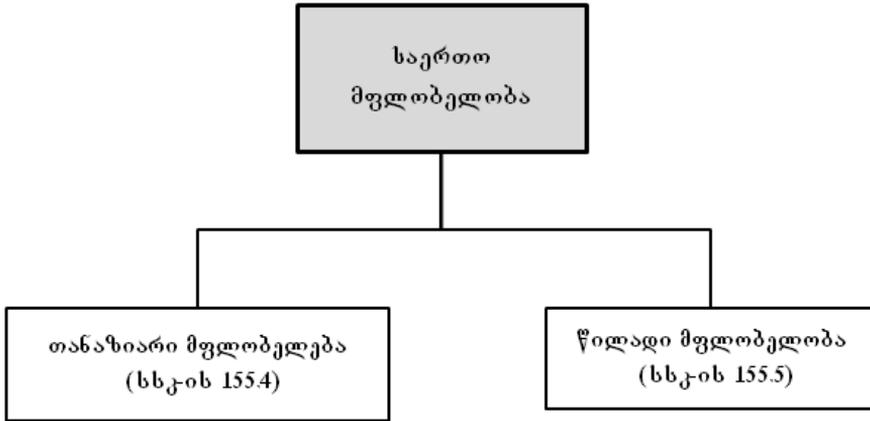
თამარ შოთაძე

ბრალეულად მიუღებელი ნაყოფის დაბრუნების წესზე. არამართლზომიერი კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ბრალეულად მიუღებელი ნაყოფი გაიქვითება იმ ხარჯებში, რომელიც მან მფლობელობის დროს გასწია ნივთზე (სსკ-ის 163.2). არაკეთილსინდისიერ მფლობელს კი უპირობოდ ეკისრება ბრალეულად მიუღებელი ნაყოფის ანაზღაურების მოვალეობა უფლებამოსილი პირის მიმართ (სსკ-ის 164).

არამართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში შესაძლებელია ნივთზე კეთილსინდისიერი ან არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ განეული იქნეს ხარჯები. ხარჯები შესაძლებელია ემსახურობდეს არამართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში ნივთისგან სარგებლის მიღებას ან მის სათანადო მდგომარეობაში შენახვას. კანონმდებელი კვლავ განსხვავებულად აწესრიგებს უფლებამოსილი პირის მიერ ხარჯების გადახდის საკითხს კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის შემთხვევაში. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია, უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით (სსკ-ის 163.2). თუ კეთილსინდისიერმა მფლობელმა ხარჯების პროპორციულად მიიღო ნაყოფი ან შემოსავალი, მას ანაზღაურების უფლება არ წარმოეშობა. განსხვავებულად წყდება საკითხი არაკეთილსინდისიერ მფლობელთან მიმართებაში. მას ერთადერთ შემთხვევაში ეძლევა ხარჯების მოთხოვნის უფლება უფლებამოსილი პირის მიმართ, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად (სსკ-ის 164). ამ შემთხვევაში არაკეთილსინდისიერ მფლობელს ეძლევა შესაძლებლობა მიმართოს სასამართლოს კონდიქციური სარჩელით განეული ხარჯების ანაზღაურების მიზნით.

2.3. ინდივიდუალური და საერთო მფლობელობა

ნივთზე ფაქტობრივ მფლობელობას შესაძლებელია ახორციელებდეს ერთი (ფიზიკური ან იურიდიული) პირი. ამ შემთხვევაში სახეზეა ინდივიდუალური მფლობელობა. ნივთზე ორი ან მეტი პირის მფლობელობისას კი – საერთო მფლობელობა. ერთ ნივთზე რამდენიმე პირის მფლობელობა იყოფა შემდეგ სახეებად:



თანაზიარი მფლობელობის შემთხვევაში არსებობს პირთა ფაქტობრივი კავშირი ნივთთან ისე, რომ არ არის განსაზღვრული მათ შორის ინდივიდუალური მფლობელობის ფარგლები. მაგალითად, კანონისმიერი მემკვიდრეობის გზით სამკვიდროს მიღებისას, სამკვიდროს გახსნიდან ნ თვის განმავლობაში მემკვიდრეები ითვლებიან სამკვიდრო ქონების თანამფლობელებად ისე, რომ მათ შორის სამკვიდრო მასაში შემავალ ნივთებზე ინდივიდუალური ან წილობრივი მფლობელობა არ არის განსაზღვრული.

წილადი მფლობელობის შემთხვევაში თითოეული მფლობელისათვის წინასწარ არის ცნობილი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების ფარგლები. მაგალითად, ანდერძით მემკვიდრეობის შემთხვევაში, თუ ანდერძით დადგენილია მემკვიდრეთა წილი სამკვიდრო მასაში, მემკვიდრეები წილობრივ თანამფლობელებად ითვლებიან.

საერთო მფლობელობის შემთხვევაში ნივთზე მფლობელობის გადაცემა ხდება ყველა თანამფლობელის თანხმობით, ხოლო, თუ ნივთზე თანამფლობელის წილი განსაზღვრულია, მფლობელობა მასზე გადადის სხვა თანამფლობელთა თანხმობის გარეშე.

3. მფლობელობა, როგორც საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობა

მფლობელობა, გარდა იმისა, რომ განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების შინაარსის ელემენტი, წარმოადგენს საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობასაც. კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში ნივთზე მფლობელობა შესაძლებელია გახდეს საკუთრების უფლების წარმო-

შობის საფუძველი. კერძოდ:

- არარეგისტრირებულ მოძრავ ნივთებზე პირდაპირი მფლობელობისას;
- მოძრავ და უძრავ ნივთებზე კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადის გასვლით.

3.1. მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მოძრავი ნივთების მიმართ ითვალისწინებს მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას. კერძოდ, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა (სსკ-ის 158.1). პრეზუმფცია ემსახურება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ვინაიდან მესაკუთრე თავისუფლდება მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის ვალდებულებისაგან. მოძრავი ნივთების მიმართ აღნიშნული ვარაუდი მოქმედებს იქამდე, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადგინდება. გარიგების მხარე (მაგ., მყიდველი) არ არის ვალდებული დაინტერესდეს მფლობელის უფლებრივი მდგომარეობით თუ დასტურდება ნივთის გადაცემისას გამსხვისებლის ფაქტობრივი კავშირი ნივთთან. თუმცა, ამ ზოგადი წესიდან არსებობს გამონაკლისი. კერძოდ, მოძრავი ნივთის მფლობელის მიმართ მესაკუთრედ ყოფნის ვარაუდი არ მოქმედებს, „როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან“ (სსკ-ის 158.2). თუმცა, უნდა ითქვას, რომ საჯარო რეესტრში არ ხდება მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია, რაც გამორიცხავს საჯარო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდობით მოძრავ ნივთებზე მესაკუთრედ ყოფნის ფაქტის გადამოწმების შესაძლებლობას.

ზოგიერთი მოძრავ ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის სამართლებრივი მდგომარეობა სხვადასხვა სახის რეესტრიდან ირკვევა. ქვეყანაში მოქმედი მარეგისტრირებელი ორგანოებიდან გაცემული დოკუმენტი ადასტურებს მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე მესაკუთრედ ყოფნის ფაქტს. კანონით გათვალისწინებულ მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია შესაძლებელია გადამოწმდეს საჯარო რეესტრში (გირავნობა, ლიზინგი)¹⁰² ან შსს-ის მომსახურების სააგენტოში.¹⁰³

მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევა-

¹⁰² იხ. კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ (19.12.2008, №820).

¹⁰³ იხ. საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის №150 ბრძანება მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების სავალდებულო რეგისტრაციის წესების შესახებ (31.01.2007).

ში, როდესაც ნივთის გადაცემისას გამსხვისებელს აქვს პირდაპირი მფლობელობა ნივთზე. საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს ძველი მფლობელის სასარგებლოდ მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში (სსკ-ის 158.2). მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია არ ვრცელდება პირების მიმართ, რომელთაც, მართალია, გააჩნიათ უფლება მოძრავ ნივთზე, თუმცა პირდაპირი მფლობელობა შეწყდა მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდ (მოპარვის) ან დაკარგვის შედეგად.

სასამართლო გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „ყურადღება უნდა მიექცეს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ პრეზუმფციას – ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა. აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი (პრეზუმფცია) ასახავს იმ შემთხვევებს, როდესაც ბრუნვის მონაწილეთათვის უცნობია მფლობელობის უკან არსებული უფლება, ხშირ შემთხვევაში უცნობია მფლობელის უფლებები, მაგრამ სამართლებრივი წესრიგი მოითხოვს, დავეყრდნოთ მფლობელის კეთილსინდისიერებას და იგი, საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე, ნივთის მესაკუთრედ მივიჩნიოთ.“¹⁰⁴

3.2. შექენითი ხანდაზმულობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, უძრავ და მოძრავ ნივთებზე კანონით დადგენილი ვადით მფლობელობა განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონისმიერი საფუძველი, სსკ-ის 165-ე მუხლის საფუძველზე, თუ პირის მფლობელობა მოძრავ ნივთზე გრძელდება 5 წლის განმავლობაში, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ, იგი მოიპოვებს უფლებრივად უნაკლო ქონებაზე საკუთრების უფლებას, ანუ აქვს ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა. ხანდაზმულობის გზით საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის აუცილებელია:

- ნივთი იყოს მოძრავი;
- მფლობელობა გრძელდებოდეს უწყვეტად 5 წლის განმავლობაში (სსკ-ის 165.2);
- პირი ფლობდეს ნივთს, როგორც საკუთარს.

კანონმდებელი გამორიცხავს შექენითი ხანდაზმულობის გზით საკუთრების უფლების წარმოშობას, როდესაც შემქენი ნივთს არაკეთილსინდისიერად ფლობდა. არაკეთილსინდისიერება, როგორც შექენითი ხანდაზმულობის გამომრიცხველი გარემოება, გულისხმობს პირის მიერ იმ მოძრავი

¹⁰⁴ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე № ას-26-24-2013.

ნივთის ფლობას, როცა მან იცის, რომ ნივთი მოპარულია, დაკარგულია, ან სხვაგვარად, არა კანონიერი გზით არის გასული პირის მფლობელობიდან.

თანამედროვე სარეგისტრაციო პრაქტიკიდან გამომდინარე, პირი ვერ გახდება შეძენითი ხანდაზმულობის გზით მოძრავი ნივთის მესაკუთრე, თუ უფლებამოსილი პირის ან მასზე უფლების მქონე პირის ვინაობის დადგენა შესაძლებელია შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანოდან.

განსხვავებული წესი მოქმედებს ხანდაზმულობის გზით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის. კერძოდ, თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობს თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა ნივთს, როგორც საკუთარს (სსკ-ის 167).

აღნიშნული ნორმა, სარეგისტრაციო პრაქტიკიდან გამომდინარე, გაურკვევლობას იწვევს. ნორმის შინაარსიდან ირკვევა, რომ პირი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას, თუ რეგისტრირებულია მესაკუთრედ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში. ასეთ შემთხვევაში პირმა რომ მიმართოს საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების მოთხოვნით, მარეგისტრირებელი ორგანოს პასუხი იქნება შემდეგი შინაარსის: ერთი და იმავე უძრავ ნივთზე, ერთი და იმავე პირის მიმართ ერთგვაროვანი უფლებები ორჯერ არ რეგისტრირდება. თუ მიმართვის საფუძველი იქნება შეცდომაზე მითითება, რომელიც მხოლოდ მესაკუთრემ იცის, მარეგისტრირებელი ორგანო დაინტერესებულ პირს ურჩევს მიმართოს სასამართლოს აღიარებითი სარჩელით და მოიპოვოს სასამართლო გადაწყვეტილება უფლების ნამდვილობის თაობაზე.

უძრავ ნივთებზე შეძენითი ხანდაზმულობის გზით საკუთრების უფლების წარმოშობისას, მფლობელობას აქვს გარკვეული მნიშვნელობა, თუმცა მისი როლი მეორეხარისხოვანია. უძრავ ნივთებზე მხოლოდ მფლობელობა არ არის საკმარისი, ვინაიდან რეგისტრაციის გარეშე უძრავ ნივთებზე არ არსებობს შეძენითი ხანდაზმულობა. რეგისტრაციის ასეთი მნიშვნელობა ხანდაზმულობით უძრავ ნივთზე უფლების შეძენისათვის განპირობებულია იმით, რომ რეგისტრაციის გარეშე შეუძლებელია ვამტკიცოთ, რომ პირი ფლობს უძრავ ქონებას როგორც მესაკუთრე. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების სავალდებულო რეგისტრაციის პრინციპიდან გამომდინარე, კანონიერი ინტერესი ქონებაზე წარმოიშობა მხოლოდ რეგისტრაციის მომენტიდან. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენითი ხანდაზმულობის გზით წარმოშობისას რეესტრში ჩანანერის არსებობის აუცილებლობა გვაძლევს დასკვნის შესაძლებლობას, რომ სახეზეა არა მფლობელობითი,

არამედ „ნიგნისმიერი ხანდაზმულობა“, ანუ რეგისტრირებული მფლობელობა, რომელიც არსებობს მარეგისტრირებელ ორგანოში ჩანაწერის სახით. მაგალითად, საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ თანახმად, პირები, რომლებიც მართლზომიერ მფლობელებად აღრიცხული არაინ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში 1994 წლამდე, მოიპოვებენ მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე საკუთრების უფლებას (აღშკ-ის 2.ა). ამ და კანონით გათვალისწინებული სხვა წინაპირობების არსებობისას დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება მოითხოვოს მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა.¹⁰⁵

4. მფლობელობის შეწყვეტა

მფლობელობის შეწყვეტაზე გავლენას ახდენს მფლობელობის შინაარსი. იმის მიხედვით, მფლობელობა გამოიხატება მხოლოდ ნივთის მფლობელობაში, თუ მას განვიხილავთ, როგორც უფლების ელემენტს, კანონმდებლობა ადგენს მფლობელობის შეწყვეტის წინაპირობებს:

- ნივთზე პირის ფაქტობრივი კავშირის შეწყვეტა;
- მესაკუთრის მიერ მფლობელისადმი დასაბუთებული პრეტენზიის წარდგენა.

ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობის მიტოვებით წყდება მფლობელობა. აღნიშნული წესი ვრცელდება მოძრავ ნივთებზე, რომელთა მიმართ მოქმედებს მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია, ასევე მოძრავ ნივთებზე, რომელზედაც საკუთრების უფლების წარმოშობა ხდება გადაცემის გზით ან ნივთებზე, რომლებზედაც არ ვრცელდება საკუთრების უფლების სავალდებულო რეგისტრაციის პრინციპი. მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას (სსკ-ის 156).

მფლობელობის შეწყვეტის მეორე საფუძველი ითვალისწინებს მფლობელობის შეწყვეტასა თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას (სსკ-ის 168). მაგალითად, მესაკუთრე წარუდგენს დამქირავებელს პრეტენზიას, რომ მას აღნიშნული ფართი სჭირდება უშუალოდ თვითონ ან ახლო ნათესავებისათვის. დამქირავებელს, არსებითად, ამ მოთხ-

¹⁰⁵ იხ. კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

ოვნის გასაჩივრების საშუალება არ აქვს. ამ შემთხვევაში პრეტენზიის წარდგენა გულისხმობს როგორც სამართლებრივი კავშირის, ასევე მფლობელობის შეწყვეტას (სსკ-ის 562). მესაკუთრე ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით, ასევე, თუ ნივთი მისი მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა, არ კარგავს საკუთრების უფლებას. მესაკუთრე საკუთრების უფლების ძალით უფლებამოსილია კანონმდებლობით დადგენილი წესით ნებისმიერი პირისაგან, მათ შორის მფლობელისგან, გამოითხოვოს საკუთრების უფლების ობიექტი.

5. მფლობელობის დაცვის სამართლებრივი საშუალებები

ევროპული კერძო სამართლის გავლენით ქართულ კერძო სამართალში მფლობელობის დაცვის მიმართ მოქმედებს კანონმდებლობით დადგენილი საკუთრების უფლების დაცვის წესები. მფლობელობის დაცვა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც მფლობელობითი, ასევე უფლების დაცვისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით.¹⁰⁶

Possesio (პოსესორული მოთხოვნები) – ლათინურად „მფლობელობა“. იგულისხმება მოთხოვნები, რომლებიც ემყარება მხოლოდ მფლობელობას, როგორც ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.¹⁰⁷

Petitio (პეტიტორული მოთხოვნები) – ლათინურად „მოთხოვნის უფლება“. იგულისხმება მოთხოვნები, რომლებიც მხოლოდ განსაზღვრული უფლებების (მაგ., სანივთო უფლების) საფუძველზე წარმოიშობა.¹⁰⁸

ქონების ნებისმიერი მფლობელი, მიუხედავად იმისა, კანონიერად ფლობს იგი აღნიშნულ ქონებას თუ უკანონოდ, უფლებამოსილია დაიცვას მისი მფლობელობა თვითნებური მიტაცებისაგან ან მფლობელობაზე სხვაგვარი ზემოქმედებისაგან (მფლობელობის დაცვის პოსესორული მოთხოვნა).

მფლობელობითი (პოსესორული) დაცვის იდეა უფლების მქონე პირის მიერ თვითნებობის აღკვეთაში მდგომარეობს. თუკი მესაკუთრე თვითნებურად ართმევს არამართლზომიერ მფლობელს ნივთს, ამ უკანასკნელს შეუძლია დაიბრუნოს იგი მფლობელობითი სარჩელის მეშვეობით. მესაკუთრეს კი ისლა დარჩენია მისი მფლობელობა ნივთზე აღადგინოს სასამართლოში ვინდიკაციური სარჩელის წარდგენით.

ამგვარად, მფლობელობითი დაცვის ინსტიტუტის არსებობა გამორ-

¹⁰⁶ იხ. ქოჩიაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, 2013; 223-დან.

¹⁰⁷ ბიოლინგი ჰ., ლუტრინგჰაუსი პ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, 2004-2009, 71, სქ. 46.

¹⁰⁸ ბიოლინგი ჰ., ლუტრინგჰაუსი პ., იქვე, 73, სქ.49.

იცხავს ყოველგვარ თვითნებურ მოქმედებას, მესაკუთრის მხრიდანაც კი, იგი აიძულებს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს კონფლიქტი მოლაპარაკების ან სასამართლოს მეშვეობით გადანყვიტონ.

კანონმდებელი სამართლებრივი დაცვის შესაძლებლობას აძლევს მხოლოდ კეთილსინდისიერ მფლობელს. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, როდესაც არამართლზომიერ არაკეთილსინდისიერ მფლობელს ეძლევა შესაძლებლობა კონდიქციური სარჩელით მიმართოს უფლებამოსილ პირს, თუკი ნივთის დაბრუნების ეტაპზე მის მიერ განუღმამ ხარჯებმა და გაუმჯობესებამ უფლებამოსილი პირის უსაფუძვლო გამდიდრება გამოიწვია (სსკ-ის 164).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დაცულია არა მარტო ქონებაზე უფლების მქონე პირი, არამედ მფლობელი, რომელსაც ნივთზე ფაქტობრივი კავშირის გარდა, სხვა სახის სამართლებრივი კავშირის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აქვს.

მფლობელობის დაცვის მოთხოვნა შესაძლებელია წარდგენილ იქნეს როგორც მესაკუთრის, ასევე ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ, რომელთა მხრიდან ადგილი აქვს მფლობელობის განხორციელების ხელშეშლას ან მართლსაწინააღმდეგო ქმედებას.

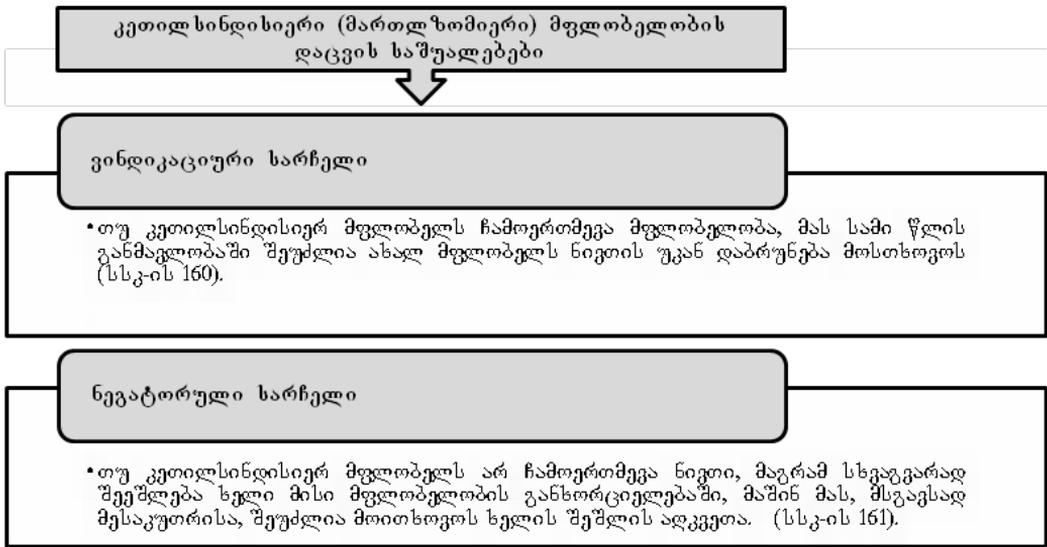
კეთილსინდისიერი მფლობელისათვის ნივთის ჩამორთმევა უნდა მოხდეს კანონიერი გზით, კერძოდ, სასამართლოს ან სამართალდამცავი ორგანოს მეშვეობით. უკეთესი უფლების მქონე პირის მხრიდან ნივთის დაბრუნების პროცესში ძალის გამოყენებას კანონმდებელი კრძალავს. ერთადერთი საფუძველი, როდესაც კანონმდებელი მხარს უჭერს ძალადობით უფლების დაცვას, არის უკიდურესი აუცილებლობის შემთხვევა. ყველა სხვა შემთხვევაში უფლების დაცვა უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი წესით. მფლობელობის დაცვა შესაძლებელია განხორციელდეს უკეთესი უფლების მიმართაც, როდესაც მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით. კანონმდებელი ამ წესით გამოხატავს ძალის გამოყენებას უფლების დაცვის მიზნით და იჭერს მფლობელის მხარეს, როდესაც უფლების მქონე პირის მიმართაც კი ანიჭებს მფლობელობითი დაცვის საშუალების გამოყენების შესაძლებლობას.

კეთილსინდისიერ (მართლზომიერ) მფლობელს მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში უფლება აქვს გამოიყენოს როგორც ვინდიკაციური, ასევე ნეგატორული სარჩელი როგორც მესაკუთრის, ასევე ნებისმიერი მესამე პირის წინააღმდეგ.

მფლობელობის დაცვა ხდება საკუთრების უფლებისათვის დადგენილი სამართლებრივი დაცვის საშუალებებით – ვინდიკაციური და ნეგატორული სარჩელების მეშვეობით. მფლობელობის დაცვის სარჩელები ეფუძნება შემ-

თამარ შოთაძე

დეგ საკანონმდებლო საფუძვლებს:



დავის შემთხვევაში ძველ და ახალ მფლობელს შორის მფლობელობის დაცვა სპეციალური ხანდაზმულობის ვადის განმავლობაშია შესაძლებელი. ძველ მფლობელს ახალი მფლობელის მიმართ შეუძლია დაიცვას თავისი მფლობელობა სამი წლის განმავლობაში სასამართლოსათვის მიმართვის გზით (სსკ-ის 160). მფლობელობითი დაცვის ეტაპზე სამართლებრივი დაცვის ფორმის არჩევას განაპირობებს პირთა კავშირი ნივთთან. თუ დავა მიმდინარეობს მფლობელებს შორის, რომელთაც არ გააჩნიათ უფლება ნივთზე და მათი მოთხოვნა ეფუძნება მხოლოდ კანონიერ ინტერესს, მოქმედებს მფლობელობის დაცვის მიმართ მოქმედი წესები. მაგალითად, თუ დავა მიმდინარეობს ორ შემძენს შორის, რომელთაც არ წარმოშობიათ შეძენის ეტაპზე ნივთზე საკუთრების უფლება, მფლობელობის დაცვა ხორციელდება მფლობელობის დაცვის მიმართ მოქმედი წესებით.

განსხვავებულად წესრიგდება ძველ და ახალ მფლობელს შორის მფლობელობის დაცვის ხანდაზმულობის ვადა, თუ ახალ მფლობელს აქვს უფლება ნივთზე, მფლობელობის დაცვის სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა არ მოქმედებს, თუკი ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება (სსკ-ის 160). მფლობელობასთან შედარებით უკეთეს უფლებაში შესაძლებელია ვიგულისხმოთ როგორც საკუთრების, ასევე სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლება, რომელიც პირს ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ მოთხოვნის წარდგენის შესაძლებლობას ანიჭებს. ამ შემთხვევაში ძველი

მფლობელის მიერ ახალი მფლობელის მიმართ მოთხოვნის წარდგენაზე ვრცელდება უფლების დაცვის მიმართ კანონმდებლობით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა.

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შეკითხვა გონებრივი იერიშისათვის

- სამართლებრივი რეგულირების თვალსაზრისით, რა განსხვავებაა არამართლზომიერ (არაუფლებამოსილ) კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელს შორის?

შეავსეთ ქვემოთ მოცემული ცხრილი, რაც საშუალებას მოგცემთ სისტემურად გასცეთ პასუხი ზემოთ აღნიშნულ შეკითხვას:

	კითხვები	არამართლზომიერი კეთილსინდისიერი მფლობელი	არამართლზომიერი არაკეთილსინდისიერი მფლობელი
1	უნდა დაუბრონონ თუ არა უფლებამოსილ პირს (მესაკუთრეს) ნივთი?		
2	აქვს თუ არა ნივთის დაბრუნებაზე უარის თქმის უფლება?		
3	არამართლზომიერი მფლობელის განმავლობაში აქვს თუ არა ნივთისა და ნაყოფის უფლების მიღების უფლებამოსილება?		
4	რა წესით ხდება ნივთზე განუყოფელი ხარჯების ანაზღაურება?		
5	რა შემთხვევებში არსებობს კონდიქციური ტიპის სარჩელის წარდგენის აუცილებლობა უფლებამოსილი პირის მიმართ?		

II. კითხვაში სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- არის თუ არა მფლობელობა სანივთო უფლება?
- საქართველოს სკ-ის თანახმად, დაასახელეთ მფლობელობის ელემენტები?
- ჩამოთვალეთ მფლობელსა და მჭერს შორის განმასხვავებელი ნიშნები?
- რა განსხვავებაა პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელობას შორის? მოიყვანეთ მაგალითები;
- თუ ერთ ნივთზე რამდენიმე პირი ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას, რა სახის მფლობელობა გვაქვს სახეზე?
- იცვლება თუ არა მფლობელობის შინაარსი ნივთის გადაცემისას?
- შესაძლებელია თუ არა უფლებაზე მფლობელობის განხორციელება?
- რა სახის ნივთებზე ვრცელდება მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია?
- რა სახის ნივთებზე არ ვრცელდება მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია?
- რა კანონისმიერი საფუძვლებით ვადგენთ პირის მფლობელად ყოფნის ფაქტს?
- საქართველოს სკ-ის თანახმად, რამდენია პოსესორული დაცვის ვადა?
- რა მომენტიდან აითვლება პოსესორული დაცვის ვადა?
- რა საშუალებებით ეკრძალება მესაკუთრეს მფლობელისაგან ნივთის დაბრუნება?
- ვინ იგულისხმება მფლობელთან მიმართებაში „უკეთესი უფლების“ მქონე პირად?
- მფლობელობის დაცვის რა სახის სარჩელებს იცნობთ? ჩამოთვალეთ მათი ნორმატიული საფუძვლები;
- მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში რისი უფლება არ აქვს მესაკუთრეს?
- რა ფარგლებში შეუძლია ისარგებლოს მფლობელმა ნივთით?
- არამართლზომიერი მფლობელობის რა სახეებს იცნობთ?
- აქვს თუ არა არამართლზომიერ მფლობელს მესაკუთრისათვის ნივთის დაბრუნებაზე უარის თქმის უფლება?
- შესაძლებელია თუ არა მფლობელი გახდეს ნივთის მესაკუთრე?
- მფლობელობის საკუთრებად კონვერსიის რა სამართლებრივ საშუალებებს იცნობთ?
- ჩამოთვალეთ მფლობელობის შეწყვეტის კანონისმიერი საფუძვლები.

კაზუსები

კაზუსი I.

შპს დირექტორმა ირაკლი ხომასურიძემ თანამდებობაზე დანიშნვისთანავე საზოგადოებისაგან მიიღო ავტომობილი, რომელიც მას გადაეცა მფლობელობისა და სარგებლობის უფლებამოსილებით. ავტომობილის შესაძენი თანხა ირაკლის საზოგადოების ანგარიშიდან გადაეცა. ავტომობილის შეძენის ეტაპზე ირაკლიმ შსს-ოს მომსახურების სააგენტოში ავტომობილი თავის სახელზე „გადააფორმა“.

შპს ვადამოსული შეუსრულებელი ვალდებულებების დასაფარად საჭირო გახდა საზოგადოების აქტივების აღრიცხვა და რეალიზაცია. ირაკლი შეგნებულად არ უბრუნებდა საზოგადოებას აღნიშნულ ავტომობილს, იმ მოტივით, რომ იგი ხუთ წელზე მეტხანს ფლობდა მას. ამასთან, მას სასამართლოშიც კი არ დასჭირდება დავა ავტომობილზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად.

- ამ შემთხვევაში რა სტატუსის პირია დირექტორი: მფლობელი, მჭერი თუ მესაკუთრე?
- რა ტიპის სარჩელითაა საზოგადოება უფლებამოსილი გამოითხოვოს ავტომობილი მესაკუთრისგან?
- კანონიერია თუ არა დირექტორის უარი ავტომობილის დაბრუნებაზე?

კაზუსი II.

ლევანის მშობლები განქორწინებული იყვნენ. მას მამა 14 წლის ასაკში გარდაეცვალა და ლევანს ბაბუა ზრდიდა. ლევანი ბაბუსა და მის მეუღლესთან ერთად ცხოვრობდა. გარდაცვალებამდე ბაბუა ძალიან ავადმყოფობდა და ვერ მოასწრო ანდერძის შედგენა. ის დარწმუნებული იყო იმაში, რომ მის გაზრდილ ლევანს არავინ შეეცილებოდა ბაბუს დანატოვარი ქონების მიღებაში. ლევანი სტუდენტი იყო, მას სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ ჰქონდა. ის სწავლასთან ერთად მუშაობდა კიდევ და იხდიდა ბინის კომუნალურ გადასახადებს, რათა ბაბუსთვის რაიმე სახის დახმარება მაინც გაენია. ბაბუს გარდაცვალების შემდეგ მისთვის მოულოდნელად ბაბუს მეუღლემ – ლეილამ, მის წინააღმდეგ „საშინელი კამპანია“ წამოიწყო. ლეილა მოითხოვდა ლევანისგან დაეტოვებინა ბინა, ვიდრე მემკვიდრეობის საკითხი არ გაირკვეოდა.

- სამკვიდროს გახსნიდან ქონებაზე მემკვიდრეობის მიღებამდე რა სტატუსის პირია ლევანი?
- აქვს თუ არა მას ბაბუს ქონების მფლობელობითი სარჩელით დაცვის უფლება?

კაზუსი III.

მამუკამ, რომელიც ბანკში მუშაობდა, გადაწყვიტა თავისი დანაზოგით ახალაშენებულ კორპუსში ეყიდა ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა. მან არჩევანი შეაჩერა მშენებარე კორპუსზე. მამუკამ ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობის თავმჯდომარესთან გააფორმა ი.ბ.ა.-ის წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, როგორც ნასყიდობის ფასის გადახდაზე ვალდებული პირი, რომელიც ვალდებული იყო კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღებამდე სრულად გადაეხადა შეთანხმებული თანხა.

ი.ბ.ა.-ის თავმჯდომარემ მამუკასათვის გადასაცემი ბინა თაღლითური გზით გადასცა სხვა პირს. თავმჯდომარისაგან მოტყუებული პირი შეუდგა ბინის ფაქტობრივ მფლობელობას და დაიწყო რემონტი იმ იმედით, რომ ბინის საბუთების საკითხი ახლო მომავალში გაირკვეოდა.

მამუკა გამოუვალ მდგომარეობაში აღმოჩნდა. მას ბინის 80% ჰქონდა გადახდილი და საბოლოოდ ჯერ არ ჰქონდა საკუთრების უფლება მოპოვებული და არც ფაქტობრივად ფლობდა ბინას.

- როგორ ფიქრობთ, მამუკას მოთხოვნა დაცულ უნდა იქნეს საკუთრებისა თუ მფლობელობითი ტიპის სარჩელით?
- რა სახის სამართლებრივ კონსულტაციას გაუწევდით მამუკას ბინაზე უფლების აღდგენისათვის?

კაზუსი IV.

მერაბს გურამისაგან გადაეცა ფორდის მარკის მიკროავტობუსი, 5 წლის ვადით შემოსავლის მიღების მიზნით. მხარეთა შორის გაფორმდა საკუთრების მინდობის ხელშეკრულება, რომელიც გულისხმობდა მერაბის მიერ მგზავრთა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლის მხარეთა შორის თანაბრად გაყოფას, ხოლო ავტომობილის მოვლისა და ექსპლოატაციის ხარჯები მერაბს უნდა გადაეხადა. მერაბი არათუ შემოსავალს, არამედ ავტობუსის მოვლის ხარჯებს ძლივს ისტუმრებდა. მერაბს მობეზრდა უიმედო მდგომარეობაში ყოფნა, ავტობუსი წაიყვანა და გურამის ეზოში დააყენა, ხოლო გასაღების მის არასრულწლოვან შვილს დაუტოვა, რომელიც ეზოში თამაშობდა.

- როგორ ფიქრობთ, ავტობუსზე მფლობელობის მიტოვებით შეწყდება თუ არა მერაბსა და გურამს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა?
- გურამის ნებართვის გარეშე ავტომობილზე მფლობელობის მიტოვება არის თუ არა ხელშეკრულების დარღვევის საფუძველი?

C. შედარებითი სამართალი

I. მფლობელობა რომის სამართალში

რომის სამართალში ერთმანეთისაგან განსხვავდებოდა ფაქტობრივი მფლობელობა – *possessio naturalis* და იურიდიული მფლობელობა – *possessio civilis*.

იურიდიული მფლობელობის სტრუქტურა, ალებულ იქნა *causa possessionis*-გან, რომელიც მოიცავდა ორ ელემენტს: *corpus* და *animus*.

- *corpus* – როგორც ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა;
- *animus* – როგორც პირის ნივთზე ნაგულისხმევი მფლობელობის ნება.¹⁰⁹

შეიძლება ითქვას, რომ ევროპულ კერძო სამართალში, მიუხედავად რომანული თუ გერმანული საწყისებისა, სწორედ ამ ორი ელემენტის საფუძველზე ხდება მფლობელობის ინსტიტუტის დახასიათება.

II. მფლობელობა საფრანგეთის სამოქალაქო სამართალში

ნაპოლეონის 1804 წლის სამოქალაქო კოდექსში განსაკუთრებული როლი მიენიჭა მფლობელობის ინსტიტუტს, რომელმაც ფორმალურად შეინარჩუნა *corpus*-ისა და *animus*-ის¹¹⁰ ერთიანობა, თუმცა საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში მფლობელობის ცნებამ ახლებური ნიშნებიც შეიძინა.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2228-ე მუხლი ადგენს ნივთისა და უფლების მოპოვებისა და სარგებლობის წესს. რომის სამართლისაგან განსხვავებით, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი, იურიდიული ლიტერატურა და პრაქტიკა დღეს ერთიანია იმ მიდგომაში, რომ *corpus*-ის ცნება არ ითვალისწინებს მუდმივ და უწყვეტ ფიზიკურ კავშირს პირისა ნივთზე, როგორც მფლობელობის აუცილებელ რეკვიზიტს.¹¹¹ მფლობელობისათვის

¹⁰⁹ Саницын С. А., Владение и владельческая защита в гражданском праве государств в континентальной европы, 2012, 11.

¹¹⁰ იხ. Pothier M., Traites de la possession, 1772, V.2, 27-28; Vermond E., Traites general de la possession en droit roman, 1895, 77-78, 116; Van Wetter P., Traite general de la possession en droit roman, Grand 1868; Molitor J.P., La possession, la revindication, la publicienne, et les servitudes en droit romain, 1868, 4-6; Alazet I., Histoire de la possession et des actions possessoires en droit francais, Paris 1849, 32; მითითებულია წიგნში: Саницын С. А., დასახ. ნაშრ., 30.

¹¹¹ იხ. Carbonnier J., Droit civil les Biens, 1975, 155-156; Colin A., Capitant H., Morandier J., Theorie generale Droits reels principaux, 1959, 242; Cornu G., Droit civil. Introduction, les personnes, les biens, 1990, 362; Larroumet C., Droit civil. Les biens. Droits reels principaux, 1985, 45-46; მითითებულია წიგნში: Саницын С. А., დასახელებული ნაშრომი, 31.

საკმარისია ნივთთან მიმართებაში პირის მიერ სისტემატური მოქმედებების განხორციელება, ისეთის, რომელიც ნივთზე უფლების განხორციელებას ხილულს ხდის. კერძოდ, ბინაში ცხოვრება, მიწის ნაკვეთის დამუშავება, უძრავი ქონების სარგებლობისათვის გადასახადის გადახდა და ა.შ. იმ პირობით, რომ ნივთისაგან სასარგებლო თვისებების გამოყენება მოხდება პირადი ინტერესების მიზნით. ამასთან, ნივთზე პირის ფიზიკური ზემოქმედება მიჩნეულია სავალდებულო საკანონმდებლო მოთხოვნად, რასაც კორექტივი შეაქვს რომის სამართალში ცნობილ მფლობელობის კონსტრუქციას – *solo animo*. ამ საკითხთან დაკავშირებით საფრანგეთის საკასაციო სასამართლომ საკმაოდ მკვეთრი პოზიცია დაიკავა. კერძოდ, მან მიიჩნია, რომ მფლობელობისათვის საკმარისი არ არის პირის მიწის ნაკვეთზე ერთ-ჯერადად გამოჩენა, თუნდაც ეს ფაქტი ნოტარიალური წესით იყოს დამოწმებული, ან პირი რეგულარულად იხდიდეს გადასახადს.¹¹²

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მოთხოვნით, *corpus* – ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა უნდა ატარებდეს მუდმივ ხასიათს. თუმცა *corpus*-ი არ გულისხმობს ნივთის მხოლოდ ფიზიკურ მფლობელობას. პირველ რიგში, უნდა აღინიშნოს, რომ მესაკუთრე, რომელმაც დადო ხელშეკრულება და ნივთი გადასცა იჯარით, არ კარგავს ნივთზე – *corpus*-ს, არამედ მფლობელობას ახორციელებს სხვა პირის მეშვეობით – *corpore alieno*, სარგებლობს მისით, ღებულობს მისგან სასარგებლო თვისებებს, მაგალითად, საიჯარო ქირას.

რომის სამართალის მსგავსად, საფრანგეთის სამოქალაქო სამართალში ნივთის მოპოვება მხოლოდ მაშინ განიხილება მფლობელობად, როდესაც *corpus* თანახლავს *animus*-ი. *corpus*-ისაგან განსხვავებით, *animus*-ი განიხილება, როგორც ფსიქოლოგიური ელემენტი, რომელიც ნივთზე მატერიალურ შემხებლობას აზრს აძლევს და უზრუნველყოფს მფლობელობის იურიდიულ შედეგებს.

Animus-ის სტრუქტურა განისაზღვრება ორი ელემენტით: ნება (*la`volonte*) და განზრახვა (*l`intention*). შესაბამისად, სულით ავადმყოფის, ბავშვის ნება ხარვეზიანია და მფლობელობას არ წარმოშობს. მფლობელი ნივთს უნდა განიხილავდეს როგორც საკუთარს. საკმაოდ ნათელია პრაქტიკაში, თუ რა სირთულეებთან არის დაკავშირებული ნების დამტკიცება. დასახმარებლად იყენებენ საფ.სკ-ის 2230-ე მუხლით დადაგენილ ვარაუდს, რომ, ვიდრე არ იქნება დამტკიცებული სანინაალმდეგო, ითვლება, რომ პირი, რომელიც შეუდგა მფლობელობას ნივთს ფლობს დამოუკიდებლად და საკუთარი სახელით. ამგვარად, მფლობელობის დაცვის შემთხვევაში საკმარისია *corpus*-ის მტკიცება, მაშინ, როდესაც მოსარჩელეს – პრიცესუალურ

¹¹² იხ. Саницын С. А, დასახ. ნაშრ., 31.

ოპონენტს რჩება შესაძლებლობა ამტკიცოს ნების ნაკლი სასამართლოში იჯარის ან მიზარების ხელშეკრულების წარდგენის გზით, რომელიც დაადასტურებს, რომ პირი არის არა მფლობელი, არამედ მჭერი.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2230-ე მუხლი არ არის ერთადერთი აბსოლუტური შინაარსის ნორმა, ვინაიდან მსგავსი პრობლემების გადაჭრის მიზნით ასევე გამოიყენება 2231-ე მუხლი, რომელიც ადგენს შემდეგ წესს: როდესაც მფლობელობა დასაწყისშივე განხორციელდა სხვის ნაცვლად, ყოველთვის ითვლება, რომ ის გრძელდება იმავე საფუძვლით, თუ არ დამტკიცდება საწინააღმდეგო. აღნიშნული ნორმის საილუსტრაციოდ სასამართლო პრაქტიკაში ვხვდებით ასეთ შემთხვევას: მოქალაქემ აიყვანა მოსამსახურე, რომელმაც მეპატრონე დაარწმუნა ავტომობილის შეძენის აუცილებლობაში, მოგვიანებით კი მან პირადი განცხადებით დატოვა სამსახური. მოსამსახურემ ავტომობილი თან წაიყვანა და მფლობელობითი ხანდაზმულობის ნორმაზე დაყრდნობით, სასამართლოს მეშვეობით, მოითხოვა მფლობელობის საფუძველზე საკუთრების უფლების დადგენა. სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2229-ე და 2231-ე მუხლებით, უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე – მფლობელობითი ხანდაზმულობის გზით საკუთრების უფლების მოპოვებაზე – მფლობელობის წარმოშობის საფუძვლის გამო.

საფრანგეთის სამოქალაქო სამართალში მფლობელობის ინსტიტუტის ანალიზის შედეგად, შესაძლებელია, ერთი შეხედვით, მოგვეჩვენოს, რომ ნივთზე ფიზიკური შემხებლობა უფრო ნაკლებ როლს ასრულებს, ვიდრე თავად პირის ნება. რეალურად საფ. სკ-ის თანახმად, მფლობელობის შეწყვეტა უკავშირდება animus possidendi-ის დაკარგვას და არა ნივთზე იმნუთიერი შემხებლობის შეწყვეტას.

შეიძლება ითქვას, რომ animus possidendi კონსტრუქცია, რომელიც აღიარებულ იქნა საფრანგეთის კანონმდებლობით და წარმოადგენს მფლობელობის გაგრძელების და დაცვის დამატებით გარანტიას. მაგალითად, გამყიდველი გაცემს ნივთის შემძენს ფასის გადახდამდე. შემძენი, რომელიც არ იხდის ნასყიდობის ფასს და არც ნივთს აბრუნებს, ითვლება, რომ გამყიდველი მოკლებულ იქნა corpus-ს, მისი ნების საწინააღმდეგოდ, რომელიც ნივთს გადასცემის ეტაპზე მას არ დაუკარგავს. ასევე, როდესაც პირი ჩაუვლის ავტომობილს, მიუხედავად მისი დიდი სურვილისა, ვერ მოიპოვებს მასზე მფლობელობას, თუ განმენდს მინას ან სახურავიდან გადაადგებს ფოთოლს. აღნიშნული გარემოება აიხსნება იმით, რომ, მიუხედავად corpus-ის შინაგანი ნიშნების არსებობისა, მფლობელობა არ პასუხობს მის ორგვარი გზით წარმოშობილ საფუძვლს. სწორედაც animus possidendi-ის მიზეზით მფლობელობად არ განიხილება საწარმოს გაფიცული თანამშრომლები, რომლებმაც

დაიცვეს შენობა.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში 1975 წლის 9 ივლისს შესული ცვლილებებით, დაირღვა ნახევარ საუკუნეზე მეტი დროით დამკვიდრებული ტრადიცია, საფრანგეთის სკ-ის 2228-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობითი დაცვის სარჩელები მიენიჭა არა მარტო მფლობელებს, არამედ მჭერებს (მოიჯარეს, შემნახველს, მინდობილ პირს, მსესხებელს), რომელთაც საწყის ეტაპზე არ გააჩნდათ უფლება ნივთზე მფლობელობა განეხორციელებინათ საკუთარი თავისათვის. მსგავსი მიდგომის მიზეზი გახდა რომის სამართლის ტენდენციასთან შედარებით თანამედროვე სამართლის პოლიტიკის გატარების სურვილი. ამგვარი წესის შემოღება განპირობებულია, პირველ რიგში, ეკონომიკური ინტერესებითა და ქონებრივი ბრუნვის მოთხოვნებით, ვინაიდან სწორედ მოიჯარე იგებს პირველად ნივთზე მფლობელობის დარღვევის ფაქტის შესახებ და სამართალდარღვევაზე ზემოქმედების – აღკვეთის – შესაძლებლობა გააჩნია. აღსანიშნავია ასევე, რომ ნივთზე მფლობელობის დაცვა მისსავე ინტერესებშიც შედის, კერძოდ, ნივთიდან სასარგებლო თვისებებისა და ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მესაკუთრისათვის სათანადო მდგომარეობაში დაბრუნების სახით.

მაშასადამე, საფრანგეთის სამოქალაქო სამართალში, რომის სამართლიდან მემკვიდრეობით მიღებული მფლობელობის კონსტრუქციისაგან განსხვავებით, ითვალისწინებს ნივთზე არა მარტო ფიზიკურ შემხებლობას – კავშირს, არამედ ნებელობითი მოქმედებების მთელ სისტემას, რამიც იკვეთება საფრანგეთის სამოქალაქო სამართალში მფლობელობის დინამიკური ხასიათი. გარდა ამისა, მფლობელობის ინსტიტუტთან მიმართებაში animusi არ განიხილება აბსტრაქტულ კატეგორიად – ინდივიდის გაუაზრებელი ცნობიერების სფეროდ, რომელიც მოწყვეტილია რეალობას. მისი განმარტება და შინაარსი პირდაპირ უკავშირდება მფლობელობის ტიტულს, რომელიც ასევე ითვლება დამაკავშირებელ რგოლად ფაქტობრივ მფლობელობასა და მისი წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს შორის.

III. მფლობელობა გერმანიის სამოქალაქო სამართალში

გერმანიის თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში მფლობელობის კონცეფცია ეფუძნება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში კანონმდებლის მიერ მისი ერთადერთი ელემენტის – corpus-ის – არსებობას. ნივთზე მფლობელობის შექმნა ხდება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვებით (გსკ-ის 854.1). აღნიშნული ნორმის შინაარსი კიდევ ერთხელ ადასტურებს, რომ გერმანელმა კანონმდებელმა უარი თქვა რომის სამართალში არსებული მფლობელობის ორელემენტიან კონსტრუქციაზე.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის თავისებურებად უნდა აიხსნას ის ფაქტი, რომ ნების ფაქტორი გამოიხატება არა მფლობელობის ცნების მომწესრიგებელ ზოგად ნორმაში – გსკ-ის 854 – არამედ სპეციალურ ნორმებში, რომელიც აწესრიგებს მპყრობელისა და შუამავალი მფლობელის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 855-ე მუხლის თანახმად, პირის ფაქტობრივი ძალუფლება ნივთზე სხვა პირის სასარგებლოდ ისე, რომ არ არსებობს ნივთის საკუთრად მიჩნევის ან საკუთარი ინტერესებისათვის გამოყენების საფუძველი, არ მიიჩნევა მფლობელობად. კერძოდ, თუ პირი ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე სხვა პირისათვის ამ უკანასკნელის საოჯახო მეურნეობასა თუ სამეწარმეო საქმიანობაში ან სხვა ურთიერთობაში, რომლის ძალითაც მან ნივთთან დაკავშირებით უნდა შეასრულოს სხვა პირის მითითებები, მფლობელია მხოლოდ სხვა პირი (გსკ-ის 855).

ასევე, მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც დროის მოცემულ მონაკვეთში ნივთს არ ფლობს, მაგრამ თვლის, რომ ნივთი მის დაქვემდებარებაშია. მაგალითად, თუ ნივთი გადის მფლობელის ბატონობიდან და აღმოჩნდება სხვა პირის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ მიწის ნაკვეთის მფლობელმა უნდა დართოს მას ნივთის ძებნისა და დაბრუნების ნება, თუ ნივთი ამ დროს არ იყო მფლობელობაში მიღებული მიწის ნაკვეთის მფლობელის ან მესამე პირის მიერ. მიწის ნაკვეთის მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს ძებნისა და ნივთის დაბრუნების შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. თუ არსებობს ზიანის მიყენების საფრთხე, მაშინ მას შეუძლია, უარი თქვას მიწის ნაკვეთზე დაშვებაზე მანამდე, სანამ მას არ წარედგინება უზრუნველყოფა; უარის თქმა დაუშვებელია, თუ დაყოვნება დაკავშირებულია საფრთხესთან (გსკ-ის 867).

აღნიშნული მაგალითების საფუძველზე ვერ ვიტყვით, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში უპირატესობა ენიჭება რომელიმე ელემენტს – corpus-ს ან animus-ს.

უმრავლეს შემთხვევაში მფლობელობის წარმოშობის ეტაპზე ხდება პირის ნების animus-ის გათვალისწინება. კერძოდ, პირს, რომელიც სხვა პირის სასარგებლოდ ახორციელებს მფლობელობას, მართალია, ურთიერთობ აქვს ნივთთან, მაგრამ არ აქვს საკუთარი ინტერესებისათვის ნივთის ექსპლუატაციის განზრახვა, ამდენად, იგი არ ითვლება მფლობელად. მოივებს თუ არა პირი ოქროს საათზე მფლობელობას, როელიც მას ერთი წუთის წინ ქურდმა ჩაუგდო? რა თქმა უნდა არა, ვინაიდან მას არ სურდა მფლობელობა და არავითარი მოქმედება მის შესაძენად არ განუხორციელებია. შესაძლებელია ასევე მოვიყვანოთ სხვა მაგალითი, როდესაც ნივთის შექმნა ხდება წარმომადგენლის მეშვეობით, მნიშვნელოვანია იმის გააზრება, რომ მფლობელობის წარმოშობის ნება არსებობს, ვინაიდან მინდობილობის განხორციელებით მარწმუნებელს სურდა სწორედ ამ ნივთის შექმნა.

თანამედროვე გერმანულ ცივილისტიკაში ხაზგასმით აღნიშნავენ, რომ მფლობელობის მიმართ ნება გამოვლენილ უნდა იქნეს არა მარტო მოპოვების, არამედ მფლობელობის განხორციელების პროცესშიც. ვიდრე ფაქტობრივი მფლობელობა სახეზეა, მფლობელობის მიმართ ნებაც აშკარაა.¹¹³ შეიძლება ითქვას, რომ animus-ი corpus-ის გამოხატულებას წარმოადგენს.

ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ გსკ-ის 854-ე მუხლით გათვალისწინებული მფლობელობა არ ითვალისწინებს ნივთზე უწყვეტი ფიზიკური კავშირის არსებობას. იერინგისა და სავნისეული შეხედულებების საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ კორპუსი განიმარტება, როგორც ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც გულისხმობს მფლობელის მიერ ნივთთან დაკავშირებით ცალკეული მოქმედებების განხორციელების შესაძლებლობას.

რომის სამართლის მსგავსად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისაგან მიჯნავს მფლობელისა და მჭერის სტატუსის მქონე პირს. გსკ-ის თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ მჭერი მფლობელობითი დაცვის სარჩელებით არ სარგებლობს, მაშინ, როდესაც რომის სამართალში პოსესორული დაცვის უფლება ჰქონდათ პირებს, რომელთაც გააჩნდათ ფიზიკური კავშირი ნივთთან, მაგრამ არ ჰქონდათ სურვილი განეხილათ იგი, როგორც საკუთარი ან გამოეყენებინათ პირადი ინტერესებისთვის.

გერმანულ ცივილისტიკაში მჭერს განიხილავენ, როგორც მფლობელობის „მომსახურე“ პირს. მფლობელს უფლება აქვს განახორციელოს მფლობელობა მფლობელობის მომსახურის მეშვეობით ისე, რომ არ ჩაერიოს მის საქმიანობაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ სახეზე არ არის მისი მხრიდან თვითნებობა. გერმანულ იურიდიულ დოქტრინაში მიაჩნიათ, რომ მფლო-

¹¹³ Wieling H.J., Sachenrecht, 2005, 147; Wolf M., Sachenrecht. 12. Aufl. 1994, მითითებულია ნიგნში: Саницын С. А, დასახელებული ნაშრომი, 45.

ბელსა და მჭერს შორის კავშირისას აქცენტი კეთდება არა ეკონომიკურ და სამართლებრივ, არამედ სოციალური ნიშნით დაქვემდებარებასა და დამოკიდებულებაზე. აღნიშნულის სანინაალმდეგოდ არსებობს მოსაზრება, რომ გსკ-ის ძალაში შესვლის ეტაპზე, შესაძლებელი იყო დამოკიდებული მფლობელობა განგვეხილა სოციალური დამოკიდებულების სახესხვაობად. მაგალითად, როდესაც დასაქმებული უფროხილდება სამუშაო ადგილს და ამიტომ იძულებულია შეასრულოს დამსაქმებლის დავალებები.

დღესდღეობით მფლობელსა და დამოკიდებულ პირს შორის სოციალური შინაარსის დამოკიდებულება აღარ არსებობს, წინააღმდეგ შემთხვევაში შეუძლებელია აიხსნას, რატომ ითვლება მფლობელობის მომსახურედ ბანკის ფილიალი, რომელიც მთავარი ბანკის ფასიან ქალაქებს ინახავს, კაპიტანი გემთან მიმართებაში, სასამართლოს აღმასრულებელი, რომელიც ფლობს იმ ნივთებს, რომელიც აღწერაში მოხვდა, დეპონირების განხორციელებისას უცხოური კომპანია კონოსამენტთან დაკავშირებით, რომელიც დედაკომპანიისაგან მიიღო. ჩამოთვლილი მაგალითების საფუძველზე შეიძლება ვთქვათ, რომ საუბარია ადმინისტრაციულ და არა სოციალურ დამოკიდებულებაზე.¹¹⁴

¹¹⁴ Саницын С. А., დასახელებული ნაშრომი, 48.

საკუთრების უფლება

A. თეორიული ნაწილი

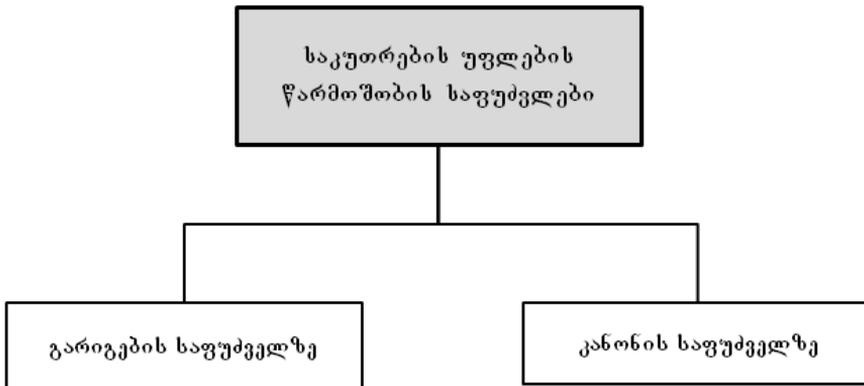
I. საკუთრების უფლება

სანივთო სამართალში საკუთრება ძირითად უფლებად მიიჩნევა. საკუთრების უფლების საკანონმდებლო ცნების საფუძველზე შესაძლებელია გამოვყოთ ის ძირითადი ნიშნები, რომელიც წარმოადგენს შეგვიქმნის უფლების სამართლებრივ ბუნებაზე.¹¹⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში საკუთრების უფლების განსაზღვრება მოცემულია შემდეგი შინაარსით:

მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას (სსკ-ის 170.1).

საკუთრების უფლების ცნების საფუძველზე, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საკითხები შესაძლებელია შემდეგნაირად დავყოთ:

- საკუთრების უფლების ობიექტი;
- საკუთრების უფლების შინაარსი;
- საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული აკრძალვები;
- საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული შეზღუდვები.



¹¹⁵ იხ. კერესელიძე, დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, 220-222;

საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი გვაძლევს შესაძლებლობას დავადგინოთ, თუ:

- რა სახის სამართლებრივი აქტის საფუძველზე ხდება საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა;
- ხომ არ ითვალისწინებს სამართლებრივი აქტი საკუთრების უფლების შეზღუდვის სახელშეკრულებო ან კანონისმიერ საფუძველს.

1. საკუთრების უფლების ობიექტი და შინაარსი

ქონება საკუთრების უფლების ობიექტია. ქონებაში შემავალ თითოეულ კატეგორიაზე – ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე – საკუთრების უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის სპეციალური წესებია დადგენილი.

ჯერ კიდევ რომის სამართალში საკუთრების უფლების „ტრიადის“ ქვეშ მოიაზრებოდა: მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა.

მფლობელობა – *ius possidendi* – გულისხმობდა ნივთის ფაქტობრივი ფლობის შესაძლებლობას, მასზე ბატონობის განხორციელებას.

სარგებლობა – *ius utendi* და *ius fruendi* – აერთიანებდა ნივთით სარგებლობასა და მისგან სარგებლის მიღებას.

განკარგვა – *ius disponendi* – გულისხმობდა მესაკუთრის შესაძლებლობას, მისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მოქმედება, რომელიც განსაზღვრავს ნივთის იურიდიულ ბედს: გასხვისება, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენება და ა.შ. განკარგვის უფლებაში შედის ნივთის განადგურების უფლებაც – *ius abutendi*.

შესაბამისად, საკუთრების უფლების შინაარსი მოიცავს მესაკუთრის უფლებამოსილებას, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს ქონებას¹¹⁶. საკუთრების უფლების შინაარსი წარმოდგენას გვიქმნის მესაკუთრის უფლებამოსილების ფარგლებზე.

მფლობელობა – განიხილება ნივთზე მესაკუთრის ფაქტობრივ ბატონობად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს საკუთრების

¹¹⁶ საკუთრების უფლების შინაარსის საკითხზე ეკონომიკურ ლიტერატურაში შემდეგი მოსაზრებაა ჩამოყალიბებული: „საკუთრების რეალიზაციის ასპექტები — მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა ადამიანთა საზოგადოებრივ- ეკონომიკურ ურთიერთობების მატერიალურ საფუძველს ქმნის და გამოიყოფა როგორც რეალური ეკონომიკური ურთიერთობები. შემდგომში ეს საფუძვლებრივი კატეგორიები, რომლებიც ადამიანთა ეკონომიკურ ურთიერთობათა რეალურ ფორმებს წარმოადგენენ, უკვე იურიდიულ ასპექტებში პოულობენ ასახვას, იურიდიულ კატეგორიებად იქცევიან და კანონის მეშვეობით აწესრიგებენ ადამიანთა ეკონომიკურ ურთიერთობებს.“ ეკონომიკური თეორია, სახელმძღვანელო, რედ. ადვიშვილი, გ., ასათიანი, რ., 1998, 127.

ობიექტს. მფლობელობა, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, უნდა განვიხილოთ მესაკუთრის უფლების შინაარსში შემავალი დანარჩენი ორი ელემენტის – სარგებლობისა და განკარგვის – განხორციელების წინაპირობად. მაგალითად, თუ მეაღნაგეს პირდაპირ მფლობელობაში არ გადაეცა მიწის ნაკვეთი, ის ვერ შეძლებს მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელებას – მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის აშენებასა და ნაგებობით სარგებლობას. თუ მესაკუთრემ მოძრავ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა არ გადასცა შემძენს, ეს უკანასკნელი ვერ განკარგავს ნივთს.

სარგებლობა – საკუთრების უფლების შინაარსში შემავალი სარგებლობის უფლებამოსილება, შეიძლება განვიხილოთ როგორც:

- სარგებლობის თავისუფლება;
- სარგებლობის ვალდებულება;
- სარგებლობის აკრძალვა.

მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების ობიექტით თავისუფლად სარგებლობა გულისხმობს როგორც პირადად სარგებლობას, ასევე შემოსავლის, მოგების, მიღების მიზნით სარგებლობას. მესაკუთრის ნებით მესამე პირისათვის ქონებით სარგებლობის უფლებამოსილების გადაცემისას, იმისდა მიხედვით, თუ რა შინაარსის სამართლებრივი ურთიერთობა ედება საფუძვლად ქონების გადაცემას, სარგებლობის შინაარსი შესაძლებელია სხვადასხვა იყოს. მაგალითად, თუ სერვიტუტის უფლებით ხდება მიწის ნაკვეთის გადაცემა, ამ შემთხვევაში, სერვიტუტის უფლების მქონე პირს მხოლოდ პირადი სარგებლობის განხორციელებით აქვს უძრავი ქონების გამოყენების შესაძლებლობა, მაგრამ, თუ ხდება უზუფრუქტის უფლების საფუძველზე ქონების გადაცემა, გარდა ფაქტობრივი სარგებლობისა, უზუფრუქტუარზე გადადის ეკონომიკური სარგებლობის უფლებამოსილება – უზუფრუქტუარს უფლება აქვს მიიღოს ნაყოფი უზუფრუქტის ობიექტიდან.

მესაკუთრისათვის ობიექტით სარგებლობის ვალდებულება უკავშირდება თავად ობიექტის განსაკუთრებულ საზოგადოებრივ ან სახელმწიფოებრივ მნიშვნელობას. კანონით შეიძლება დაწესდეს საკუთრების უფლების ობიექტის სარგებლობის, მოვლისა და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს.

მაგალითად, საქართველოს კანონით, კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთაც საკუთრების უფლებით ეკუთვნით კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი, ეკისრებათ შესაბამისი ვალდებულებები, რომელიც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვასა და გაფრთხილებას გულისხმობს¹¹⁷.

¹¹⁷ იხ. კმდშ-ის 9. მესაკუთრეს შეიძლება ან თვითონ დაეკისროს ვალდებულების შესრულება, ან შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში (სსკ-ის 170.3).

საკუთრების უფლების ობიექტის სარგებლობის აკრძალვა უნდა განვიხილოთ საკუთრების უფლების ობიექტით სარგებლობის აკრძალვად, რომელიც მიმართულია განუსაზღვრელ პირთა წრის მიმართ ან აკრძალვად, რომელიც სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილისადმი არის მიმართული.

განუსაზღვრელ პირათა მიმართ ობიექტით სარგებლობის აკრძალვა არის ის სამართლებრივი მნიშვნელობის ნიშანი, რომელიც საკუთრების უფლებას სძენს აბსოლუტურ უფლების ხასიათს.

ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების ობიექტის გადაცემით მესაკუთრე უდგენს ურთიერთობის მონაწილეს ობიექტით სარგებლობის ფარგლებს. მაგალითად, მესაკუთრეს უფლება აქვს განუსაზღვროს ან აუკრძალოს უფლებამოსილ პირს ნივთით სარგებლობა ან ქონებიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა.

განკარგვა – საკუთრების უფლების შინაარსის მესამე ელემენტი – გულისხმობს მესაკუთრის მიერ ქონების იურიდიული ბედის გადანაცვლებას. ქონებაზე სამართლებრივი ურთიერთობების საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები ითვალისწინებს, მესაკუთრის მსგავსად, ქონების ფლობისა და სარგებლობის შესაძლებლობას. განკარგვის უფლებამოსილება კი, მესაკუთრის გარდა, არც ერთ სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლების მქონე პირს არ გააჩნია.

მესაკუთრის განკარგვის უფლებამოსილება გულისხმობს ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას. გასხვისება გულისხმობს მესაკუთრის ცვლილებას. უფლებრივ დატვირთვაში უნდა ვიგულისხმოთ მესამე პირებისათვის ქონების სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებებით გადაცემა.

პრაქტიკაში მესაკუთრის განკარგვის უფლებამოსილების გამოსახატავად ხშირად გამოიყენება ტერმინი „გასხვისება“. თუმცა, გასხვისება გულისხმობს ქონებაზე მესაკუთრის ცვლილების ფაქტს, ხოლო განკარგვაში იგულისხმება როგორც გასხვისება, ასევე მესაკუთრის მიერ ნივთის სხვაგვარად გამოყენება, მაგალითად, საკრედიტო უზრუნველყოფის მიზნით. აქედან გამომდინარე, განკარგვა უფრო ფართო მნიშვნელობის ტერმინია, ვიდრე გასხვისება.

განკარგვაზე უფლებამოსილი პირის უფლებამოსილება დასტურდება ქონების სახეების მიხედვით შემდეგი დოკუმენტებიდან:

- უძრავ ნივთებზე საჯარო რეესტრიდან გაცემული ამონაწერი;
- მექანიკურ და სხვა ტიპის სატრანსპორტო საშუალებებზე მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით;
- ფასიანი ქაღალდზე სამენარმეო რეესტრიდან, საწარმოდან ან დამოუკიდებელი რეგისტრატორის მიერ გაცემული ინფორმაციიდან.

თავარ შოთაძე

არარეგისტრირებული მოძრავი ქონების მიმართ მოქმედებს პირის მესაკუთრედ ყოფნის ვარაუდი, ვიდრე სანინალმდებგო არ დამტკიცდება.

ქონების გასხვისებისას შემძენი უნდა დაინტერესდეს ვისგან ხდება ნივთის შეძენა, არის თუ არა პირი ქონების მესაკუთრე. თუ ნივთს ასხვისებს არამესაკუთრე, ამ შემთხვევაში მან უნდა წარმოადგინოს მესაკუთრისგან მინიჭებული გასხვისების უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი – დავალების (მინდობილობის) ხელშეკრულება.

2. საკუთრების ობიექტის მართვა

სამოქალაქო კოდექსით დადგენილ უფლებამოსილებათა გარდა, მესაკუთრეს აქვს საკუთრებაში არსებული ობიექტის მართვის უფლება. მართვის უფლებით ქონების გადაცემა, უპირატესად, ემსახურება მოგების მიღებას ან ქონების შენარჩუნებას. თუკი მესაკუთრეს არ აქვს სურვილი ან არ ჰყოფნის ცოდნა საკუთრების ობიექტის მართვისთვის, მას შეუძლია საკუთრების უფლების ობიექტი მართვის უფლებით გადასცეს საჭირო ცოდნისა და გამოცდილების მქონე პირს. მაგალითად, როდესაც პირს მემკვიდრეობით გადაეცემა აქციები, მას შეუძლია აქციების მართვის უფლება გადასცეს საბროკერო კომპანიას. შესაძლებელია პირმა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გადასცეს ქონების მართვის ჯგუფს, რომელიც კონკრეტულ სფეროში ცოდნისა და გამოცდილების საფუძველზე მართავს ქონებას და მოგების ნაწილს გადასცემს მესაკუთრეს. მართვა, როგორც კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოშობილი კატეგორია, ვალდებულებითი უფლებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, წარმოშობის საფუძველების მიხედვით, ერთმანეთისაგან განასხვავებს მართვას კანონისა და ხელშეკრულების საფუძველზე.

სამოქალაქო კოდექსში კანონისმიერი მართვის უფლების შემდეგი შემთხვევებია მონესრიგებული:

- უგზო-უკვლოდ დაკარგული პირის ქონების მართვა (სსკ-ის 21);
- ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი) (სსკ-ის 310);
- მართვა სამკვიდრო მასაში შემავალი ქონების დაცვის მიზნით (სსკ-ის 1495-1498).

კანონის საფუძველზე ქონების სამართავად გადაცემის ძირითადი მიზანია საკუთრების უფლების საკითხის გარკვევამდე ქონების მდგომარეობის შენარჩუნება.

ხელშეკრულების საფუძველზე ქონების სამართავად გადაცემა, ძირითადად, ემსახურება ქონების საფუძველზე მოგების მიღებას. მესაკუთრის

მიერ ქონების სამართავად გადაცემის ძირითადი სახეებია დავალების ხელშეკრულება და საკუთრების მინდობის ხელშეკრულება.

მიუხედავად მართვის უფლებით გადაცემისა, მესაკუთრე ინარჩუნებს ქონების განკარგვის უფლებამოსილებას. მართვის პროცესში მმართველი უფლებამოსილია განკარგოს სამართავად გადაცემული ქონება, მაგრამ ამ შემთხვევაშიც განკარგვის გადანყვეტილების მიღებისას დაცულ უნდა იქნეს მესაკუთრის ინტერესები (სსკ-ის 725.1).

3. საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული აკრძალვა და შეზღუდვები

3.1. უფლების ბოროტად გამოყენება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არა მარტო მესაკუთრეს, არამედ ნებისმიერი სამოქალაქო უფლების მქონე სუბიექტს აკისრებს სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების ვალდებულებას. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას¹¹⁸.



საკუთრების უფლების განხორციელების პროცესში მესაკუთრის ნებისმიერი სამართლებრივი მნიშვნელობის მოქმედება უნდა შესრულდეს სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი გულისხმიერებისა და კეთილსინდისიერების ვალდებულების დაცვით. მესაკუთრის მხოლოდ ის მოქმედება უნდა ჩაითვალოს მართლზომიერად, რომელიც არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას (სსკ-ის 170.1).

კანონმდებელი, საკუთრების უფლების თავისუფლების პრინციპის აღიარებასთან ერთად, კრძალავს მესაკუთრის მიერ საკუთრებით ისეთ სარგებლობას, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მოქმედება არც აუცილებლობით არის გამოწვეული (სსკ-ის 170.2).

¹¹⁸ იხ. ზარანდია, თ., ჯუღელი, თ., საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, რომან შენგელიას 70 წლის საიუბილეო კრებული —სამართლის პრობლემები, 2012, 297-313.

3.2. საკუთრების უფლების შეზღუდვა

საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი შეიძლება გახდეს მესაკუთრის ნება ან კანონის მოთხოვნა.

მესაკუთრის ნების საფუძველზე, საკუთრების უფლების შეზღუდვის შემთხვევაში, პირი მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე გადასცემს სხვას. მესაკუთრის ნებით, საკუთრების უფლების შეზღუდვის მეშვეობით, ხდება ქონებაზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების დადგენა. მიზნისა და შინაარსის გათვალისწინებით, საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველზე წარმოშობილი თითოეული სანივთო და ვალდებულებითი უფლება, იღებს სარგებლობის უფლების ან სანივთო ტვირთის სახეს. მაგალითად, როდესაც მესაკუთრე გადასცემს უძრავ ქონებას უზუფრუქტუარს, უზუფრუქტის უფლების განმავლობაში მესაკუთრეს ეკრძალება ქონებით ფლობა და სარგებლობა. უზუფრუქტის უფლება წარმოადგენს სარგებლობის სანივთო უფლებას. თუკი უძრავი ქონების საკუთრების უფლება იზღუდება მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით, ქონებაზე წარმოიშობა იპოთეკის უფლება, რომელიც ქონებაზე სანივთო ტვირთის წარმოშობას გულისხმობს.

საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერი საფუძველია, მაგალითად, კანონისმიერი სერვიტუტი. ასევე, მაგალითად, პირი, კანონით გათვალისწინებული გარემოებების არსებობისას, უფლებამოსილია მიმართოს სასამართლოს მესაკუთრის უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზის დადგენის მოთხოვნით. აღნიშნული კანონისმიერი შეზღუდვა წარმოიშობა, თუკი თავად მხარეები ვერ თანხმდებიან გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე.

საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვის სახეებია კერძო საკუთრების ჩამორთმევა ექსპროპრიაციის გზით (საქ. კონსტიტუცია – 21),¹¹⁹ სა-

¹¹⁹ ნაწყვეტი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისი № 3/1/512 გადაწყვეტილებიდან საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰაიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 59: „საზგასმით უნდა ითქვას, რომ კონსტიტუცია არ იძლევა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ მკაცრ დეფინიციას. ამ ცნების შინაარსის განსაზღვრა ცალკეულ შემთხვევაში დემოკრატიულ სახელმწიფოში კანონმდებლის პრეროგატივას წარმოადგენს და მისი შინაარსი ცვალებადია აქტუალური პოლიტიკური თუ სოციალურ-ეკონომიკური გამოწვევების შესაბამისად. ამასთანავე, „მოქმედება“ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ არ ნიშნავს, რომ ის არის მიმართული საზოგადოებისათვის გარკვეული და გარდაუვალი უარყოფითი შედეგების თავიდან ასაცილებლად. კანონმდებელი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ შეიძლება მოქმედებდეს, როდესაც მას ამოძრავებს საზოგადოებისათვის ან მისი ნაწილისათვის დადებითი შედეგების მომტანი მიზნები. ამასთანავე,

კუთრების უფლების მოპოვების შეზღუდვა მოქალაქეობის მიხედვით და ა.შ.

II. საკუთრების სახეები

1994 წლიდან, ჯერ კონსტიტუციით და შემდეგ სამოქალაქო კოდექსით, ხაზი გაესვა საკუთრების უფლების მნიშვნელობას და განისაზღვრა მისი სახეები. სამოქალაქო კოდექსმა უარყო საკუთრების ფორმებად დაყოფა და ერთიანი ცნება განამტკიცა. მოქმედ სამართალში გაბატონდა პრინციპი: საკუთრება ერთიანია ყველა მესაკუთრისთვის, ყველა მესაკუთრე თანასწორია საკუთრების წინაშე¹²⁰.

საბაზრო ეკონომიკის პირობებშიც არსებობს ქონება, რომელზეც სახელმწიფომ შეინარჩუნა საკუთრების უფლება. სახელმწიფო საკუთრებაშია როგორც საჯარო ნივთები, ასევე სხვა სახის ქონება. სახელმწიფო ქონების მართვა, სარგებლობა და განკარგვა ხდება სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საკუთრების სახეებია: ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება. საკუთრების სახეებად კლასიფიკაციის საფუძველია პირთა სამართლებრივი კავშირი ნივთთან, კერძოდ, თუ ქონების განკარგვის უფლება ეკუთვნის ერთ (ფიზიკურ ან იურიდიულ) პირს, სახეზეა ინდივიდუალური საკუთრება, თუ

არ არის აუცილებელი, რომ კანონმდებელმა კონკრეტულად მიუთითოს ნორმაში, თუ რა “აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის” იღებს მას. “აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების” არსებობა შეიძლება გაირკვეს ნორმის ანალიზის, მისი განმარტების შედეგად“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის № 2/1-370, 382, 390, 402, 405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-15). 60. კონსტიტუციური უფლებების, მათ შორის საკუთრების უფლების, შეზღუდვის შეფასების საზომი, თანაზომიერების პრინციპია. აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შეზღუდვის მექანიზმს და, შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს. თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებული საჯარო (ლეგიტიმური) მიზნის მიღწევის გამოსაძებ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორციელდეს ადამიანის უფლების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე. 61. საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლებისათვის მოპასუხე მხარე ვალდებულია დაასაბუთოს, რომ სახეზეა საზოგადოებრივი საჭიროება, რომლის მიღწევასაც ემსახურება სადავო ნორმა. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობის დასაბუთებლად მიუთითებს რამდენიმე ლეგიტიმურ საჯარო ინტერესზე და ამტკიცებს, რომ სადავო ნორმებში მოცემული რეგულირებები ემსახურება მათ დაცვას.“

¹²⁰ ზოიძე, ბ., ქართული სანიჰოთო სამართალი, მე-2 გამოც., 2003, 81.

თამარ შოთაძე

ქონებაზე ერთ უფლება ეკუთვნის რამდენიმე პირს საერთო საკუთრება. თუ განუყოფელ ქონებაზე საკუთრების უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ ისინი ითვლებიან საერთო მესაკუთრეებად (სსკ-ის 953).

საერთო საკუთრების მარეგულირებელი ნორმები მოქცეულია როგორც სამოქალაქო კოდექსში, ასევე სპეციალურ ნორმატიულ აქტებში. სამოქალაქო კოდექსში თითქმის ყველა წიგნი მოიცავს საერთო საკუთრების მარეგულირებელ წესებს – სამოქალაქო კოდექსში საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს არეგულირებს შემდეგი ნორმები:

- საერთო საკუთრება (სსკ-ის 173);
- საერთო საკუთრება სპეციფიკაციის გზით (სსკ-ის 194-195);
- კრედიტორთა ან მოვალეთა სიმრავლე ვალდებულებაში (სსკ-ის 455-476);
- გვაროვნული ნივთის სასაქონლო საწყობში მიზარებისას (სსკ-ის 786.2);
- ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება (სსკ-ის 930-940);
- საზიარო უფლებები (სსკ-ის 953-96);
- მეუღლეთა თანასაკუთრება (სსკ-ის 1158-1171).

2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საერთო ქონების მართვის, განკარგვისა და სარგებლობის საკითხებს.

სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ინდივიდუალური და საერთო საკუთრების განსაზღვრებას. ივარაუდება, რომ თუ ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ერთ პირს ის არის ინდივიდუალური მესაკუთრე. თუ ქონებაზე საკუთრების უფლებას ფლობს ერთზე მეტი პირი, ისინი თანამესაკუთრეებად მიიჩნევიან. ნებისმიერი ბრუნვაუნარიანი ქონება პირს შეიძლება ჰქონდეს როგორც ინდივიდუალურ, ასევე საერთო საკუთრებაში. როგორც ინდივიდუალური მესაკუთრე, ასევე თანამესაკუთრე შესაძლებელია იყოს როგორც ფიზიკური პირი, ასევე იურიდიული პირი, მათ შორის სახელმწიფო.

მაგალითად, თითოეული მეუღლის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს ქონება, რომელიც თითოეულ მათგანს ეკუთვნოდა დაქორწინებამდე, მიღებულია მემკვიდრეობით ან ჩუქებით ქორწინების განმავლობაში (სსკ-ის 1161), ასევე ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ინდივიდუალური სარგებლობის ნივთები (სსკ-ის 1162).

ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებას შორის არსებითი განსხვავება ქონების განკარგვის საკითხში ვლინდება. ინდივიდუალურ საკუთრება-

ში არსებული ქონების განკარგვისათვის საჭიროა მხოლოდ მესაკუთრის ნება. საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისება ან უფლებრივად სვაგვარად დატვირთვა კი ხდება თანამესაკუთრეთა ერთობლივი გადაწყვეტილებით.

III. საერთო საკუთრება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი გამოყოფს საერთო საკუთრების წარმოშობის საფუძვლებს. მსგავსად საკუთრების უფლებისა, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება, როგორც მისი ერთ-ერთი სახე, წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე (სსკ-ის 173.1).

საერთო საკუთრება შესაძლებელია წარმოიშვას, ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი გარიგების საფუძველზე.

ცალმხრივი გარიგების საფუძველზე საერთო საკუთრების წარმოშობის მაგალითია ანდერძი, როდესაც მამკვიდრებელი მის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას, წილის მითითების გარეშე, გამოხატავს ნებას, მისი გარდაცვლების შემდეგ მემკვიდრეებისათვის გადაცემის თაობაზე.

ორმხრივი გარიგების საფუძველზე შესაძლებელია მხარეთა შეთანხმებით, მენარდესა და შემკვეთს წარმოეშვას საერთო საკუთრების უფლება, მენარდის მიერ დამზადებულ ნივთზე, შემკვეთის მასალის ღირებულებისა და მენარდის მიერ განეული შრომის პროპორციულად. საერთო საკუთრებაში წილობრივი მდგომარეობა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით.

მრავალმხრივი გარიგების მაგალითად შესაძლებელია მოვიყვანოთ, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება. ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო-სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად (სსკ-ის 930).

კანონის საფუძველზე საერთო საკუთრების წარმოშობას საფუძვლად უდევს არა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ნება, არამედ კანონით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. კანონის საფუძველზე წარმოშობილი საერთო საკუთრებისას თანამესაკუთრეთა წილობრივი მდგომარეობა ასევე განისაზღვრება კანონით.

1. საერთო საკუთრების სახეები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მიუხედავად იმისა, საერთო საკუთრების წარმოშობა ხდება გარიგების თუ კანონის საფუძველზე, ადგენს საერთო საკუთრების ორ სახეს: თანაზიარ და წილად საკუთრებას (სსკ-ის 173.1).

საერთო საკუთრებაში წილი განმარტება, როგორც თანამონაწილეობის გამომხატველი კატეგორია, რომლის პროპორციულად განისაზღვრება საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე გასაწევი ხარჯებისა და მისაღები მოგების ოდენობა. წილის განსაზღვრის საკითხი მეტად მნიშვნელოვანია საზიარო ქონების მართვის დროს. მასზე მრავალი პრობლემატური სამართლებრივი საკითხის სწორად გადაწყვეტაა დამოკიდებული, მაგალითად:

- საერთო საკუთრების ობიექტიდან მიღებული ნაყოფის კუთვნილების საკითხი;
- საერთო საკუთრების ობიექტის მოვლაში მონაწილეობის საკითხი;
- წილის ნატურით გამოყოფის შესაძლებლობა;
- საერთო საკუთრების შეწყვეტის ან გაუქმების შემთხვევაში წილის კომპენსაციის საკითხი.

წილის სახეებად დაყოფა დამოკიდებულია მასზე, თუ რა თვისების მქონე ნივთზე მოიპოვებს თანამესაკუთრე წილობრივი საკუთრების უფლებას, საერთო საკუთრების ობიექტი შეიძლება იყოს გაყოფადი თუ გაუყოფადი ქონება. შესაბამისად, თანამესაკუთრეს საერთო საკუთრების ობიექტზე შეიძლება გააჩნდეს:

- წილი ნივთში (რეალური წილი);
- წილი ქონების ღირებულებასა ან/და უფლებაში (იდეალური წილი).

2. საერთო საკუთრების ობიექტის მართვა

ერთ ქონებასთან რამდენიმე პირის უფლებრივი კავშირი გავლენას ახდენს ქონების მართვის საკითხზეც. ობიექტის მართვა (სარგებლობა და განკარგვა) რომელიც მრავალი პირის ნების გამოხატვის საფუძველზე უნდა განხორციელდეს, პრაქტიკაში სირთულეებთან არის დაკავშირებული.

საერთო ქონებასთან დაკავშირებული აქტუალური საკითხია გადაწყვეტილების მიღების წესი.

საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების წესი ეფუძნება როგორც კანონისმიერ, ასევე სახელშეკრულებო შეთანხმებას. კანონის საფუძველზე

საერთო ქონების განკარგვა მოითხოვს ყველა თანამესაკუთრის თანხმობას. ასევე შესაძლებელია კანონის საფუძველზე ხმათა უმრავლესობით მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება ნილთა მიხედვით (სსკ-ის 957.1).

რაც შეეხება საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მართვასა და განკარგვას ხელშეკრულების საფუძველზე, თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით განისაზღვრება, თუ რა რაოდენობის თანამესაკუთრეთა გადაწყვეტილებაა საჭირო საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის განკარგვისათვის. ხელშეკრულებით განისაზღვრება ხმების დათვლა მოხდება ნილთა მიხედვით თუ ერთ თანამესაკუთრეს ექნება ერთი ხმის უფლება.

თითოეულ მონილეს შეუძლია სამართლიანი შეხედულების მიხედვით მოითხოვოს ყველა მონილის ინტერესის შესაბამისი მართვა და სარგებლობა, თუკი ეს შეთანხმებით ან უმრავლესობის გადაწყვეტილებით არ არის მოწესრიგებული (სსკ-ის 957.2).

საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრებთან შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება დაგირავდეს ან უფლებრივად სხვაგვარად დაიტვირთოს როგორც ყველა, ასევე ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის (სსკ-ის 173.2). მიუხედავად იმისა, თუ ვისი მოთხოვნის უზრუნველყოფისათვის ხდება თანასაკუთრებაში არსებული ობიექტის გამოყენება, გადაწყვეტილება ქონების უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენების თაობაზე მიღებულ უნდა იქნეს ერთობლივად.

3. საერთო საკუთრების ობიექტით სარგებლობა

საერთო საკუთრების ობიექტით სარგებლობის საკითხის ფარგლებში განვიხილავთ ნივთით და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთით სარგებლობას.

თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით მოძრავი ნივთით სარგებლობის უფლებამოსილება შესაძლებელია გადაეცეს მესამე პირს.

საერთო საკუთრების ობიექტი შესაძლებელია თითოეულ თანამესაკუთრეს გადაეცემული ჰქონდეს პირადი სარგებლობის მიზნით. კერძოდ, როდესაც თითოეული თანამესაკუთრე პირადად ფლობს და სარგებლობს ობიექტით. მაგალითად, უძრავი ქონების შემთხვევაში, თანამესაკუთრეები საცხოვრებლად იყენებენ უძრავ ქონებას. თანამესაკუთრეებს ეკისრებათ კანონისმიერი თანასარგებლობის ვალდებულება, კერძოდ, თითოეულ მონილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საერთო საკუთრების საგნით ისე, რომ

ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მონილეთა სარგებლობას (სსკ-ის 955.2).

საერთო საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთით სარგებლობის შინაარსი გულისხმობს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთიდან შემოსავლის მიღებას ან მის საფუძველზე წარმოშობილი უფლებით, ან მოთხოვნით სარგებლობას. მაგალითად, თუკი შპს-ში 10% წილს ფლობს რამდენიმე ფიზიკური პირი, მათ შორის შეთანხმებით შესაძლებელია მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება, თუ ვინ მიიღებს მათი სახელით საზოგადოების მართვაში მონაწილეობას. თუ შეთანხმებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, შპს-ში წილის თითოეული თანამესაკუთრე მიიღებს საზოგადოებიდან დივიდენს თანასაკუთრებაში წილის პროპორციულად.

4. საერთო საკუთრების ობიექტთან დაკავშირებული ხარჯები

საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები თანამესაკუთრებს ეკისრებათ თანაბრად, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ-ის 173.3). თანასაკუთრების ობიექტთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდის ვალდებულება შესაძლებელია თანამესაკუთრებს წარმოეშვათ:

- თანამესაკუთრეს სხვა თანამესაკუთრების მიმართ;
- მესამე პირს თანამესაკუთრების მიმართ.

თითოეული თანამესაკუთრე ვალდებულია თავისი წილის თანაზომიერად იკისროს საერთო საკუთრების ობიექტთან დაკავშირებული ხარჯები (სსკ-ის 960). თუმცა თითოეულ თანამესაკუთრეს ასევე უფლება აქვს საგნის შენახვისათვის საჭირო ღონისძიებები განახორციელოს სხვა თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე (სსკ-ის 956.2). ამ შემთხვევაში, დანახარჯის მიზნობრიობისა და თანამესაკუთრეთა საერთო ინტერესების გათვალისწინებით, მას წარმოეშობა თანამესაკუთრეთა მიმართ განეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა. მიზნობრივი ხარჯის გამწევი თანამესაკუთრის მოთხოვნა შესაძლებელია ნებაყოფლობით დაკმაყოფილდეს თანამესაკუთრეთა მიერ. წინააღმდეგ შემთხვევაში თანამესაკუთრის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება თანასაკუთრების ობიექტის გასხვისებიდან მიღებული შემოსავლიდან. ამ შემთხვევაში ხარჯების ანაზღაურება მოხდება მოვალე თანამესაკუთრის (თანამესაკუთრეთა) მისაღები თანხიდან, მათ მიერ ობიექტის ხარჯებში მონაწილეობის პროპორციულობის გათვალისწინებით (სსკ-ის 966).

მესამე პირის მიერ საერთო საკუთრების ობიექტზე განეული ხარჯების ანაზღაურების ნაწილში თანამესაკუთრები განიხილებიან სოლიდარულ

მოვალეებად. მესამე პირის წინაშე თანამესაკუთრეთა პასუხისმგებლობა განისაზღვრება თანასაკუთრებაში მათი წილის პროპორციულად. თუ თანამესაკუთრენი ნებაყოფლობით არ ასრულებენ მესამე პირის წინაშე, მას უფლება აქვს მოითხოვოს დაკმაყოფილება თანასაკუთრების ობიექტის რეალიზაციით (სსკ-ის 965.1).

5. საერთო საკუთრების ობიექტის განკარგვა

საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის განკარგვა შესაძლებელია თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით ან კანონის საფუძველზე. განკარგვა გულისხმობს საერთო საკუთრების ობიექტის გასხვისებას ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვას. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად (სსკ-ის 959).

საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის კანონის საფუძველზე განკარგვის საკითხი წყდება შემდეგი წესით:

საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის გასხვისება იწვევს საერთო საკუთრების უფლების შეწყვეტას. საერთო საკუთრების უფლების შეწყვეტა კანონის საფუძველზე შესაძლებელია:

- საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის ნატურით გაყოფისას;
- საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის გასხვისებისას;

საერთო საკუთრების უფლება უქმდება ობიექტის ნატურით გაყოფისას, თუ შესაძლებელია საერთო საკუთრების ობიექტი დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ობიექტის თანაბარი წილების განაწილება თანამესაკუთრეთა შორის ხდება კენჭისყრით (სსკ-ის 963). შესაძლებელია თანამესაკუთრენი შეთანხმდნენ ობიექტის ნატურით განაწილების სხვა წესზე, მაგალითად, თუ ქონება გადაეცემა ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს, იგი ვალდებულია, ყველა დანარჩენ თანამესაკუთრეს გადაუხადოს წილის კომპენსაცია.

თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საერთო საკუთრების უფლება წყდება ობიექტის მესამე პირზე გასხვისების გზით. გასხვისებას შესაძლებელია საფუძველად დაედოს თანამესაკუთრეთა გადაწყვეტილება ან იძულებითი რეალიზაცია. საერთო საკუთრების იძულებითი რეალიზაცია ხდება, თუკი საერთო საკუთრების უფლების ობიექტი გამოყენებულია კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ან საგადასახადო დავალიანების გამო სახელმწიფო იძულებითი აუქციონით ასხვისებს ქონებას.

თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ სა-

თამარ შოთაძე

განი აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მონილეებს შორის (სსკ-ის 964.1).

თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საერთო საკუთრების უფლების შეწყვეტა (სსკ-ის 961.1). თუ შეთანხმებით გაუქმების მოთხოვნის უფლება გამორიცხულია სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით, მაშინ პატივსადები მიზეზის არსებობისას გაუქმება მაინც შეიძლება იქნეს მოთხოვილი (სსკ-ის 961.2).

6. თანამესაკუთრის წილის განკარგვა

ზოგადი წესით თითოეულ მონილეს შეუძლია საკუთარი შეხედულები-სამებრ განკარგოს საერთო საკუთრებაში თავისი წილი (სსკ-ის 959).

საერთო საკუთრებაში თანამესაკუთრის მიერ წილის დამოუკიდებლად განკარგვის სამართლებრივი რეგულირების საკითხი უნდა განისაზღვროს თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით ან კანონის საფუძველზე.

შესაძლებელია, თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით შეიზღუდოს ან აიკრძალოს წილის განკარგვა. მაგალითად, ამხანაგობის ხელშეკრულებით წილი, ქონების ან უფლების სახით, არ შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს ხელშეკრულების სხვა მონაწილეთა თანხმობის გარეშე. თუმცა, უარი თანხმობაზე დაიშვება მხოლოდ პატივსადები მიზეზის არსებობისას (სსკ-ის 933.1).

კანონის საფუძველზე თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საერთო საკუთრების უფლების გაუქმება, წილის ნატურით ან ფულადი სახით გადაცემა (სსკ-ის 961.1).

თუ თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით წილის გამოყოფის მოთხოვნის უფლება გამორიცხულია სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით, მაშინ პატივსადები მიზეზის არსებობისას გაუქმება მაინც შეიძლება იქნეს მოთხოვილი (სსკ-ის 961.2). ბათილია შეთანხმება, რომლითაც გაუქმების მოთხოვნის უფლება გამოირიცხება ან იზღუდება ამ წესების საწინააღმდეგოდ (სსკ-ის 961.3).

უძრავ ქონებაზე წილი შესაძლებელია განვიხილოთ, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი. თუ წილის მესაკუთრე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დაზუსტებული წილის მესაკუთრედ, მაშინ მას შეუძლია წილი განკარგოს სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე. უძრავ ქონებაში წილის გასხვისების ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვის შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოში თანამესაკუთრეთა თანხმობის წარდგენა საჭირო არ არის, ასევე, თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას

(უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 312.2).

კანონმდებელი წილს, როგორც თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ობიექტს, იცავს არა მარტო ნებისმიერი მესამე პირისაგან, არამედ თავად თანამესაკუთრებისგანაც. კერძოდ, დაუშვებელია თანამესაკუთრეთა მხრიდან წილის ცალკეული მონილის თანხმობის გარეშე სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება (სსკ-ის 957.3).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკიდან საზიარო საგანთან დაკავშირებით: „სამოქალაქო კოდექსის 958-ე მუხლის თანახმად, საზიარო საგნის მონილევს ურთიერთშეთანხმებით შეუძლიათ, განსაზღვრონ საზიარო საგნის სარგებლობის წესი, რომელიც სავალდებულოა როგორც მათთვის, ისე მათი უფლებამონაცვლეებისათვის. მონილევს შორის საზიარო ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებულ შეთანხმებას უკავშირდება განსხვავებული სამართლებრივი შედეგი საზიარო საგანთან მიმართებაში. სამოქალაქო კოდექსის 957-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, გადწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესაფყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ ხმათა უმრავლესობით შეიძლება იქნეს მიღებული, რომელიც წილთა მიხედვით გამოითვლება. თანამესაკუთრეთა მიერ საცხოვრებელი სახლის სარგებლობის ისეთ წესზე შეთანხმებისას, რომლის შედეგად მცირდება რომელიმე მათგანის სარგებლობის წილი, აუცილებელია მათი თანხმობა.

საზიარო უფლების მარეგულირებელი ნორმები სამართლებრივი ბუნებით ძირითადად იმპერატიული ხასიათისაა და თანამესაკუთრებს ურთიერთობის შეთანხმებით რეგულირების მცირე შანსს უტოვებს. აღნიშნულის თვალსაჩინო მაგალითს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის საზიარო უფლებათა თავი, სადაც თანამესაკუთრეთა მიმართ თანაზომიერობის პრინციპი იმპერატიულად მხოლოდ წილის ნაყოფის ნაწილთან მიმართებაშია განსაზღვრული და მისი რეგულირების შინაარსი შეცვლის შესაძლებლობას არ იძლევა, ხოლო ამავე კოდექსის 956-958-ე მუხლებით საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესის განსაზღვრა, მხარეთა შეთანხმებაზე ან ხმათა უმრავლესობით მიღებულ გადაწყვეტილებაზეა დამოკიდებული, ვინაიდან მისი მარეგულირებელი ნორმები, დისპოზიციური შესაძლებლობით გამიჯნულია კონდიქციურ ვალდებულებათა იმპერატიული ნორმებით დარეგულირებულ თანამესაკუთრეთა ზემოხსენებული ურთიერთობისგან. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გაუთვალისწინებლობით წარმოიშვა იმპერატიული და დისპოზიციური რეგულაციით გამიჯნულ თანამესაკუთრეთა ურთიერთობების აღრევა, რამაც, თავის მხრივ, გამოიწვია არასწორი სამართალშეფარდება. როდესაც თა-

ნამესაკუთრეს არა აქვს დადგენილი საზიარო საგნით სარგებლობის შეზღუდვის ვადა (ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც), საკუთრების უფლების კონსტიტუციურ-შინაარსობრივი სუბსტანციიდან გამომდინარე, შეუძლებელია საკუთრების უფლება მისი არსებობის მანძილზე პარალიზებული იყოს ნივთზე მფლობელობისა და სარგებლობის უნარით, რაც სამართლებრივი უნარიანობის თვალსაზრისით საკუთრების უფლების გაუქმების ტოლფასია. საკუთრების უფლების გაუქმების შესაძლებლობებს კი, იმპერატიულად მხოლოდ კანონი განსაზღვრავს. ამდენად, სანამ მოსარჩელე მესაკუთრედ ირიცხება საჯარო რეესტრში, მონაცემთა სისრულისა და სისწორის პრეზუმფციის შესაბამისად, იგი საკუთრების უფლების მატარებელია საზიარო ნივთზე და მას შეუძლია ამ უფლების განხორციელება. საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლებაა, რითაც ყველა პირი ვალდებულია, თავი შეიკავოს საკუთრების უფლების დარღვევისაგან, ე.ი. მესაკუთრის მიმართ ვალდებულება ამ სახით ყველას წარმოშობილი აქვს განუსაზღვრელი ვადით, ანუ საკუთრების უფლების არსებობამდე.

სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის მეორე ნაწილით, თითოეულ მონილეს შეუძლია, ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ამით ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მონილეთა სარგებლობას. საზიარო უფლებების არსებობისას ნივთის სარგებლობის წესს განსაზღვრავს 957-ე მუხლი, რომლის ძალითაც ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს გადანყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. თითოეულ მონილეს შეუძლია სამართლიანი შეხედულების მიხედვით მოითხოვოს ყველა მონილის ინტერესის შესაბამისი მართვა და სარგებლობა, თუკი ეს შეთანხმებით ან უმრავლესობის გადანყვეტილებით არ არის მონესრიგებული. ცალკეული მონილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

ამდენად, საზიარო საგნის მართვა და სარგებლობა, ჩვეულებრივ, ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე ხდება, მაგრამ შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მონილეს შეუძლია სარგებლობის უფლების განსაზღვრა და ამ უფლების სასამართლო წესით დაცვა მოითხოვოს. კანონით განსაზღვრული უფლების მფლობელი თავისუფალია, თვითონ გადანყვიტოს ამ უფლებით სარგებლობის საკითხი¹²¹.

¹²¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 ნოემბრის გადანყვეტილება, საქმე №ას-881-924-2011.

ხელმისაწვდომია: www.supremecourt.ge.

IV. საკუთრების უფლების დაცვა

საკუთრების უფლების დაცვა ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საკითხია სანივთო სამართალში. საკუთრების უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალებების გამოყენების ფორმები და მეთოდები ვრცელდება არამესაკუთრებზეც – ნებისმიერ მესამე პირზე, რომელსაც კანონიერი ინტერესი აკავშირებს საკუთრების უფლების ობიექტთან.

ამ საშუალებების მიზანია ქონებაზე საკუთრების ან სხვა სახის სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების დაცვა. საკუთრების უფლების დაცვის შინაარსზე გავლენას ახდენს თუ რა სახის იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი გახდა საკუთრების უფლების დარღვევის საფუძველი, ასევე უფლების ობიექტი.

საკუთრების უფლება ირღვევა, თუკი საფრთხე ექმნება საკუთრების ობიექტს, რაც გამოიხატება ობიექტის ხელყოფაში, დაზიანებაში, განადგურებაში, სარგებლობის ხელშეშლაში და ა.შ.

საკუთრების უფლების დაცვის წესზე გავლენას ახდენს თავად ობიექტის სახეც. მაგალითად, განსხვავებული სამართლებრივი წესები მოქმედებს ინდივიდუალური და გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებზე საკუთრების უფლების დაცვის მიმართ.

გარდა ამისა, საკუთრების უფლების დაცვის მოთხოვნა შესაძლებელია პირს წარმოემუქას როგორც სახელმეკრულებო, ასევე კანონისმიერი ურთიერთობის საფუძველზე.

რელატიური (სახელმეკრულებო) ურთიერთობის ფარგლებში, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევაში, ცნობილია, თუ ვის მიმართ უნდა წარადგინოს მესაკუთრემ მოთხოვნა და მოითხოვოს ნატურით დაბრუნება ან ფულადი კომპენსაცია.

მაგალითად, ლიზინგის ხელმეკრულების ფარგლებში „ლიზინგის მიმღებმა სათანადოდ უნდა მოუაროს ლიზინგის საგანს, უნდა გამოიყენოს ის მიზნობრივად, იმ დანიშნულებით, რომლითაც, ჩვეულებრივ, ამ ქონებას იყენებენ, და უნდა შეინარჩუნოს ის ისეთ მდგომარეობაში, როგორშიც ჩაიბარა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით“ (სსკ-ის 580⁴.1). თუ ლიზინგის ხელმეკრულების საგანი განადგურდება ლიზინგის ხელმეკრულების საფუძველზე ლიზინგის გამცემი ან მწარმოებელი, როგორც მესაკუთრე, უფლებამოსილი იქნება მოსთხოვოს ლიზინგის მიმღებს საკუთრების უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების დადგომისას, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევაში, სახეზეა დელიქტი, რაც განაპირობებს დელიქტური ტიპის სარჩელით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის წარდგენას ხელმყოფი პირის მიმართ, თუ:

თამარ შოთაძე

- საკუთრების უფლების ხელყოფა ხდება მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით;
- უფლების დამრღვევი პირი მოქმედებს განზრახ ან გაუფრთხილებლობით;
- საკუთრების უფლების ხელყოფა არის სამართალდამრღვევი პირის ქმედების უშუალო შედეგი; და
- სახეზეა საკუთრების უფლების ხელყოფით დამდგარი ზიანი.

საკუთრების უფლების დაცვა მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით მიყენებული ზიანის საფუძველზე შეუძლია მოითხოვოს როგორც მესაკუთრემ, ასევე მართლზომიერმა მფლობელმა, მაგალითად, მესაკუთრის მემკვიდრემ ან მის რჩენაზე მყოფმა პირებმა.

1. საკუთრების უფლების დაცვის საშუალებები

კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო საფუძველით, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევაში, მესაკუთრის ან მისგან უფლებამოსილი პირის მოთხოვნის მიზანია საკუთრების უფლების დაცვა, რაც გულისხმობს უფლების დამრღვევი პირის მიმართ შემდეგი შინაარსის მოთხოვნების წარდგენას:

- საკუთრების უფლების ობიექტის დაბრუნებას – მასზე პირდაპირი მფლობელობის აღდგენას;
- საკუთრების უფლების ხელშეშლის აღკვეთას;
- საკუთრების უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის კომპენსაციას.

ზემოთ დასახელებულ მოთხოვნათა განხორციელების სამართლებრივი ფორმებია:

- თვითდახმარება (სსკ-118-119);
- საკუთრების უფლების დაცვა სამართალდამცავი ორგანოს მეშვეობით (სსკ-ის 172.3);
- საკუთრების უფლების დაცვა სასამართლოსთვის მიმართვით (სსკ-ის 172.1, 172.2, 976).

1.1. საკუთრების უფლების დაცვა თვითდახმარების გზით

საკუთრების უფლების დაცვა შესაძლებელია განხორციელდეს თავად მესაკუთრის ან უფლებამოსილი პირის სამართალდამცავი ან სასამართლო ორგანოების ჩარევის გარეშე. თვითდახმარების გზით საკუთრების

უფლების დაცვის განხორციელება დაიშვება შემდეგი სახის ფაქტობრივი გარემოებების არსებობისას:

- თუკი კომპეტენტური ორგანოების დახმარება დროულად ვერ უსწრებს და სწრაფი ჩარევის გარეშე არსებობს საფრთხე, რომ მოხდება საკუთრების უფლების დარღვევა;
- იქიდან გამომდინარე, რომ მოხდება ქონების გახარჯვა, გაღვევა, მოხმარება, ობიექტის არარსებობა კი გამორიცხავს უფლების დაცვის შესაძლებლობას.
- ქონებაზე საკუთრების უფლების ხელმყოფი პირის მიერ მოხდება ობიექტის გადამალვა, რაც უფლების დაცვისას გაართულებს მის უკან დაბრუნებას.

თვითდახმარების ფარგლებში საკუთრების უფლების დაცვა შესაძლებელია განხორციელდეს მესაკუთრის მხრიდან ძალის გამოყენებით, რაც თავისთავად გულისხმობს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებას, თუმცა კანონმდებლობით თვითდახმარების ფარგლებში მართლსაწინააღმდეგოდ არ ჩაითვლება პირის მოქმედება, რომელიც, საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით, ხელმყოფი პირის მიმართ გამოიყენებს იძულებას (სსკ-ის 118).

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მესაკუთრე ან უფლებამოსილი პირი ვალდებულია საკუთრების უფლების დაცვისას არ გასცდეს კანონმდებლობით დადგენილ თვითდახმარების ფარგლებს. კერძოდ, მოიმოქმედოს მხოლოდ ის, რაც აუცილებელია საფრთხის თავიდან ასაცილებლად (სსკ-ის 119.1).

მესაკუთრე ან უფლებამოსილი პირი, რომელიც საკუთრების უფლებას იცავს თვითდახმარების გზით და მოქმედებს იმ მცდარი ვარაუდით, თითქოს ეს აუცილებელია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების თავიდან ასაცილებლად, ვალდებულია მეორე მხარეს აუნაზღაუროს ამ დროს წარმოშობილი ზიანი (სსკ-ის 120). მაგალითად, თუ ბაღში თხილის საჭმელად არიან გადაპარული ბავშვები, დაუშვებელია, მოსავლის დაცვის მიზნით, მათ მიმართ იარაღის ან სიცოცხლისათვის საშიში სხვა საშუალების გამოყენება.

1.2. საკუთრების უფლების დაცვა სამართალდამცავი ორგანოს მეშვეობით

მესაკუთრე უფლებამოსილია საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით მიმართოს სამართალდამცავ ორგანოს. საკუთრების უფლების დარღვევის საწყის ეტაპზე მესაკუთრე თავად არის უფლებამოსილი, მოსთხოვოს კანონდამრღვევს მოქმედების შეწყვეტა. თუ საკუთრების უფლების ხელყოფა ან

ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე, სამართალდამცავი ორგანოს მიმართვის გზით (სსკ-ის 172.3). მესაკუთრემ უფლების დაცვის მოთხოვნით სამართალდამცავ ორგანოში მიმართვისას, უნდა წარადგინოს უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი. უძრავ ქონებაზე პირის საკუთრების უფლების არსებობას ადასტურებს საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ამონაწერი. სამართალდამცავი ორგანოს მიერ ხდება კანონით დადგენილი წესით სავარაუდო ხელმყოფი პირისგან მისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გამოთხოვა. იმ შემთხვევაში, თუ სავარაუდო ხელმყოფმა წარმოადგინა უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან სარგებლობის დამადასტურებელი წერილობითი დოკუმენტი, სამართალდამცავი ორგანოს მეშვეობით უფლების დაცვა ვერ მოხდება. მსგავს შემთხვევებში უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების კუთვნილების ფაქტსა და ხელყოფის შედეგად წარმოშობილ დავას განიხილავს სასამართლო.

1.3. საკუთრების უფლების დაცვა სასამართლოს მეშვეობით

თუკი თვითდახმარებისა და სამართალდამცავი ორგანოებისათვის მიმართვის გზით შეუძლებელია უფლების დაცვა, უფლებადარღვეულ პირს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრის საკუთრების უფლების აღდგენას ან დარღვევის ხელშეშლის აკრძალვას საფუძვლად დაედება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლის აღსრულება უზრუნველყოფილია კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მესაკუთრეს საკუთრების უფლების დარღვევისას სასამართლოს შეუძლია მიმართოს შემდეგი მოთხოვნით:

- უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა – ვინდიკაციური სარჩელი (სსკ-ის 172.1);
- ხელშეშლის აღკვეთა – ნეგატორული სარჩელი (სსკ-ის 172.2);
- საკუთრების უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება – კონდიქციური სარჩელი (სსკ-ის 992, 976).

თითოეულ მოთხოვნასთან ერთად მესაკუთრემ ასევე შესაძლებელია მოითხოვოს საკუთრების უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება¹²².

სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელების სახელწოდებები რომის

¹²² იხ. 2007 წლის 25 ივლისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ, 3-7.

სამართლიდან მომდინარეობს. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა გულისხმობს სავინდიკაციო სარჩელის წარდგენის შესაძლებლობას¹²³. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა კი – ნეგატორული სარჩელის წარდგენას. თუ სარჩელის წარდგენის დროს ნივთი განადგურებულია, მესაკუთრეს ან უფლებამოსილ პირს შეუძლია უფლების დამრღვევის წინააღმდეგ საკომპენსაციო (ზიანის ანაზღაურების) სარჩელი წარადგინოს.

მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით სარჩელთა წარდგენის წინაპირობაა ქონებაზე სანივთო ან ვალდებულებითი უფლების დარღვევა. საკუთრების უფლების დამრღვევი პირის მიმართ მსგავსი მოთხოვნის წარდგენის მიზანია ნივთის დაბრუნება ან ხელშეშლის აღკვეთა. მესაკუთრეს აქვს უფლების დაცვის შესაძლებლობა, მიუხედავდ იმისა, საკუთრების უფლების დარღვევა ხდება სახელშეკრულებო თუ კანონისმიერი ვალდებულების ფარგლებში¹²⁴. მოთხოვნები, რომლებიც საკუთრების უფლების დარღვევის საფუძველზე წარმოიშობა, ემსახურება ქონების დაბრუნებას, ანუ უფლების დარღვევამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენას.

საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტი არ იწვევს საკუთრების უფლების შეწყვეტას. როგორც საკუთრების ობიექტის ხელყოფის, ასევე ხელშეშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს შეუძლია გამოიყენოს კანონმდებლობით დადგენილი საკუთრების უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალებები.¹²⁵

სასამართლოში, საკუთრების უფლების დაცვის ფარგლებში, უფლებამოსილ პირს ქონებაზე გასხვისების აკრძალვის – ყადაღის – რეგისტრაციით შეუძლია შეზღუდოს ხელმყოფი პირის თვითნებობა საკუთრების უფლების ობიექტზე, რათა არ მოხდეს ქონების გასხვისება ან უფლებრი დატვირთვა. კერძოდ, ნივთის კანონსაწინააღმდეგო ჩამორთმევის შემთხვევაში, აუცილებელია დაუყოვნებლივ გაკეთდეს განცხადება მასზე ყადაღის დადების შესახებ (სსკ-ის 191.2). ვინაიდან ჩამორთმეულ ქონებაზე უფლების აღდგენამდე ან კანონისმიერი ინტერესის დაკმაყოფილებამდე არ მოხდეს ქონების განკარგვა.

¹²³ იხ. ჩიტოშვილი თ., ვინდიკაცია, როგორც უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაცვის საშუალება, რომან შენგელიას 70 წლისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებული „სამართლის პრობლემები“, 2012, 259-278.

¹²⁴ იხ. Borkowski's Textbook on Roman Law, Fourth edition, Paul du Plessis, Phd, 2010, 157-159.

¹²⁵ რომის სამართალში საკუთრების უფლების დაცვის სარჩელებზე იხ. A Casebook on Roman Property law, Oxford University Press, 2003, 205-235.

1.4. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა – ვინდიკაცია

სავინდიკაციო სარჩელი თანამედროვე ნორმატიულ აქტებში უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის სანივთო-სამართლებრივ საშუალებად იწოდება.

„მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება“ (სსკ-ის 172.1).¹²⁶ ნივთზე ვინდიცირების გზით უფლების დაცვის შესაძლებლობა გააჩნია როგორც მესაკუთრეს, ასევე მესაკუთრისაგან უფლებამოსილ პირს.

სავინდიკაციო სარჩელის წარდგენის წინაპირობებია:

- საკუთრების უფლების ობიექტია ნივთი;
- ნივთი გასულია მესაკუთრის ან უფლებამოსილი მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ;
- ნივთზე პირდაპირ მფლობელობას ახორციელებს არაუფლებამოსილი პირი.
- ნივთის ფლობის უფლება მფლობელს არ გააჩნია ან გასულია მართლზომიერი მფლობელობის ვადა;
- უფლების დაცვის ეტაპზე ნივთი, რომელიც უნდა დაუბრუნდეს უფლებამოსილ პირს, სახეზეა.

1.5. ხელშემშლის აღკვეთის მოთხოვნა – ნეგატორული სარჩელი

ნეგატორული სარჩელი ეფუძნება გარემოებას, როცა მესაკუთრე განგრძობს ნივთზე პირდაპირ მფლობელობას, თუმცა მას ხელი ეშლება მესაკუთრის უფლებამოსილების განხორციელებაში.

„თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშემშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშემშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით“ (სსკ-ის 172.2). ნეგატორული სარჩელის წარდგენის წინაპირობებია:

- ნივთზე ხელყოფა განგრძობადი ხასიათისაა ან ხელმყოფი პირის

¹²⁶ იხ. ბილინგი ჰ., ლუტრინგჰაუსი პ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეულ მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, 2004-2009, 62-70; ჩიტოშვილი თ., ვინდიკაცია, როგორც უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაცვის საშუალება, რომან შენგელიას 70 წლის საიუბილეო კრებული – სამართლის პრობლემები, 2012, 259-278.

მხრიდან საკუთრების უფლების დარღვევა ხორცილდება არაერთგზის;

- ნივთზე ხელშეშლის განხორციელებისას ხელმყოფ პირს არ გააჩნია ქმედების განხორციელების კანონიერი უფლება;
- ნივთი არ არის გასული მესაკუთრის, უფლებამოსილი პირის პირდაპირი მფლობელობიდან;
- უფლებამოსილ პირს შეზღუდული აქვს ნივთის მფლობელობისა და სარგებლობის შესაძლებლობა.

სანივთო უფლების ნივთზე მიდევნების თვისებიდან გამომდინარე, ნივთის განადგურება იწვევს სანივთო უფლების შეწყვეტას, მაგრამ არ ნყდება ნივთის ღირებულების კომპენსირების მოთხოვნა. ნივთის არარსებობა გავლენას ახდენს მესაკუთრის მხრიდან სასარჩელო მოთხოვნის ჩამოყალიბებაზე. კერძოდ, სანივთო მოთხოვნას ენაცვლება სარჩელი ზიანის ანაზღაურების შესახებ¹²⁷.

1.6. საკუთრების უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება

საკუთრების უფლების დაცვა კონდიქციური სარჩელის საფუძველზე ხდება იმ შემთხვევაში, როცა საკუთრების უფლება ირღვევა ქონების უკანონო განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების, მიტაცების, დაზოგვის, მითვისების შედეგად, რაც იწვევს არაუფლებამოსილი პირის – ვითომ – კრედიტორის გამდიდრებას.

კონდიქციური სარჩელის საფუძველზე ხდება უკუქცევა იმ ქონებისა, რომელიც არაუფლებამოსილ პირს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე გადაეცა. კონდიქციის გზით საკუთრების უფლების დაცვის ეტაპზე რესტიტუცია (პირველადი მდგომარეობის აღდგენა) შესაძლებელია ატარებდეს ცალმხრივ ან ორმხრივ ხასიათს. მაგალითად, თუ არაუფლებამოსილი პირისათვის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოხდა ქონების გადაცემა, რომელიც მოგვიანებით სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი, ხდება დასაჩუქრებულის (ვითომ კრედიტორის) მხრიდან მჩუქებლისათვის ნაჩუქარი ნივთის უპირობო დაბრუნება. მაგრამ, თუ დასაჩუქრებულმა ნაჩუქარ ნივთზე გასწია გარკვეული დანახარჯები, მას თავის მხრივ მჩუქებ-

¹²⁷ ზიანის ანაზღაურებისა და კონდიქციური სარჩელები, ვალდებულებით სარჩელის ტიპს მიეკუთვნება. შესაბამისი მოთხოვნის წარმოშობა უკავშირდება კანონით გათვალისწინებული სხვა და სხვა გარემოებების დადგომას, მაგალითად ქონების შეცდომით გადაცემას, ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებას და ა. შ.

ლის მიმართ წარმოეშობა ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა¹²⁸.

კონდიქციური ტიპის სარჩელის წარდგენის წინაპირობებია:

- მოთხოვნის ეტაპზე ქონების გადაცემის სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობა;
- საკუთრების უფლების ხელყოფა გამოხატულია ქონებრივ დანაკლისში;

კონდიქციური ტიპის სარჩელის შემთხვევაში საკუთრების უფლების დაცვა ხდება იმ დანაკლისის შევსებით, რომლითაც არაუფლებამოსილი პირი გამდიდრდა. უფლებამოსილ პირს ასევე შეუძლია მოითხოვოს მოგება, რომელიც ხელმყოფმა უფლებამოსილი პირის ქონების გამოყენების საფუძველზე მიიღო. კერძოდ, „თუ ხელმყოფმა განზრახ არ გაითვალისწინა სხვა პირის უფლებამოსილება, მაშინ ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს ის მოგება, რომელიც აღემატება ქონებრივ დანაკლისს“ (სსკ-ის 985.1). უფლებამოსილ პირს ან სასამართლოს ხელმყოფმა პირმა უნდა წარუდგინოს ცნობები იმის თაობაზე, თუ რა მოგება მიიღო მან სხვისი ქონების გამოყენებით¹²⁹.

კონდიქცია განიხილება, როგორც ნივთზე უფლების განხილვის გარეშე მისი დაბრუნების შესაძლებლობა. იგი ითვალისწინებს გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძველით პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. კონდიქციის შემთხვევაში, ბათილი გარიგების საფუძველზე ქონების დაბრუნება ხდება არა იმ მოტივით რომ ერთ-ერთმა მხარემ შეინარჩუნა ნივთზე უფლება, არამედ იმ საფუძველით, რომ დადგა გარიგების ბათილობის ფაქტი.

თუ კონდიქციის განხორციელების ეტაპზე სადავო ნივთი აღარ არსებობს ან მისი ჩანაცვლება შეუძლებელია, ამ შემთხვევაში დაზარალებულის მოთხოვნის ტრანსფორმაცია ხდება და მას ეძლევა შესაძლებლობა კონდიქციის ნაცვლად მოითხოვოს კომპენსაცია – იმ დანაკარგების ანაზღაურება, რაც ქონების დაკარგვის შედეგად განიცადა. კერძოდ, თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით (სსკ-ის 979).

¹²⁸ იხ. სსკ-ის 987.1 „პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა“.

¹²⁹ იხ. შენგელია რ., „კონდიქციურ ვალდებულებათა საფუძველები, სერგო ჯორბენაძის 70 წლისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებული, 1996, 67-74; თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, 2006, 101-104; ცვაიგერტი კ., კოტცი ჰ., შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში, ტომი II, 2001, 228-285.

განსხვავებით სავინდიკაციო ტიპის სარჩელისაგან, რესტიტუციის მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველია გარიგების ბათილობა ან სხვა საფუძვლით შეწყვეტა. რომის სამართალში – პირველადი მდგომარეობის აღდგენის სამართლებრივ საშუალებად ითვლებოდა – *restitutio in integrum*, რომელსაც პრეტორი იყენებდა საკუთარი შეხედულებისამებრ¹³⁰. ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან „რესტიტუციის მიზანია ნივთის იმ მდგომარეობაში აღდგენა, რომელიც არსებობდა იმ დრომე, ვიდრე პირი განიცდიდა ზიანს“¹³¹.

გარიგების ბათილობა ართმევს ურთიერთობას სამართლებრივ საფუძველს, რაც განაპირობებს პირველადი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნის წარდგენას უფლებამოსილი პირის უფლების გამოძიების გარეშე.

საკუთრების უფლების დარღვევის ეტაპზე მესაკუთრის ზიანის ანაზღაურება ემსახურება კომპენსაციის გზით პირველადი მდგომარეობის აღდგენას ან იმ დანაკარგის ანაზღაურებას, რაც ობიექტის მოპარვის, დაზიანების ან განადგურების შედეგად მიაღწა მას. „თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება“ (სსკ-ის 409). მესაკუთრე სასარჩელო მოთხოვნის ფორმირებისას ადგენს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს და დამოუკიდებლად განსაზღვრავს უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის ოდენობას. მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს როგორც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი (ქონების ღირებულება), ასევე მიუღებელი შემოსავალი (სარგებელი).

შესაძლებელია სასამართლოში დავის განხილვის პროცესში მესაკუთრის სავინდიკაციო მოთხოვნა შეიცვალოს საკომპენსაციო შინაარსის მოთხოვნით. მაგალითად, როდესაც სასამართლოში, დავის განხილვის პროცესში, დავის საგანი განადგურდა, რის გამოც შეუძლებელია მასზე პირდაპირი მფლობელობის აღდგენა, ამ შემთხვევაში საქმისწარმოება დამთავრება გადანყვეტილების გამოტანის გარეშე. კერძოდ, სასამართლო მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით შეწყვეტს საქმისწარმოებას, თუ არ არსებობს დავის საგანი (ს.საპ.კ-ის 272.ა1). შედეგად სავინდიკაციო ტიპის მოთხოვნა შეიცვლება საკომპენსაციო – ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით.¹³²

¹³⁰ Бартошек М., Римское право: Понятие, термины, определения. 1989, 278.

¹³¹ Гримм Д.Д., Лекции по догме римского права. 2003, 209.

¹³² სავინდიკაციო და კონდიქციურ სარჩელებზე იხ. ქოჩაშვილი ქ., მოთხოვნის საფუძველთა კონკურენცია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისას, რომან შენგელიას 70 წლისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებული, 2012, 279-296; შატბერაშვილი ლ., უსაფუძვლო გამდიდრება: სამართლიანი სამართალი?, „სამართალი“ №6-7, 2000, 33-44; ჩაჩავას., მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველების კონკურენცია, 2011, 163-179.

2. საერთო საკუთრების უფლების ობიექტის დაცვა

როგორც ინდივიდუალური, ასევე საერთო საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევაში გამოიყენება საკუთრების უფლების დაცვის ერთიანი წესები. საერთო საკუთრების უფლების მქონე პირებიც საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით იყენებენ: სავინდიკაციო, ნეგატორულ, კონდიქციურ, დელიქტური ტიპის სარჩელებს. საკუთრების უფლება ხელშეუხებელია ყველა მესამე პირისთვის, მათ შორის სხვა თანამესაკუთრებისთვისაც.

მნიშვნელოვანია, თუ ვის აქვს საკუთრების დაცვის უფლება. თუ თანამესაკუთრეთა შორის არ არსებობს შეთანხმება უფლების დაცვის საკითხთან დაკავშირებით, საერთო საკუთრების უფლების დაცვა შეიძლება განხორციელოს ნებისმიერმა თანამესაკუთრემ: „თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. მაგალითად, ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ“ (სსკ-ის 173.1).

საერთო საკუთრების უფლების დაცვის მოთხოვნა შესაძლებელია მიმართულ იქნეს როგორც თანამესაკუთრის, ასევე ნებისმიერი მესამე პირის წინააღმდეგ. საკუთრების უფლების დაცვა ხანდაზმულობის ვადით არ არის შეზღუდული. ამ ზოგადი წესიდან არსებობს გამონაკლისი, მაგალითად, მეუღლეთა თანაცხოვრების განმავლობაში შეძენილი ქონების გაყოფისას მოქმედებს სპეციალური ხანდაზმულობის ვადა. „განქორწინებულ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გაყოფის თაობაზე მოთხოვნებისათვის დადგენილია ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა“ (სსკ-ის 1171).

3. უპირატესი შესყიდვის უფლება

ქართულ სამოქალაქო კოდექსში უპირატესი შესყიდვის უფლება, როგორც ინსტიტუტი, მისი ძალაში შესვლის დღიდან არსებობს. იგი გვხვდება როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებით სამართალში. განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების საფუძველზე უპირატესი შესყიდვის უფლების სამართლებრივი რეგულირება ახალ მიდგომას დაეფუძნა (იხ. ქვემოთ). პრაქტიკაში ხშირად იდგა უპირატესი შესყიდვის უფლების დაცვასთან დაკავშირებული სამართლებრივი პრობლემები. მაგალითად, უპირატესი უფლების გვერდის ავლით დადებული გარიგების ბათილობის საკითხი¹³³.

¹³³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი, სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, 2008, საქმე №ა-687-06 (15.09.2008), საქმე №ას-1203-1447-05 (22.02.2006).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის 11 მაისის საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე გაუქმდა კანონისმიერი უპირატესი შესყიდვის უფლება და მისი წარმოშობა და შინაარსი შეთანხმების საგანი გახდა. ცვლილების საფუძველზე სამოქალაქო კოდექსში გაუქმდა სანიჰოთო-სამართლებრივი უპირატესი შესყიდვის უფლებაც (გარკვეული ვადით ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა დაინტერესებულ პირს ანიჭებდა უპირატესი შესყიდვის უფლებას).

უპირატესი შესყიდვის უფლებასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსში არსებობს სამი მსგავსი შინაარსის ნორმა:

- „საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა შეთანხმებით“ (სსკ-ის 173.4);
- ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) დროს წილი, ქონების ან უფლების სახით, არ შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს ხელშეკრულების სხვა მონაწილეთა თანხმობის გარეშე. შეთანხმებით წილის გასხვისების შემთხვევაში ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების დანარჩენ მონაწილეებს აქვთ მესამე პირისათვის გადასაცემი წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება (სსკ-ის 933.2);
- „თითოეულ მონილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. შეთანხმებით შეიძლება განისაზღვროს, რომ წილის გაყიდვის შემთხვევაში დანარჩენ მონილეებს აქვთ უპირატესი შესყიდვის უფლება“ (სსკ-ის 959.1).

უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს არ აქვს უფლების განკარგვის შესაძლებლობა. უფლება არც სხვა პირს გადაეცემა და არც მემკვიდრეობით გადადის, თუ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილეებს შორის სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ-ის 516.2).

უპიტარესი შესყიდვის უფლების წარმოშობის საფუძველია გარიგება (ხელშეკრულება). კანონმდებელი იმპერატიულად არ ადგენს გარიგების ფორმას. ამდენად, იგი შეიძლება დაიდოს როგორც ზეპირად, ასევე წერილობითი (მარტივი ან რთული სანოტარო) ფორმით.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი არ ადგენს უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციის ვალდებულებას. თუმცა, მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია უძრავ ქონებაზე უპირატესი შესყიდვის უფლება დარეგისტრირდეს უძრავი ნივთის მესაკუთრის ვალდებულების ფორმით. უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციისას, ასევე უზრუნველყოფილია უპიტარესი შესყიდვის უფლების გარიგების საჯაროობა. ქონებით დაინტერესებულ პირებს შესაძლებლობა აქვთ, გაეცნონ უპირატესი შესყიდვის

თამარ შოთაძე

უფლების მქონე პირსა და ვალდებულ პირს შორის შეთანხმების შინაარსს.

უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს შეუძლია უფლების განხორციელება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებული პირი მესამე პირთან დებს ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას (სსკ-ის 516.1). თუ ვალდებული პირი გადასცემს ქონებას ჩუქების, გაცვლის ან სხვა სახით, უპირატესი შესყიდვის უფლება არ გამოიყენება. ანალოგიური წესი მოქმედებს, კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით იპოთეკის ან გირავნობის საგნის გასხვისების შემთხვევაში.

უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს უფლების განხორციელება შეუძლია მხოლოდ ვალდებულ პირთან შეთანხმებით დადგენილ ვადაში (სსკ-ის 517.3). უპირატესი შესყიდვის ხელშეკრულებაში მნიშვნელოვანია განისაზღვროს ორი ვადა:

- უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირისათვის მესამე პირთან დასაღები ხელშეკრულების გადაგზავნის ვადა;
- ვადა, რომლის განმავლობაში შეტყობინების მიღებიდან უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირი უფლებამოსილია უპასუხოს ვალდებულ პირს.

ვალდებულმა პირმა დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს იმ ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის დადებასაც ის აპირებს მესამე პირებთან (სსკ-ის 517.1). ის, თუ რა შინაარსის პირობებს უნდა გაუგზავნოს ვალდებულმა პირმა უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს – მონვევა ოფერტზე თუ კონკრეტულ პირთან აქცეპტირებული ოფერტი – აღნიშნული საკითხი უპირატესი შესყიდვის ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს.

ნასყიდობის პირობებზე თანხმობის შეტყობინებით უფლებამოსილ პირსა და ვალდებულ პირს შორის იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება (სსკ-ის 517.2).

კანონმდებელი ვალდებულ პირსა და მესამე პირს შორის შეთანხმებას მხოლოდ იმ შემთხვევებში აცხადებს ბათილად ან ძალადაკარგულად, თუ:

- მესამე პირი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტს უკავშირებს ვალდებული პირის მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე უარის თქმას (სსკ-ის 518);
- ან ვალდებულ პირს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუკი გამოყენებული იქნება უპირატესი შესყიდვის უფლება (სსკ-ის 518).
- ხელშეკრულება დაიდო უპირატესი შესყიდვის უფლებისათვის გვერდის ასახვევად (სსკ-ის 519.2).

კანონმდებელი ვალდებული პირის მიმართ უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირისა და მესამე პირის მიერ შეთავაზებულ შესრულებას შორის სხვაობას დამატებით ვალდებულებას უწოდებს. დამატებითი ვალდებულების შესრულების შინაარსი ფულადი ფორმით უნდა იქნეს გამოხატული. თუკი უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს არ აქვს შესაძლებლობა შეასრულოს დამატებითი ვალდებულება, მან სანაცვლოდ უნდა გადაიხადოს მისი ღირებულება (სსკ-ის 519.1). თუკი დამატებითი ვალდებულების ფულადი ფორმით გამოხატვა შეუძლებელია, უპირატესი შესყიდვის უფლება არ გამოიყენება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „სსკ-ის 517-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულმა პირმა დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონეს იმ ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის დადებასაც ის აპირებს მესამე პირებთან. აღნიშნული ნორმების ანალიზიდან გამომდინარე, უპირატესი შესყიდვის უფლება გარკვეულწილად ზღუდავს სახელშეკრულებო თავისუფლებას, თუმცა ეს შეზღუდვა ვრცელდება მხოლოდ უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირსა და ვალდებულ პირს შორის სამართლებრივ ურთიერთობებზე და, შესაბამისად, აღნიშნული უფლების დარღვევით თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის გასხვისება მესამე პირზე ამ გარიგების ბათილობას არ იწვევს. რაც შეეხება სკ-ის 518-ე მუხლს, ეს ნორმა აწესებს, რომ ვალდებულ პირსა და მესამე პირს შორის არსებული შეთანხმება ბათილია, თუ ამით ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოკიდებული ხდება უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოუყენებლობაზე, ან ვალდებულ პირს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუკი გამოყენებული იქნება უპირატესი შესყიდვის უფლება. მითითებული ნორმა ადგენს არა ვალდებულ პირსა და მესამე პირს შორის დადებული უპირატესი შესყიდვის უფლებით დატვირთული ნივთის ნასყიდობაზე ხელშეკრულების ბათილობას, არამედ ამ პირებს შორის უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოუყენებლობაზე შეთანხმების ბათილობას. ამდენად, ვალდებულ პირის მიერ ნივთის მოსალოდნელი გაყიდვის შესახებ შეტყობინების მოვალეობის დარღვევა არ იწვევს იმავე ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობას. ასეთ შემთხვევაში კანონით შესაძლებელია ვალდებულ (უფლების დამრღვევი) პირისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა.“¹³⁴

¹³⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2006 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-154-579-2006.
 ხელმისაწვდომია: www.supremecourt.ge.

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შაკითხვა ბონაზორში იერიშისათვის

დაასაბუთეთ რა განსხვავებაა ქონებაზე საკუთრების უფლებით გათვალისწინებულ უფლებამოსილებათა (მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა) განხორციელებასა და მართვის უფლებას შორის?

II. დავალაზა ჯგუფებში სამუშაოდ

გაეცანით კაზუს:

ნუგზარსა და ავთოს შორის 2007 წლის 18 იანვარს გაფორმდა ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ავთო აღნიშნულ ბინაზე დარეგისტრირდა როგორც მესაკუთრე. ვინაიდან მხარეთა შორის გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 3 წელი, ავთოს, როგორც ბინის შემძენს, ეკრძალებოდა აღნიშნული ბინის განკარგვა. ბინის საკუთრებაში გადაცემიდან 1 წლის თავზე, მან მოულოდნელად გაიგო საერთო ნაცნობისგან, რომ ნუგზარს მძიმე ფინანსური პრობლემები ჰქონდა. აღნიშნული ინფორმაციის მიღების შემდეგ ავთომ მისთვის საკუთრების უფლებით გადაცემულ ბინაში ჩაატარა რემონტი, რაც მას სოლიდური თანხა დაუჯდა. 2010 წლის 5 იანვარს, როდესაც ნუგზარმა მას ბინაზე საკუთრების დაბრუნების მოთხოვნით მიმართა, ავთომ უარი განაცხადა დაბრუნებაზე. თუ მისი მხრიდან მოხდებოდა ბინის დაბრუნება, მხოლოდ ერთი პირობით, გარდა ბინის ნასყიდობის ფასისა, იგი მოითხოვდა ბინის რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას. ნუგზარი არ დაეთანხმა ავთოს ამ წინადადებას, ვინაიდან მას ხელშეკრულებით მხოლოდ ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულება ეკისრებოდა.

ავთოს, თავის მხრივ, შეთანხმება ჰქონდა გაფორმებული ელენესთან აღნიშნული ბინის სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რომელსაც გამოსყიდვის უფლების გასვლის შემდეგ საკუთრების უფლებით გადასცემდა. ავთოსა და ელენეს შორის გაფორმდა მარტივი ტიპის წერილობითი ხელშეკრულება. შეიტყო რა ელენემ ნუგზარის მიერ ბინის გამოსყიდვის ფაქტის შესახებ, ავთოს მოსთხოვა წინარე ხელშეკრულების შესრულება.

რა სამართლებრივი გზებით მოხდება მხარეთა შორის პირველადი მდგომარეობის აღდგენა?

ჯგუფში შემავალ სტუდენტებს შორის უნდა მოხდეს როლების განაწილება.

I ჯგუფი – ნუგზარის ადვოკატი, დაეხმარეთ მას მოთხოვნისა და სამართლებრივი საფუძვლის ჩამოყალიბებაში;

II ჯგუფი – ავთოს ადვოკატი, დაეხმარეთ მას მოთხოვნისა და სამართლებრივი საფუძვლის ჩამოყალიბებაში;

III ჯგუფი – ელენეს ადვოკატი, დაეხმარეთ მას მოთხოვნისა და სამართლებრივი საფუძვლის ჩამოყალიბებაში;

IV ჯგუფი – სასამართლო, რომელმაც უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება და საჯაროდ გააცნოს ჯგუფის ყველა წევრს¹³⁵.

III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- რა ელემენტებია გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შინაარსში?
- რა სახის აკრძალვაა დაკავშირებული საკუთრების უფლებასთან?
- საკუთრების უფლების შეზღუდვის რა ინსტიტუტებს იცნობთ?
- რა სახის სამართლებრივი აქტების საფუძველზე შეიძლება შეიზღუდოს საკუთრების უფლება?
- რაში გამოიხატება საკუთრების უფლების დარღვევა?
- საკუთრების უფლების დაცვის რა სამართლებრივ გზებს იცნობთ?
- რა სისტემით ხდება საკუთრების უფლების დაცვის საშუალებების კლასიფიკაცია?
- დაახასიათეთ საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით სასამართლოში წარსადგენი სარჩელთა ტიპები;
- რა მიზანს ემსახურება საკუთრების უფლების დაცვა?
- ჩამოთვალეთ საკუთრების უფლების სახეები?
- დაახასიათეთ საკუთრების თითოეული სახის სამართლებრივი რეგულირების თავისებურებანი?
- რა არის უპირატესი შესყიდვის უფლება? დაახასიათეთ მისი რეგულირების თავისებურებები?

¹³⁵ შენიშვნა: პედაგოგს შეუძლია შექმნას განსხვავებული შინაარსის კაზუსი და შესთავაზოს სტუდენტებს როლური თამაშისათვის.

С. შედარებითი სამართალი

1. საკუთრების უფლება ევროპულ და საერთო სამართალში

კონტინენტური ევროპის სამართლის სისტემის ქვეყნების კოდიფიკაციებში არსებული დეფინიციები საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით სხვადასხვა შინაარსით არის წარმოდგენილი. ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობა საკუთრების უფლების შინაარსში ითვალისწინებს ობიექტის თავისუფლად განკარგვის შესაძლებლობას, მაგალითად, კვებეკის უახლესი სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, საკუთრება განიმარტება შემდეგი შინაარსით: საკუთრება გულისხმობს თავისუფლად და განუყოფლად ქონების მოხმარების, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებას (კსკ-ის 947).

ევროპული ქვეყნების კოდიფიკაციების გავლენით ზოგიერთი ქვეყნის სამოქალაქო კანონმდებლობით საკუთრების უფლების ნორმატიულ დეფინიციებში მოცემულია მხოლოდ მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ჩამონათვალი¹³⁶, მაშინ როდესაც სხვა ქვეყნების კანონმდებლობით ხდება მესაკუთრის ცალკეულ უფლებამოსილებათა განმარტება¹³⁷. ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობით საკუთრების უფლების შინაარსი მოიცავს მხოლოდ ორ ელემენტს – სარგებლობასა და განკარგვას.¹³⁸

საკუთრების უფლების სამეღმენტიან შემადგენლობას ემატება მესაკუთრის უფლება უფლების ბოროტად გამოყენების აღკვეთის მოთხოვნის შესახებ, კერძოდ, გარდა მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ჩამონათვალისა, საკუთრების უფლების შესახებ ნორმა მოიცავს მესაკუთრის შესაძლებლობას – „არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ნივთით სარგებლობა“.¹³⁹

მაგალითად, ლატვიის¹⁴⁰ კანონმდებლობით დაშვებულია გამონაკლისი, კერძოდ, კანონში ასახულია სხვა უფლებამოსილებებთან ერთად მესაკუთრის კიდევ ერთი შესაძლებლობა – მესაკუთრის უფლება ნივთის ნაყოფის მიღების თაობაზე.

¹³⁶ იხ. ბულგარეთის სკ-ის 210-ე მუხლის 1 პუნქტი; ლიტვის სკ-ის 4.37-ე მუხლის 1 პუნქტი; მოლდოვის სკ-ის 315-ე მუხლის 1 პუნქტი; უკრაინის სკ-ის 317-ე მუხლის 1 პუნქტი.

¹³⁷ აზერბაიჯანის სკ-ის 152-ე მუხლი; სომხეთის სკ-ის 163-ე მუხლი; ყაზახეთის სკ-ის 188-ე მუხლი; ყირგიზეთის სკ-ის 222-ე მუხლი; ტაჯიკეთის სკ-ის 232-ე მუხლი; უზბეკეთის სკ-ის 170-ე მუხლის 1 პუნქტი.

¹³⁸ იხ. მექსიკის სკ-ის 544-ე მუხლი; იტალიის სკ-ის 832-ე მუხლი.

¹³⁹ უზბეკეთის სკ-ის 170-ე მუხლის 1 პუნქტი; ესტონეთის სანივთო უფლებათა შესახებ კანონის 68-ე მუხლის 1 ნაწილი; საქართველოს სკ-ის 170-ე მუხლის 1 პუნქტი; თურქმენეთის სკ-ის 191-ე მუხლის 1 პუნქტი.

¹⁴⁰ იხ. ლატვიის სკ-ის 927-ე მუხლი.

ლათინური ამერიკის ქვეყნებში საკუთრების უფლების შინაარსი საეინდიკაციო ტიპის სარჩელთან ერთად მოიცავს საკუთრების უფლების სამელემენტს.¹⁴¹

საერთო სამართლის, კერძოდ, ინგლისური სამართლისათვის დამახასიათებელია, მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ვრცელი ჩამონათვალი. საერთო სამართალში გავრცელება პოვა ტონი ონორეს მიერ შემოთავაზებულმა საკუთრების უფლების განსაზღვრებამ, რომელიც თერთმეტი ელემენტისაგან შედგება.¹⁴²

საერთო სამართალში, რომელიც გავრცელებულია ასევე კვიპროსზე, ინდოეთში, ბრიტანეთის სხვა ყოფილ კოლონიებზე, არაბეთის გაერთიანებულ საემიროებში, ვხვდებით საკუთრების სხვაგვარ გაგებას. პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ ადგილი აქვს საკუთრების უფლების ე.წ. დანაწევრებას. კერძოდ, ერთ უძრავ ქონებაზე ერთი საკუთრების უფლება ერთდროულად შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს, თუმცა სხვადასხვა ასპექტით, მაგალითად, ერთს ეკუთვნის ქონების განკარგვის უფლება, მეორეს – მისგან ნაყოფის მიღების უფლება, მესამეს მშენებლობის უფლება, მეოთხეს – უპირატესი შესყიდვის უფლება, მეხუთეს – გარკვეული დროით ცხოვრების უფლება (ე.წ. Time-Share).

ერთი შეხედვით, საერთო სამართალსა და კონტინენტურ სამართალს შორის საკუთრების უფლების გაგებასთან დაკავშირებით არ არსებობს კონცეპტუალური სხვაობა, საქმე მხოლოდ ტერმინოლოგიურ განსხვავებაშია. ევროპელმა იურისტმა შესაძლებელია ივარაუდოს, რომ საერთო სამართალში ადგილი აქვს საკუთრების უფლების ფართო გაგებას, რომელიც ასევე მოიცავს შეზღუდულ სანივთო უფლებებსაც. თუმცა ამგვარი მოსაზრება არ შეესაბამება რეალობას. საერთო სამართალში არ დგას საკუთრების უფლებისა და შეზღუდულ სანივთო უფლებათა შეპირისპირების საკითხი. უძრავ ქონებაზე უფლებათა უსასრულო ჩამონათვალის მიუხედავად, შეიძლება ითქვას, რომ არც ერთ მესაკუთრეს არ გააჩნია ქონებაზე სრული საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მას ვერ განვიხილავთ მესაკუთრედ კონტინენტური სამართლის გაგებით.¹⁴³

¹⁴¹ იხ. ბრაზილიის სკ-ის 524-ე მუხლი; პერუს სკ-ის 923-ე მუხლი; პორტუგალიის სკ-ის 305-ე მუხლი.

¹⁴² “Ownership comprises the right to possess, the right to use, the right to manage, the right to the income of the thing, the right to the capital, the right to security, the right or incidents of transmissibility and absence of term, the prohibition of harmful use, liability to execution, and the incident of residuary: this makes eleven incidents.” in: The Human right to property, Theo R. G. Van Banning, 2002, 385.

¹⁴³ Губарева А.В., Латыев А.Н., Недвижимость за рубежом, правовые вопросы, учебное пособие, 2011, 36-37.

II. სანივთო უფლებათა დაცვის საშუალებები

ვარაუდი, რომ სამოქალაქო უფლებები ქონებაზე შესაძლებელია დარღვეულ იქნეს, კანონმდებელს ავალდებულებს შექმნას სამოქალაქო უფლებათა დაცვის ქმედითი საშუალებები. ნებისმიერი სამართლებრივი სისტემა კანონმდებლობით უფლებამოსილ პირს ანიჭებს სანივთო უფლებათა დაცვის შესაძლებლობებს.

ნებისმიერ სამართლებრივ სისტემაში გათვალისწინებულია მესაკუთრის თავდაცვის შესაძლებლობა: თუკი მესაკუთრეს ან სხვა უფლებამოსილ პირს შესწევს ძალა, წინ აღუდგეს სამართალდამრღვევს, კანონმდებლობა უშვებს მესაკუთრის თვითდახმარების შესაძლებლობას.

უფლებათა დაცვისა და თვითდახმარების ფარგლები თითოეულ სამართლებრივ სისტემაში განსხვავებულად არის მონესრიგებული მაგალითად, მესაკუთრის მიერ თვითდახმარების ფარგლების დარღვევის შემთხვევაში გათვალისწინებულია სამოქალაქო ან სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა.

სანივთო უფლებათა დარღვევის შემთხვევაში სუბიექტებმა შესაძლებელია თვითდახმარების მიზნით მიმართონ მორიგებას, მაგალითად, საზღვრის დარღვევის შემთხვევაში. ასევე, თუ კრედიტორს, რომელიც არ არის უზრუნველყოფის საგნის პირდაპირი მფლობელი, ეჭვი გაუჩნდება ნივთის განადგურების ან მისი ღირებულების შემცირების გამომწვევი მოქმედების შესახებ, ეძლევა შესაძლებლობა გამოითხოვოს უზრუნველყოფის საგანი სათანადო შენახვის მიზნით.

სახელმწიფო კონკრეტული სამართალდარღვევის შემთხვევაში სთავაზობს დაზარალებულ პირს საკუთრების უფლების დაცვის სპექტრს, საკუთრების უფლების საკუთარი ძალებით დაცვის, სამართალდამცავი ორგანოების ჩარევის, ასევე სასამართლოსთვის მიმართვის ფომით, რათა აღდგეს პირველადი მდგომარეობა ან მოხდეს იმ დანაკარგის ანაზღაურება, რომელიც სამართალდარღვევის შედეგად დადგა.

სახელმწიფოებმა უფლებათა დაცვის სისტემის ფორმირებისას სხვადასხვა გზა აირჩიეს. განსაკუთრებით თვალშისაცემია განსხვავება კონტინენტური ევროპისა და საერთო სამართლის სისტემებს შორის.

კონტინენტური მიდგომა სანივთო უფლებათა დაცვისას ითვალისწინებს უფლებათა დაცვას შეზღუდული რაოდენობის ტიპური, აბსტრაქტული შინაარსით ჩამოყალიბებული სარჩელების საფუძველზე, რომელიც ვრცელდება ვალდებულებითი და სანივთო შინაარსის სამართალდარღვევების ფართო ნრეზე.

სანივთო უფლებათა დაცვის ანგლოსაქსური სისტემა კაზუისტიკუ-

რად ითვლება. სასამართლო პრაქტიკაში მისი ფორმირება მიმდინარეობს საუკუნეების განმავლობაში, სხვადასხვა სახის სპეციფიკური დარღვევების – დელიქტების საფუძველზე. საერთო სამართალში, კონტინენტურთან შედარებით, სარჩელები უფრო კონკრეტულია. თითოეულის გამოყენება შესაძლებელია განსაზღვრულ შემთხვევებში, რაც მიუთითებს, რომ სამართალდაღვევის შემთხვევაში უფლებათა დაცვა მოითხოვს დიდი რაოდენობის შესაძლო სარჩელებს შორის არჩევანის გაკეთებას¹⁴⁴.

III. სარჩელთა ტიპები

კონტინენტური ევროპის იურიდიულ დოქტრინაში სამოქალაქო უფლებათა დაცვის სისტემის ჩამოყალიბებისას, პირველ რიგში, მხედველობაში მიიღება სანივთო და ვალდებულებითი შინაარსის მოთხოვნათა დაპირისპირება.

სანივთო სარჩელების შინაარსი განპირობებულია სანივთო უფლებების სპეციფიკით, კერძოდ, სანივთო უფლება მიიჩნევა აბსოლუტურ უფლებად (ე.ი. მიმართულია ყველა და თითოეული პირის წინააღმდეგ). მათი დარღვევა შესაძლებელია ნებისმიერი პირის მიერ. შესაბამისად, სანივთო სარჩელი შესაძლებელია წარდგენილ იქნეს ნებისმიერი სამართალდამრღვევი პირის მიმართ. სანივთო სარჩელების პირდაპირი მიზანია უფლებათა დარღვევის აღკვეთა ან მოსარჩელის უფლებათა აღდგენა.

სანივთო სარჩელი არ ექვემდებარება განხილვას იმ შემთხვევაში, თუ ქონება მთლიანად გახარჯული ან განადგურებულია (რაც არ ხდება მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში). ნივთის არარსებობა გამორიცხავს უფლების აღდგენას, თუმცა დანაკარგის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება ძალაში რჩება. იგი ვალდებულებით-სამართლებრივი სარჩელის საფუძველზე ექვემდებარება ანაზღაურებას¹⁴⁵.

ვალდებულებითი სარჩელები, თავის მხრივ, იყოფა სახელშეკრულებო და არასახელშეკრულებო სარჩელებად.

სახელშეკრულებო სარჩელი გამოიყენება მაშინ, როდესაც მოსარჩელე ან მოპასუხე დარღვევამდე იმყოფებოდნენ სახელშეკრულებო კავშირში. მაგალითად, როცა მოიჯარე არ უბრუნებს ქონებას მეიჯარეს იჯარის ვადის გასვლისთანავე, მისი დაბრუნება შესაძლებელია იჯარიდან წარმოშობილი სახელშეკრულებო მოთხოვნებით და არა სანივთო სარჩელით¹⁴⁶.

¹⁴⁴ Губарева А.В., Латыев А.Н., Недвижимость за рубежом, правовые вопросы, учебное пособие, 2011, 88-89.

¹⁴⁵ იქვე, 89.

¹⁴⁶ იქვე.

არასახელმწიფოებო – კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნის დასაცავად სარჩელის წარდგენა შესაძლებელია იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მხარეები სამართალდარღვევამდე არ იმყოფებოდნენ სახელმწიფოებო კავშირში (ან არსებული სამართალდარღვევა სცილდება მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის ფარგლებს). სანივთო სარჩელებისაგან განსხვავებით, ასეთი სარჩელები მიმართულია არა დარღვევის აღკვეთის ან უფლების აღდგენისაკენ, არამედ – სამართალდარღვევით გამოწვეული ეკონომიკური დანაკარგების კომპენსირებისაკენ. აქედან გამომდინარე, მათი გამოყენება შესაძლებელია, თუკი უფლების ობიექტი განადგურებულია, ან სამართალდარღვევა უკვე შეწყდა – დამდგარი ზიანის ანაზღაურებისათვის.

კონტინენტური ევროპის სამართალში გამოყოფენ არასახელმწიფოებო სარჩელების ორ ტიპს:

დელიქტური (ზიანის მიყენებიდან წარმოშობილი სარჩელები), რომლის წარდგენის საფუძველია სამოქალაქო უფლებათა ბრალეული დარღვევა და, რომლის მეშვეობით შესაძლებელია დარღვევით გამოწვეული ყველა სახის ზიანის ანაზღაურება.

კონდიქციური (უსაფუძვლო გამდიდრება), რომლის საფუძველზე შესაძლებელია მოთხოვნილ იქნეს არა მთელი დანაკარგი, არამედ უსაფუძვლო ეკონომიკური მოგება ისე, რომ დამრღვევის ბრალეული მოქმედების დადგენა სავალდებულო არ არის.

თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში ასევე გამოყოფენ მესამე ტიპის არასახელმწიფოებო მოთხოვნას – მომეტებული საფრთხის წყაროს მეშვეობით არაბრალეული ქმედებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, რომელიც მთელი მოცულობით ანაზღაურდება.

კონტინენტური სამართლის სისტემის ქვეყნებში მოსარჩელები, როგორც წესი, შეზღუდულნი არიან, უფლების დაცვის რამდენიმე საშუალების გამოყენების თვალსაზრისით. თუკი წარდგენილ იქნა რომელიმე სახის სარჩელი, იმავე მოთხოვნის დაფუძნება განსხვავებული ტიპის სარჩელზე შეუძლებელია. მაგალითად, სანივთო სარჩელის საფუძველზე მოთხოვნილი ნივთის ნატურით დაბრუნება გამორიცხავს დელიქტური სარჩელით მისი ღირებულების მოთხოვნის შესაძლებლობას.

ამავდროულად შესაძლებელია დელიქტური და კონდიქციური მოთხოვნები თან სდევდეს სანივთო სარჩელს. მაგალითად, სანივთო სარჩელის საფუძველზე ქონების დაბრუნების შემთხვევაში, შესაძლებელია მოთხოვნილ იქნეს ზიანის მიყენებით ან უსაფუძვლო გამდიდრების გზით მიღებული დაბრუნებაც¹⁴⁷.

¹⁴⁷ Губарева А. В., Латышев А. Н., დასახელებული ნაშრომი, 2011, 90

**IV. სანივთო უფლებათა დაცვა კონტინენტური სამართლის
სისტემის ქვეყნებში**

ევროპულ ქვეყნებში საკუთრების დაცვა ხორციელდება ორი ძირითადი სანივთო სარჩელით: სავინდიკაციო და ნეგატორული.

ვინდიკაციური სარჩელის შინაარსი გულისხმობს მესაკუთრის, რომელიც არ ფლობს სადავო ქონებას, მოთხოვნას, ქონების დაბრუნების თაობაზე იმ პირის მიმართ, ვის უკანონო მფლობელობაშიც იმყოფება ნივთი.

სავინდიკაციო სარჩელის შემთხვევაში, პირველ რიგში, მონმდება ქონების მესაკუთრის კავშირი სადავო ქონებასთან. უძრავი ქონების შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ამონაწერი ადასტურებს მესაკუთრედ ყოფნის ფაქტს. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში კი, ამ ფუნქციას ასრულებს მტკიცებულება, რომელიც სარწმუნოდ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ნივთთან სამართლებრივი კავშირის დასტურად.

სავინდიკაციო სარჩელი მიმართულია სადავო ქონების ნატურით მოთხოვნაზე, ის არ შეიძლება წარდგენილ იქნეს სასამართლოში, თუკი სარჩელის სადავო ნივთი განადგურებულია.

სავინდიკაციო სარჩელის შემთხვევაში მნიშვნელოვანია მოთხოვნის ადრესატის განსაზღვრა. აუცილებელია, რომ სავინდიკაციო მოთხოვნა წარდგენილ იქნეს მფლობელის მიმართ.

სავინდიკაციო სარჩელი არ დაკმაყოფილდება, თუ მოპასუხეს მოსარჩელისაგან გადაცემული აქვს სადავო ქონების სარგებლობის (მფლობელობის) უფლება. მაგალითად, მოპასუხე არის მოიჯარე ან მიიღო ქონება მფლობელობაში თავად მოსარჩელისაგან რაიმე სხვა სამართლებრივი საფუძვლით ნეგატორული სარჩელი მიმართულია დარღვევის აღკვეთისაკენ, რომელიც არ არის დაკავშირებული მფლობელობის დაკარგვასთან. ამასთან, მესაკუთრის მიმართ ხელშეშლას ან საკუთრების უფლების სხვაგვარად ხელყოფას განგრძობადი ხასიათი უნდა ჰქონდეს¹⁴⁸.

მსგავსად სავინდიკაციო სარჩელისა, ნეგატორული სარჩელის წარდგენა შეუძლია მხოლოდ მესაკუთრეს, მოპასუხე კი ის პირია, რომელიც განაგრძობს საკუთრების უფლების ხელყოფას. დამატებით, ნეგატორული სარჩელი ითვალისწინებს მესაკუთრის მოთხოვნას ხელმყოფის მიმართ, მომავალში მსგავსი ფაქტების აღკვეთის თაობაზე.

¹⁴⁸ მაგ. იხ. გსკ-ის 1004-ე მუხლი.

V. უპირატესი შესყიდვის უფლება გერმანულ კერძო სამართალში

ადრეულ რომის სამართალში, სადაც ადგილი ჰქონდა საკუთრების უფლების აბსოლუტიზირებასა და საკუთრების უფლების თავისუფლად განკარგვას, შესაბამისად, მისთვის უცნობი იყო უპირატესი შესყიდვის უფლება. მხოლოდ გვიანი რომის სამართალში (პოსტკლასიკურ პერიოდში) ჩამოყალიბდა პრივილეგიის განსაკუთრებული სახეები, კერძოდ, გამსხვისებლისათვის ნივთის თავიდან შესყიდვის შესაძლებლობის შეთავაზება შემძენის მიერ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში¹⁴⁹, ან მინის მესაკუთრის მიერ მინის ნაკვეთის შესყიდვის დროს, რომელიც მემკვიდრეობითი იჯარის (ემფითევისი) დროს არსებობდა. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ რომის სამართალი უპირატესი შესყიდვის უფლებას განიხილავდა, როგორც ვალდებულებით უფლებას¹⁵⁰.

გერმანულ ცივილისტებს შორის დიდი ხნის განმავლობაში მიმდინარეობდა დიკუსია საკითხზე, უპირატესი შესყიდვის უფლება არის ვალდებულებითი თუ სანივთო შინაარსის უფლება. XVIII-XIX საუკუნეების განმავლობაში ამ საკითხის ირგვლივ ჩამოყალიბდა უამრავი კონცეფცია. უპირატესი შესყიდვის უფლება, როგორც სანივთო უფლების კონცეფციის მომხრეები¹⁵¹, აღნიშნული უფლების შინაარსში გულისხმობდნენ სადავო ქონების უპირატესად მოპოვების უფლებას, რომლის განხორციელების დროს უფლებამოსილი პირის ინტერესები დაცულია ნებისმიერი მესამე პირისაგან (ნივთზე უშუალო ბატონობისა და აბსოლუტური ხასიათიდან გამომდინარე) სავინდოკაციო სარჩელის მეშვეობით¹⁵².

უპირატესი შესყიდვის უფლების ვალდებულებითი შინაარსის უფლებად განხილვის მომხრეები, მაგალითად, მიტერმაიერი, აღნიშნავდა უფლებამოსილ პირსა და ვალდებულ პირს შორის პირადი ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე, რომელთაც ერთმანეთთან ვალდებულებითი შინაარსის მოთხოვნები აკავშირებთ.

აღნიშნულ თემაზე დისკუსიამ თავისი კვალი დატოვა იმდროინდელ გერმანულ კანონმდებლობაზე, შედეგად ზოგიერთ კანონში განმტკიცებული იყო უპირატესი შესყიდვის უფლების სანივთო, ზოგან კი ვალდებულებითი შინაარსი.

¹⁴⁹ პრივილეგია - „indiemaddictio“.

¹⁵⁰ Schurig K., Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, Geschichte, Dogmatik, ausgewählte Fragen, Berlin, 1975, 20-24, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., დასახ. ნაშრ., 2011, 217.

¹⁵¹ Емелькина И.А., დასახ. ნაშრ., 2011, 2019.

¹⁵² Schurig K., იქვე, 38-39. მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., დასახ. ნაშრ., 217-218.

პანდექტური სწავლების მიერ შექმნილი უპირატესი შესყიდვის უფლება ორგანულად აისახა ახლად შექმნილი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სანივთო უფლებათა სისტემაში, როგორც სპეციალური უფლება, რომელიც იძლევა სხვისი უძრავი ნივთის უპირატესი შესყიდვის შესაძლებლობას და წესრიგდება გსკ-ის 1094-1112-ე მუხლებით და იწოდება უპირატეს შესყიდვის უფლებად¹⁵³.

თუმცა, უპირატესი შესყიდვის უფლება განსხვავებულად მოქმედებს უძრავ და მოძრავ ნივთზე.

მოძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლების განუხორციელებლობის შემთხვევაში უფლებამოსილი პირის ინტერესების დაცვა ხდება ვალდებულებითი უფლების დაცვის მსგავსად – კომპენსაციით, ზიანის ანაზღაურებით და ა.შ. უძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლება მიიჩნევა სანივთო უფლებად, რომლის დადგენა ხდება ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ობიექტზე. უფლებამოსილი პირის დაკმაყოფილება ხდება მხოლოდ ამ ნივთით, სანივთო-სამართლებრივი დაცვის გზით (მაგალითად, ვინდიკაციის მეშვეობით). უძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლების სანივთო ხასიათის დასასაბუთებლად მნიშვნელოვან ფაქტად განიხილება საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია, რომელიც თავისი იურიდიული ძალით უთანაბრდება წინასწარ ჩანაწერს.¹⁵⁴

¹⁵³ Dinglisches Vorkaufsrecht

¹⁵⁴ იხ. გსკ-ის 1098-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

საკუთრების შექმნა და დაკარგვა

A. თეორიული ნაწილი

I. საკუთრების შექმნა და დაკარგვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის ნორმები სხვადასხვა სახის ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისა და დაკარგვის წესებს ადგენს. კერძოდ, მოძრავ და უძრავ ნივთებზე, ასევე არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე – უფლებებსა და მოთხოვნებზე¹⁵⁵.

თითოეული სახის ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნისა და დაკარგვის მომენტის დადგენა რამდენიმე სამართლებრივი მნიშვნელობის ფაქტს უკავშირდება, კერძოდ:

- რა მომენტიდან წარმოემოძრა მესაკუთრეს ქონების განკარგვის უფლება;
- რა მომენტიდან მოიპოვებს პირი საკუთრების უფლების დაცვის კანონით მინიჭებულ შესაძლებლობას ხელშეკრულების მხარის ან ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ;
- რა მომენტიდან არის მესაკუთრე უფლებამოსილი, წარუდგინოს ნებისმიერ მესამე პირს საკუთრების უფლების ხელშეშელის აკრძალვის მოთხოვნა;
- რა მომენტიდან არის მესაკუთრე ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის ან განადგურების რისკის მატარებელი.

II. საკუთრების შექმნა და დაკარგვა უძრავ ნივთებზე

1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა საჯარო რეესტრში პირის მესაკუთრედ რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირდება.

საქართველოს კანონმდებლობით უძრავი ნივთის გასხვისების პროცესს არაერთი ნორმა აწესრიგებს. მგალითად, სსკ-ის 323-ე მუხლის მიხედვით, „ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილო-

¹⁵⁵ იხ. ლაზარაშვილი ლ., საკუთრების შექმნა და დაკარგვა, წიგნში: სასამართლოს პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში, 2003, 11-22.

ბით ფორმას“.

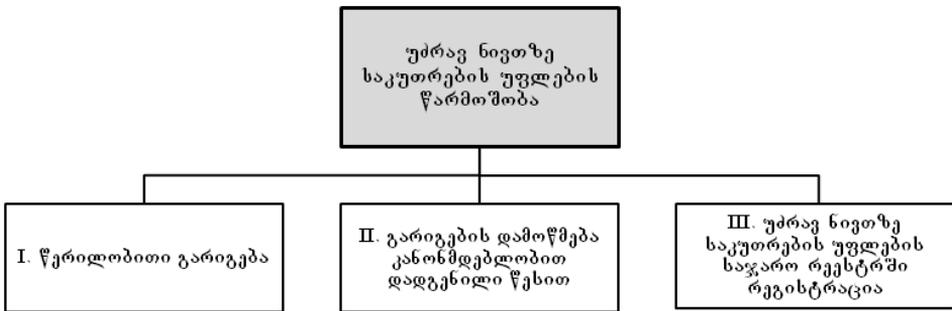
უძრავ ნივთზე ნებისმიერი რეგისტრირებული უფლების წარმოშობის წინაპირობაა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (სრშკ-ის 11.3). უძრავ ნივთზე პირის საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება სხვადასხვა სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია:

- გარიგების წერილობითი ფორმით დადება;
- შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 183).

აღნიშნული წესი ეხება მხოლოდ გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზაციის გზით მესაკუთრის მიერ უძრავ ნივთზე პირველადი საკუთრების უფლების წარმოშობისას, მოქმედებს ანალოგიური წესები. კერძოდ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზებისას, ადმინისტრაციულ ორგანოსა და მყიდველს შორის იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულების (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) წარმოშობის საფუძველია (სქშკ-ის 31.1).

სამოქალაქო კოდექსში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომწესრიგებელი აღნიშნული მუხლი – სსკ-ის 183-ე – არ ითვალისწინებს გარიგების დამოწმებას ნოტარიალურად ან მარეგისტრირებელ ორგანოში, რაც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის ასევე აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს.

კანონმდებლობით დადგენილია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის განსახორციელებელი მოქმედებები შემდეგი თანმიმდევრობით:



ნაწყვეტი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან:
„სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება უნდა დადასტურდეს მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით, კერძოდ, რ.გ-სა და ჯ.ხ-ს შორის წერილობით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და სადავო უძრავი ნივთის კასატორის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით.... რ.გ-ს ზემოხსენებული წესით სადავო ბინაზე თავისი საკუთრების უფლება არ დაუდასტურებია, არამედ განმარტა, რომ ჯ. ხ-საგან ნივთი შეიძინა ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე.

სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა, ხოლო 59-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი, ბათილია კანონით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება. მითითებული ნორმების თანახმად, ნამდვილია მხოლოდ კანონით განსაზღვრული ფორმით გაფორმებული გარიგება, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი, იგი ჩაითვლება ბათილად. როგორც ზემოთ აღინიშნა, უძრავი ნივთის ნასყიდობის გარიგებისათვის კანონმდებელი ითვალისწინებს წერილობით ფორმას, აღნიშნულიდან გამომდინარე, რ.გ-სა და ჯ.ხ-ის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების ზეპირად დადების დადასტურების პირობებშიც გარიგების კანონით დადგენილი ფორმა დაცული არ ყოფილა და მათ შორის დადებული ხელშეკრულება არის უცილოდ ბათილი, არარა გარიგება, რომელსაც რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის შედეგი ვერ მოჰყვება.“¹⁵⁶

2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები

დოკუმენტებს, რომელთა წარდგენაც აუცილებელია საჯარო რეესტრში, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის სარეგისტრაციო პრაქტიკაში უფლების დამდგენ დოკუმენტებს უწოდებენ:

- ცალმხრივ გარიგებას (მაგ., ანდერძი, რომლის საფუძველზე გაიცემა სამკვიდრო მონაბა);
- ორმხრივი გარიგება (მაგ. ნასყიდობის ხელშეკრულება);

¹⁵⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2007 წლის 23 აპრილის სასამართლო გადაწყვეტილების (საქმე №ას-818-1182-07) სრული ტექსტი: www.supremecourt.ge.

- მრავალმხრივ გარიგებას (მაგ., წესდება);
- კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლო გადაწყვეტილებას;
- ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

უძრავ ნივთზე პირველადი საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ საკუთრების უფლების გადაცემის გავრცელებული სამართლებრივი ფორმაა გარიგება.

უძრავ ნივთზე ცალმხრივი გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მაგალითია ანდერძი. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ პირი უძრავ ნივთს ვერ შეიტანს სამკვიდრო მასაში, ვიდრე მას თავად არ წარმოეშობა საკუთრების უფლება. ასევე, ანდერძი, როგორც ცალმხრივი გარიგება, უშუალოდ არ ედება საფუძველად საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. ანდერძის საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით ნოტარიუსი გასცემს სამკვიდრო მოწმობას, რაც საჯარო რეესტრში მამკვიდრებლის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის მემკვიდრის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველია. სამკვიდრო მოწმობას ასეთივე მნიშვნელობა ენიჭება კანონით მემკვიდრეობის შემთხვევაში¹⁵⁷.

საკუთრების უფლების წარმოშობის სახელშეკრულებო საფუძველებში იგულისხმება სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ხელშეკრულებების საფუძველზე ერთი პირიდან – მესაკუთრიდან – მეორე პირზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შესული ხელშეკრულებებიდან შესაძლებელია გამოვყოთ ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემის ხელშეკრულებები:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- გაცვლის ხელშეკრულება;
- ჩუქების ხელშეკრულება;
- სესხის ხელშეკრულება;
- სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულება უძრავი ქონების გადაცემით¹⁵⁸.

საკუთრების უფლების გადაცემის ხელშეკრულება გულისხმობს უძრავი ქონების გადაცემას განუსაზღვრელი ვადით, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის შეთანხმებული, მაგალითად, გამოსყიდვის უფლება.

უუძრავ ნივთზე მრავალმხრივი გარიგების საფუძველზე საკუთრების

¹⁵⁷ იხ. ჩიტოშვილი თ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, 2006, 49-56.

¹⁵⁸ იხ. ძლიერიშვილი ზ., ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, 2010, 7-დან.

თამარ შოთაძე

უფლების წარმოშობის მაგალითად შესაძლებელია მოვიყვანოთ კორპორაციული აქტები (წესდება, შენატანის სახით ქონების გადაცემის ხელშეკრულება და ა. შ.). წესდებაში განიხილება წესდება ან ცვლილება, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც პარტნიორის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით გადაეცემა საზოგადოებას. წესდების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა:

- შენატანის განხორციელებამდე პარტნიორი თავად იყოს უძრავი ქონების მესაკუთრე;
- შენატანის განხორციელებამდე იურიდიული პირი, როგორც სამართლის სუბიექტი, უნდა არსებობდეს¹⁵⁹.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ხშირად საფუძვლად ედება ადმინისტრაციული აქტი. მაგალითად, როცა სახელმწიფო მის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას გადასცემს მესამე პირს. თუმცა, ხშირად, გარდა ადმინისტრაციული აქტისა, საჭიროა სახელმწიფოსა და მესამე პირს შორის ხელშეკრულების გაფორმება. მაგალითად, როდესაც პირდაპირი მიყიდვის გზით (პრივატიზაციის ერთ-ერთ ფორმა) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გადაეცემა მესამე პირს, აუცილებელია სახელმწიფოსა და შემძენს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება.¹⁶⁰

3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის პირობები

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა უპირობო ან პირობადებული საკუთრების სახით.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა უკავშირდება რეგისტრაციას.

¹⁵⁹ შენიშვნა: ვინაიდან საჯარო რეესტრის სისტემაში შედის როგორც ქონებაზე უფლებათა აღრიცხვის, ასევე იურიდიულ პირთა რეესტრის წარმოება, შესაძლებელია განაცხადი იურიდიული პირის დაფუძნებისა და პარტნიორის მიერ შენატანის განხორციელების მოთხოვნით ერთდროულად იქნეს წარდგენილი, თუმცა სარეგისტრაციო მოთხოვნათა რიგითობის პრინციპის გათვალისწინებით სუბიექტის წარმოშობა წინ უსწრებს მის სახელზე უფლების წარმოშობის ფაქტს.

¹⁶⁰ სახელმწიფო ქონების შესახებ კანონის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზებისას პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და მიყიდველს შორის იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულების (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) წარმოშობის საფუძველია (31.1).

ტრაციის ფაქტს, რაც გულისხმობს საჯარო რეესტრში სარეესტრაციო განაცხადისა და თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. ხშირად მხარეები უფლების დამდგენ დოკუმენტში საკუთრების უფლების წარმოშობას არ უკავშირებენ რაიმე სახის სამომავლო პირობას. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სასყიდლიანი ხელშეკრულება ყოველთვის ითვალისწინებს უფლების წარმოშობისას უძრავი ქონების ფასის გადახდის პირობას. თუმცა, ხშირად, საკუთრების უფლების წარმოშობის ეტაპზე, აღნიშნული პირობა უკვე შესრულებულია. ამდენად, უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ფასის გადახდის პირობის შესრულება წინ უსწრებს საკუთრების უფლების წარმოშობას, თუ მხარეთა შორის სხვა რამ არ არის შეთანხმებული.

4. უძრავ ნივთზე სამომავლო საკუთრების უფლების წარმოშობა

უძრავ ნივთზე სამომავლო საკუთრების უფლების წარმოშობა გავრცელებულია ბინათმშენებლობის სფეროში. საბინაო ფართზე მესაკუთრის საკუთრების უფლების წარმოშობას წინ უსწრებს მშენებელსა და მომავალ მესაკუთრეს შორის ვალდებულებითი შეთანხმება, რომელიც უკავშირდება უძრავი ქონების ფასის სრულად ან ნაწილ-ნაწილ გადახდას. საჯარო რეესტრის სისტემაში უძრავ ნივთზე ვალდებულებითი უფლებების რეგისტრაციის შემოღებამ დაინტერესებულ პირებს შესაძლებლობა მისცა, სამომავლო საკუთრების უფლების მქონე პირი აღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდეს, როგორც ვალდებული პირი, რომელიც საკუთრების უფლების წარმოშობამდე ვალდებულია შეასრულოს მესაკუთრის წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებანი, რასაც, ძირითადად ფასის სრულად გადახდა წარმოადგენს. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მომავალი მესაკუთრე უძრავი ნივთის ფასის სრულად გადახდამდე ითვლება ვალდებულ პირად. გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოადგენს მისი მესაკუთრედ რეგისტრაციის საფუძველს. აქვე ჩნდება სამართლებრივი თვალსაზრისით მეტად მნიშვნელოვანი კითხვა: – ვრცელდება თუ არა სამომავლო საკუთრების უფლების მქონე პირზე კანონმდებლობით დადგენილი საკუთრების უფლების დაცვის საშუალებები – სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები? საკუთრების უფლების წარმოშობამდე აღნიშნულ ქონებასთან მომავალ მესაკუთრეს მხოლოდ ვალდებულებითი ურთიერთობა აკავშირებს – იგი ვალდებულია შეთანხმებულ დროში გადაიხადოს ქონების ფასი. ამდენად, მხოლოდ წინასწარი რეგისტრაციის ძალით იგი სავინდ-

თამარ შოთაძე

იკაცხო და ნეგატორული სარჩელების წარდგენის უფლებას ვერ იღებს. თუმცა, თუ მომავალ მესაკუთრეს ხელშეკრულებით აქვს უფლება, თანხის სრულად გადახდამდე, პირდაპირი მფლობელობა განახორციელოს, მას ასევე აქვს უფლება დაიცვას მისი მფლობელობა მესამე პირთა უკანონო ხელშეშლისაგან ან ხელყოფისაგან.

5. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია

უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად დასაშვებია უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში (სრშკ-ის 12.1). კანონმდებელი არ უთითებს, თუ რა სახის უფლებათა რეგისტრაციაა შესაძლებელი წინასწარ – მხოლოდ საკუთრების უფლების თუ სხვა სანივთო უფლებებისა.

უძრავ ნივთზე წინასწარი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, გარდა იმისა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია, იგი ასევე ატარებს სახელშეკრულებო შეზღუდვის ხასიათს. კერძოდ, წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს საკუთრების უფლების წარმოშობამდე ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სრშკ-ის 12.2).

უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უქმდება:

- იმ უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მოხდა წინასწარი რეგისტრაცია;
- ვადის გასვლით, თუ ვადა დადგენილი იყო;
- მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით (სრშკ-ის 12.3).

6. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეწყვეტა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ცალკე არ აწესრიგებს საკუთრების უფლების შეწყვეტის საკითხს. ზოგადად, საკუთრების უფლების შეწყვეტა შეიძლება მოხდეს საკუთრების უფლების გადაცემით ან სხვა საფუძველით.

საკუთრების უფლების შეწყვეტა საკუთრების უფლების გადაცემით ხდება მესაკუთრის მიერ უძრავი ნივთის განკარგვის შემთხვევაში. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება უწყდება გამსხვისებელ პირს და წარმოეშობა ახალ მესაკუთრეს – უძრავი ქონების შემძენს. ამდენად, ნივთის განკარგვით ხდება როგორც საკუთრების უფლების შეწყვეტა, ასევე სა-

კუთრების უფლების წარმოშობა. ნასყიდობის ხელშეკრულება შემძენისათვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია, გამყიდველისთვის კი – შეწყვეტის.

საკუთრების უფლების შეწყვეტა სხვა საფუძველებით გულისხმობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეწყვეტას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით შემდეგი დოკუმენტების საფუძველზე:

- ხელშეკრულებით;
- ადმინისტრაციული აქტით;
- სასამართლო გადაწყვეტილებით.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არა მარტო საკუთრების უფლებას წარმოშობს. ის შეიძლება გახდეს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეწყვეტის საფუძველიც. საკუთრების უფლების შეწყვეტა იმავე წესს ექვემდებარება, რასაც უფლების წარმოშობა. თუ პირის საკუთრების უფლების წარმოშობას საფუძველად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება, შეწყვეტის საფუძველი იქნება მხარეთა შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე. ასევე შესაძლებელია შეთანხმებით საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი გახდეს ხელშეკრულებიდან გასვლა და ა.შ.

შესაძლებელია სამართლებრივი აქტი, დოკუმენტი, რომელიც გახდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი, მოგვიანებით ბათილად იქნეს ცნობილი სასამართლოს მიერ. სასამართლო გადაწყვეტილება გარიგების ბათილობის შესახებ საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველია.

რაც შეეხება ადმინისტრაციულ აქტს, შესაძლებელია პრივატიზაციის პროცესის დასრულების შემდეგ ადმინისტრაციულმა ორგანომ აღმოაჩინოს ხარვეზი, რაც განაპირობებს პრივატიზაციის აქტის ბათილად გამოცხადების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას. ასეთი აქტი საჯარო რეესტრში შესაბამის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველია.

7. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეწყვეტის სპეციფიკური სახეა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება. მისი თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ პირი, რომელიც განცხადებით მიმართავს მარეგისტრირებელ ორგანოს, არ უთითებს პირს, ვისაც შესაძლებელია წარმოემ-

ვას საკუთრების უფლება. პრაქტიკაში იშვიათად ვხვდებით უძრავ ნივთზე უფლების მიტოვების შემთხვევებს. თუმცა, კანონმდებელი, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მსგავსად, აწესრიგებს მისი მიტოვების პროცედურასაც.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. კანონი უშვებს უფლებრივად უნაკლო ნივთის მიტოვების შესაძლებლობას. ამდენად, საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება, თუკი რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა უფლება არ არის რეგისტრირებული (სრშკ-ის 14.2). უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (სრშკ-ის 14.3). როგორც აღვნიშნეთ, მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების მიტოვება ხდება ყოველგვარი მითითების გარეშე იმაზე, თუ ვინ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას აღნიშნულ ქონებაზე. საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ, საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე. ამდენად, საკუთრების უფლების მოტოვების შემთხვევა შესაძლებელია განვიხილოთ სახელმწიფოს მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების კანონისმიერ საფუძვლად.

8. უძრავი ნივთის შემაჯანის – ახალი მესაკუთრის ინტერესების დაცვა

უძრავი ნივთების მიმართ არ მოქმედებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია. ინფორმაციას იმის შესახებ არის თუ არა გამყიდველი უძრავი ნივთის მესაკუთრე, დაინტერესებული პირები საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ღებულობენ. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. პრაქტიკაში, როგორც წესი, ხდება უძრავ ნივთზე ამონაწერის განახლება, რაც გვაძლევს ობიექტის გასხვისების მომენტისთვის მისი სამართლებრივი მდგომარეობის შეფასების შესაძლებლობას. უძრავ ნივთზე არსებული ინფორმაცია, რომელიც დაცულია საჯარო რეესტრში, ითვლება უტყუარად და სრულად. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მნიშვნელობა კარგად ჩანს ქვემოთ მოცემულ საკანონმდებლო წესებში:

- „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა“ (სსკ-ის 312.1);

- „საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი“ (სრშკ-ის 5.1);
- „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 შემდგომ იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა“ (სსკ-ის 312.2).

კანონი იცავს პირის კანონიერ ინტერესებს, რომელსაც უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრისგან გადაეცა. შემდგომის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 185)¹⁶¹. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი – ნივთის შემდგომ ვერ მივიჩნევთ კეთილსინდისიერ მესაკუთრედ, თუკი მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე (სსკ-ის 185).

სასამართლო გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შექმნას, შემდგომ, თავისი უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემდგომის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციასა და, შესაბამისად, ნივთის შექმნას არღვევს, სწორედ შემდგომის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს – შემდგომმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემდგომის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემდგომს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემდგომის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური

¹⁶¹ იხ. უძრავ ნივთზე კეთილსინდისიერი შემდგომის უფლებები საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა სამოქალაქო საქმეებთან დაკავშირებით, 25 ივლისი 2007, 34-41.

დამოკიდებულებით.¹⁶²

ამ შემთხვევაში მართლზომიერების გამომრიცხველ გარემოებად მიჩნეულია, ფლობდა თუ არა შემძენი საკუთრების უფლების გადაცემის ეტაპზე უძრავ ნივთზე უფლებრივი ნაკლის თაობაზე ინფორმაციას.

მიუხედავად რეგისტრაციის ფაქტის დიდი მნიშვნელობისა, შესაძლებელია, სარეგისტრაციო პროცესში მესაკუთრე და შემძენი ერთობლივად მოქმედებდნენ. მაგალითად, პირმა, რომელმაც უძრავ ნივთზე პირველადი საკუთრების უფლება ყალბი დოკუმენტის საფუძველზე მოიპოვა და თუ შემძენმა იცოდა ამის თაობაზე, რაც დადასტურებული იქნება საგამოძიებო ან სასამართლო ორგანოს შესაბამისი აქტით, ის ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად და შესაბამისად, მას არ წარმოეშობა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

ზემოთ აღნიშნულ შემთხვევაში საგამოძიებო ან სასამართლო ორგანოს გადაწყვეტილება დოკუმენტის ბათილობის ან სიყალბის თაობაზე უძრავ ქონებაზე არაკეთილსინდისიერი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველია.

ნაწყვეტი სასამართლო გადაწყვეტილებიდან უძრავ ნივთზე კეთილსინდისიერების საფუძველზე საკუთრების უფლების მოპოვებასთან დაკავშირებით:

„საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებულობისა და შ. გ-ის საკასაციო პრეტენზიების ანალიზის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებების გამო:

გ. ო-ე 1981 წლიდან უწყვეტად ცხოვრობს სადავო ბინაში.

შ. გ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულია ქ.თბილისში, ქ-ის შესახვევის მე-3 კორპუსში, მე-3 სადარბაზოს მე-5 სართულზე მდებარე №54 ბინა. ამ უკანასკნელის მიერ მ. რ-თან 2007 წლის 28 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო ნივთი ქ.თბილისის ისანი-სამგორის გამგეობის მიერ უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მ. რ-ს 2006 წლის 11 აპრილის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც შემდგომში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნივთის გამსხვისებელს არ ჰქონდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება და მის მიერ გამოვლენილი ნება ნივთის გაყიდვის თაობაზე არ იყო ნამდვილი.

¹⁶² საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2009 წლის 30 იანვარი სასამართლო გადაწყვეტილების (საქმე №ას-505-741-08) სრული ტექსტი: www.supremecourt.ge.

შ. გ-ის მოქმედებები არ უნდა შეფასდეს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში განხორციელებულ ქმედებად. სასამართლოს შეფასებით, მხარის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე მას ბინა ვიზუალურად არ დაუთვალაიერებია, არამედ, ნასყიდობის დაბალი ფასით დაინტერესების გამო, შემოიფარგლა მხოლოდ ბინის გარეგნული – ეზოდან დათვალაიერებით, წარმოადგენს ვარაუდის საფუძველს, რომ შემძენმა წინდახედულობის ნორმები დაარღვია.

შ. გ-მა ვერ დაადასტურა გამყიდველ მ. რ-თან მდგმურების ბინაში დარჩენისა და ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელების ან მათ მიერ ბინის გათავისუფლების შესახებ, ასევე ქირავნობის თანხის ოდენობისა და მისი გადახდის წესის შესახებ შეთანხმება. ნაცვლად იმისა, რომ შემდგომი მოქმედებებით მოეთხოვა გ. ო-ისგან (როგორც დამქირავებლისგან) ქირის მისთვის გადახდა, ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთ კვირაში, 2007 წლის 5 ივლისს შ. გ-მა მიმართა თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-5 განყოფილებას სადავო ბინიდან გ. ო-ის გამოსახლებისა და საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით.

ის გარემოება, რომ შემძენმა არ დაიცვა წინდახედულობის ნორმები, ამასთან, სასამართლოს დასკვნით, უფლების ნაკლის თავიდანვე გამოაშკარავება სირთულეს არ წარმოადგენდა (სადავო ბინაში იმჟამადაც ცხოვრობდა და დღემდე ცხოვრობს გ. ო-ე), საკმარისი აღმოჩნდა სააპელაციო სასამართლოსათვის შ.გ-ი მიეჩნია არაკეთილსინდისიერ შემძენად.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ, მართალია, სწორად იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით, თუმცა არასწორად დაადგინა შემძენის მიერ წინდახედულობის ნორმის დარღვევის ფაქტი. მოცემულ შემთხვევაში, შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც მის შესაძლებლობებს აღემატება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით არ გამომდინარეობს ამ საკითხზე არსებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკიდან, შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად შეაფასა კანონით გათვალისწინებული წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი და არასწორად მიიჩნია მყიდველი არაკეთილსინდისიერ შემძენად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებით განმტკიცებულია სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეთათვის სავალდებულოდ გასათვალისწინებელი პრინციპი – კეთილსინდისიერების პრინციპი („სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობა-

ნი“, მუხლი 8.3). სწორედ აღნიშნული პრინციპით ხელმძღვანელობა იცავს სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეს ამ ურთიერთობათა შესაძლო უარყოფითი შედეგებისაგან, რაც მთლიანობაში ხელს უწყობს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. განსახილველი დავა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ, გადაწყვეტილ იქნა კეთილსინდისიერების პრინციპის ჭრილში, რის შედეგადაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ შ.გ-ი მიჩნეულ იქნა უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენად, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირიქით, არაკეთილსინდისიერ შემძენად. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მართალია, კასატორი უთითებს აღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ყველა პირობის შესრულებაზე, თუმცა, როგორც სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნივთის გამსხვისებელს არ ჰქონდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება და მის მიერ გამოვლენილი ნება ნივთის გაყიდვის თაობაზე არ იყო ნამდვილი. როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, შ.გ-ი ამ შემთხვევაში დაიცავდა კეთილსინდისიერების პრინციპი, თუკი იგი ამ პრინციპის შესაბამისად იმოქმედებდა. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, მითითებული ნორმა ხაზს უსვამს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობის ფაქტორს, რაც გამომდინარეობს ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დეფინიციიდან: რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ 185-ე მუხლი ყოველთვის არ იცავს შემძენს, და ეს ის შემთხვევაა, როდესაც შემძენმა იცის უფლების ნაკლის შესახებ, მიუხედავად იმისა, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ანალოგიურ დათქმას შეიცავს ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, 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.

ერთი შეხედვით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების ერ-

თობლივ ანალიზს მივყავართ იმ მსჯელობამდე, რომ კანონმდებელმა უძრავი ქონების შეძენისას, შეძენის მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების შემონმების ტვირთი დააკისრა, თუმცა, საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუფცია ვერ გამოდგება შეძენის დაცვით არგუმენტად, თუ დადგინდება, რომ მან იცოდა უფლების ხარვეზის შესახებ. ამდენად, როდესაც სადავო უძრავი ნივთის შეძენის ფაქტი და ნამდვილი მესაკუთრე უთითებს შეძენის არაკეთილსინდისიერებაზე, უნდა შემონმდეს შეძენის სუბიექტური დამოკიდებულება გარკვეული ფაქტებისადმი. ამასთან, შეძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც აღემატება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან დგინდება, სააპელაციო პალატამ შეძენის არაკეთილსინდისიერ შეძენად მიჩნევისას მხედველობაში მიიღო შემდეგი გარემოებები: სადავო ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე შეძენს ბინა ვიზუალურად არ დაუთვალიერებია; შ.გ-მა ვერ დაადასტურა გამყიდველ მ. რ-თან მდგმურების ბინაში დარჩენისა და ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელების ან მათ მიერ ბინის გათავისუფლების შესახებ, ასევე ქირავნობის თანხის ოდენობისა და მისი გადახდის წესის შესახებ შეთანხმება; უძრავი ქონების შეძენა თუ წარმოადგენდა მხარისათვის ხელსაყრელ გარიგებას ფასის შეუსაბამობის გამო და იგი ემსახურებოდა არა ბინით სარგებლობის, არამედ, დამატებითი შემოსავლის გაჩენის სურვილს, მის ინტერესში უნდა ყოფილიყო დამქირავებელთან ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელება და ამ სახითაც დამატებითი შემოსავლის მიღება, ან მყიდველისგან იმის გაგება მაინც, თუ როდის შეძლებდა ნივთით საკუთარი შეხედულებისამებრ სარგებლობას, ან განკარგვას. ნაცვლად იმისა, რომ მას შემდგომი მოქმედებებით მოეთხოვა გ. ო-ისგან (როგორც დამქირავებლისგან) ქირის მისთვის გადახდა, ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთ კვირაში, 2007 წლის 5 ივლისს შ. გ-მა მიმართა თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-5 განყოფილებას სადავო ბინიდან გ. ო-ის გამოსახლებისა და საკუთრებით სარგებლობის ხელშემშლის აღკვეთის მოთხოვნით. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტებს იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს შეფასებები შ. გ-ის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკისაგან და აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მიუთითებს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის განჩინებაზე (საქმე №ას-524-869-07), რომლითაც განიმარტა შემდეგი: უძრავი ნივთის ფლობა არ განაპირობებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუფციას, მაგრამ უძრავი ნივთის შეძენის კეთილსინდისიერების გამორკვევისას აღნიშნულ ფაქტს შეიძლება გარკვეუ-

თამარ შოთაძე

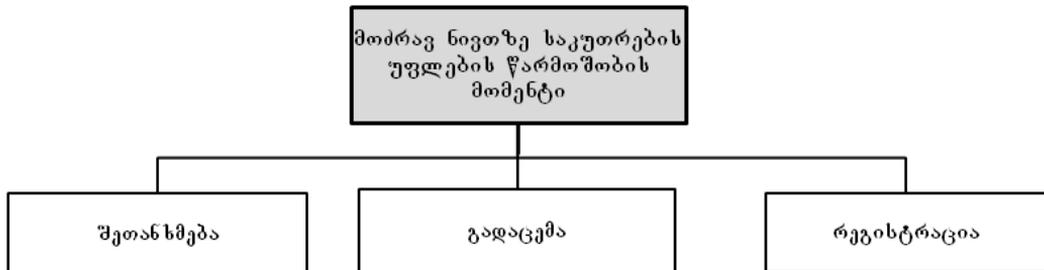
ლი მნიშვნელობა მიენიჭოს, ვინაიდან დამკვიდრებული წესის თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენი შეძენამდე ინტერესდება ნივთის მდგომარეობით. საკასაციო პალატის შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, შ.გ-ის მიერ სადავო ნივთის ვიზუალური დათვალიერება სწორედაც რომ ჯდება შემძენის ობიექტურ შესაძლებლობებსა და წინდახედულობის ფარგლებში, ამასთან, მართალია, კანონმდებელი ნორმატიული აქტით არ ავალდებულებს უძრავი ნივთის შემძენს ასეთი მოქმედებების განხორციელებას, თუმცა, შემძენის ინტერესებშია უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის შეძენა, შესაბამისად, ამ ინტერესების დაკმაყოფილებისათვის შემძენს მართებს იმ მინიმალური წინდახედულობის გამოჩენა, რაც შეიძლება თუნდაც ნივთის ვიზუალურ დათვალიერებაში გამოიხატოს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო პალატის შეფასების საგნად იქცა სხვა ცხოვრებისეული (ქირავნობის ურთიერთობა) ფაქტორებიც, რამაც ერთობლიობაში სწორი დასკვნების ჩამოყალიბება განაპირობა“.¹⁶³

III. საკუთრების შექენა და დაკარგვა მოძრავ ნივთებზე

1. საკუთრების შექენა მოძრავ ნივთებზე

მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მონესრიგებისას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა არჩევანი გააკეთა ე.წ. შუალედური – ტრადიციისა და კაუზალური სისტემის სასარგებლოდ¹⁶⁴.

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია გარიგება ან კანონი.



¹⁶³ საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2012 წლის 1 აგვისტოს სასამართლო გადაწყვეტილების (საქმე №ას-567-535-2012) სრული ტექსტი: www.supremecourt.ge

¹⁶⁴ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ისტორიულ სისტემებთან დაკავშირებით იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., საკუთრების უფლების გადაცემა უძრავ ნივთზე, ქართული კერძო სამართლის კრებული, წიგნი I, 2004, 90-98.

მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტი განისაზღვრება იმის მიხედვით, თუ რომელი იურიდიული ფაქტის საფუძველზე ხდება საკუთრების უფლების წარმოშობა.

1.1. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა გარიგების საფუძველზე

კანონმდებელი იმპერატიულად არ ადგენს, თუ რა ფორმით არის შესაძლებელი მხარეთა შორის შეთანხმების მიღწევა – წერილობით თუ ზეპირი ფორმით. ამდენად, გარიგების ფორმის საკითხს მხარეები თავად განსაზღვრავენ.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის წესისაგან განსხვავებით, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადასაცემად აუცილებელია, მესაკუთრემ, ნამდვილი უფლების საფუძველზე, გადასცეს ნივთი შემძენს (სსკ-ის 186.1). იურიდიულ დოქტრინაში ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს აზრთა სხვადასხვაობა. განმარტებას მოითხოვს, თუ რას გულისხმობს კანონმდებელი „ნამდვილი უფლების“ ქვეშ. ვინაიდან მოძრავ ნივთზე გამსხვისებლის მესაკუთრედ ყოფნის შემონახვა პრაქტიკულად შეუძლებელია, კანონმდებელმა გამსხვისებელს დააკისრა კანონისმიერი ვალდებულება, რომ უფლება, რომელიც მას აძლევს მოძრავი ნივთის განკარგვის შესაძლებლობას, მართლზომიერი გზით ჰქონდეს მოპოვებული. ნორმა ატარებს პრევენციულ ხასიათს, რომელიც აფრთხილებს მესაკუთრეს განკარგოს ნამდვილი უფლების საფუძველზე მოპოვებული ნივთი. არაუფლებამოსილი პირის მიერ მოძრავი ქონების განკარგვა გავლენას მოახდენს გარიგების ნამდვილობაზე. ამ შემთხვევაში ნამდვილი უფლების ქვეშ უნდა ვივარაუდოთ გამსხვისებლის მოძრავ ნივთზე კანონიერისმიერი გზით ან ნამდვილი გარიგების საფუძველზე მოპოვებული საკუთრების უფლება¹⁶⁵.

მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, მხარეთა შორის შეთანხმების გარდა, სავალდებულოა ნივთის გადაცემა შემძენის მფლობელობაში. კანონმდებელი მოძრავი ნივთის გადაცემის სამართლებრივ მნიშვნელობას რამდენიმე ფაქტს ანიჭებს (სსკ-ს 186.2). მოძრავი ნივთის გადაცემად ითვლება:

- შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში;
- არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით, როცა წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად;

¹⁶⁵ შეადარე, ჭეჭელაშვილი ზ., საკუთრების უფლების გადაცემა უძრავ ნივთზე, ქართული კერძო სამართლის კრებული, წიგნი I, 2004,97-98.

თამარ შოთაძე

- მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება;
- მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა ფასიანი ქალაქის მეშვეობით (სსკ-ის 189).

საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტის დადგენისას მოძრავი ნივთის გადაცემის თითოეული საფუძველი დამოუკიდებლობას ინარჩუნებს.

საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტის ათვისის საფუძველი შესაძლებელია განსხვავებული იყოს იმის მიხედვით, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია ზეპირი თუ წერილობითი გარიგება.

მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წერილობითი ხელშეკრულებით გადაცემის შემთხვევაში, მხარეები უფლებამოსილი არიან პირდაპირ მიუთითონ ხელშეკრულებაში საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტი. მათ ხელშეკრულებით უნდა განსაზღვრონ, თუ გადაცემის რომელ ფორმას ირჩევენ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, ისევე, როგორ დაადგინონ, თუ როდის წარმოიშობა შემძენ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება – ხელშეკრულების დადებისა თუ ნივთის ფაქტობრივად გადაცემის მომენტიდან.

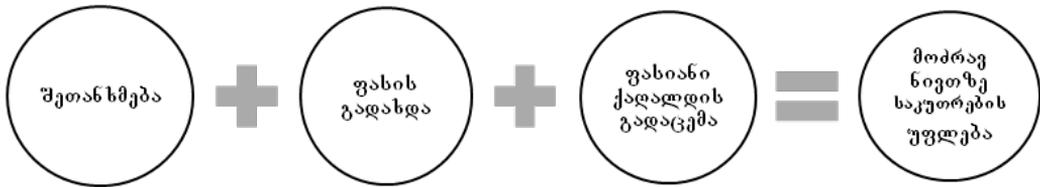
განსხვავებულად წყდება საკითხი მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე. ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტის დადგენა ხდება არ ხელშეკრულების საფუძველზე, არამედ კანონით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შემოწმებით. ზეპირი გარიგების საფუძველზე მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ორივე ფაქტობრივი გარემოება – შეთანხმება და გადაცემა – სახეზე უნდა იყოს. წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლებელია ეჭვქვეშ დადგეს მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ნამდვილობის საკითხი.

1.2. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა ფასიანი ქალაქის მეშვეობით

მოძრავ ნივთებზე ფასიანი ქალაქის მეშვეობით საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება იმ შემთხვევებში, როდესაც საკუთრების უფლებით გადადის გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრული ნივთები, რომელთა წონის, ზომის ან რაოდენობის გამო შეუძლებელია მათი შემძენის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა. ამ შემთხვევაში ფასიანი ქალაქის გადაცემა განიხილება

მოდრავი ნივთის გადაცემის ტოლფასად.

ფასიანი ქალაღდის მეშვეობით მოდრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა არ გამორიცხავს მოდრავი ნივთის შემძენის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემას. თუმცა, თუ შემძენზე საკუთრების გადასვლისთვის ნივთის გადაცემის სანაცვლოდ აუცილებელია ფასიანი ქალაღდის გადაცემა, საკუთრება გადასულად ითვლება იმ მომენტიდან, როცა გამსხვისებელი შემძენს გადასცემს ფასიან ქალაღდს (სსკ-189).



მოდრავ ნივთზე ფასიანი ქალაღდის მეშვეობით საკუთრების უფლების გადაცემა განვიხილოთ სასანყობო მონმობის მაგალითზე. სასანყობო მეურნეობაში შესანახად ჩაბარებული დიდი რაოდენობის მარცვლეული, შესაძლებელია, საკუთრების უფლებით ერთი პირიდან გადაეცეს მეორე პირს. სასანყობო მეურნეობა საქონლის მიღებისას ვალდებულია მიმბარებელს გადასცეს სასანყობო მონმობა, ფასიანი ქალაღდი, რომლის მეშვეობითაც ხდება მიმბარებული ქონების განკარგვა (სსკ-ის 788). თუ შემნახველი გასცემს საორდერო-სასანყობო მონმობას, მაშინ ეს მონმობა შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს ინდოსამენტიის მეშვეობით (სსკ-ის 791).¹⁶⁶

1.3. პირობადებული საკუთრება

სსკ-ის 188-ე მუხლი ითვალისწინებს პირობას, რომელიც ეხება მოდრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

მოდრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა შესაძლებელია განვიხილოთ ორი მიმართულებით – უპირობო და პირობაზე დამოკიდებული.

მოდრავ ნივთზე როგორც უპირობო, ასევე პირობადებული საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა ზემოთ აღნიშნული საფუძვლების შეთანხმებისა და გადაცემის არსებობა, თუმცა, იმისდა მიხედვით, შემძენის მხრიდან გამსხვისებელი ელის თუ არა ნივთის გადაცემის სანაცვლო

¹⁶⁶ ინდოსირება გულისხმობს სასანყობო მონმობაზე სათანადო წარწერის განხორციელებას (სსკ-ის 793.3). იგი ადასტურებს სასანყობო მეურნეობაში შენახულ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ფაქტს.

თამარ შოთაძე

შესრულებას, შესაძლებელია საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტი არ ემთხვეოდეს შეთანხმებას ან მოძრავი ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემის მომენტს.

მაგალითად, თუ გიორგის ბაბუამ დაბადების დღეზე აჩუქა ოქროს საგვარეულო საათი, ნივთის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემა არის გიორგის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი, გიორგის, ჩუქების ხელშეკრულების ცალმხრივი, უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე, ბაბუას მიმართ გადაცემის სანაცვლო შესრულება არ ეკისრება.

თუ გამსხვისებელმა პირობად დათქვა საკუთრების გადასვლა შემძენზე მხოლოდ ნივთის საფასურის გადახდის შემდეგ, ივარაუდება, რომ საკუთრება გადავა შემძენზე საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ (სსკ-ის 188.1).

პირობითი გარიგებისაგან განსხვავებით, რომელთა დადგომა უკავშირდება სამომავლო ან უცნობ მოვლენებს, კანონმდებელმა პირობადებული საკუთრების უფლების წარმოშობა დაუკავშირა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების დადგომას:

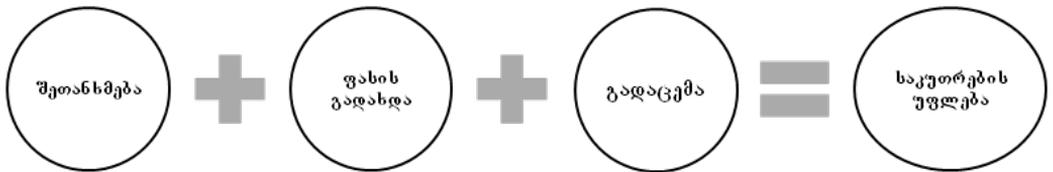
- მოძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის გადახდას;
- გამსხვისებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას სხვა გზით, ვიდრე საფასურის გადახდა;
- თუ გავიდა გამსხვისებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა (სსკ-ის 188.2).

ზემოთ აღნიშნული პირობები, წარმოშობის საფუძველების მიხედვით, შესაძლებელია დავყოთ სახელშეკრულებო და კანონისმიერ პირობებად.

სახელშეკრულებო სამართლაში არის ზოგიერთი ასეთი ხელშეკრულება, რომელთა საფუძველზე საკუთრების უფლების გადაცემა უკავშირდება მხარეთა შორის შეთანხმებული პირობის შესრულებას. ასეთ ხელშეკრულებათა რიცხვს მიეკუთვნება: ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაცვლის ხელშეკრულება, განვადების ხელშეკრულება და ა.შ.

მოძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის განსაზღვრა, ისევე როგორც მისი გადახდის წესი გავლენას ახდენს საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტზე. გამსხვისებელი ყოველთვის დაინტერესებულია ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ გადასცეს შემძენს საკუთრების უფლება ნივთზე. პირობაზე დამოკიდებული საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი ხელშეკრულების მხარეებს ავალდებულებს, თუ რა ოდენობითა და გადახდის რა საშუალებით განხორციელებული შესრულება წარმოშობს შემძენის საკუთრების უფლებას და რა მომენტიდან. მაგალითად, ნიკომ მაღაზიაში შესაძენად აარჩია ნეთბუკი. მაღაზიის წარმომადგენელმა ნიკოს შეძენამდე

გადასცა სტანდარტული ხელშეკრულება, სადაც მითითებული იყო, რომ ნიკო იმ შემთხვევაში მოიპოვებდა საკუთრების უფლებას, თუ მაღაზია სონის ანგარიშზე გადარიცხავდა ნასყიდობის ფასს. ამ შემთხვევაში არა შეათანხმება, ან გადაცემა, არამედ შემძენის მხრიდან ნასყიდობის ფასის გადახდაა მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი. ამ შემთხვევაში მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების პროცესი შემდეგი დინამიკით უნდა წარმოვიდგინოთ:



ამ შემთხვევაში მოძრავ ნივთზე კანონისმიერი გზით საკუთრების უფლების წარმოშობა ასევე უკავშირდება მოთხოვნის ვადის გასვლას. კრედიტორს – გამსხვისებელს შემძენის მიმართ შესაძლებელია წარმოემყვას ნასყიდობის ფასის გადახდის ან გადაცემული ნივთის ტოლფასოვანი შესრულების მოთხოვნის უფლება. თუ მოთხოვნის უფლების წარმოშობის მომენტიდან კრედიტორი შეთანხმებით ან სასამართლოს გზით არ დაიცავს თავის უფლებას, სამნლიანი ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ შემძენი, კანონის საფუძველზე, მოიპოვებს მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას.

საკუთრების უფლების წარმოშობის მიზნით შეთანხმებული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, თუ შემძენი გააჭიანურებს საფასურის გადახდას, ხოლო გამსხვისებელი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, უკვე ორმხრივად განხორციელებული შესრულება მხარეებმა უნდა დააბრუნონ (სსკ-ის 188.1). მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შეთანხმებული პირობის დარღვევა არის მხარეთა შორის რესტიტუციის – პირველადი მდგომარეობის აღდგენის საფუძველი. იმისდა მიხედვით, თუ რა შინაარსისაა მხარეთა შორის სახელშეკრულებო შეთანხმება, რესტიტუცია ყოვლთვის არ ატარებს ორმხრივ ხასიათს. მაგალითად, თუ შემძენს გადაეცა ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრული მოძრავი ნივთი პირდაპირ მფლობელობაში ისე, რომ მისი მხრიდან არ მოხდა შეთანხმებულ ვადაში თანხის გადახდა, იგი ვალდებულია გამსხვისებელს პირველივე მოთხოვნისას დაუბრუნოს ნივთი. განსხვავებულად წყდება საკითხი, როდესაც ფასის გადახდამდე შემძენს გადაეცემა გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრული ნივთი. თუ შემძენმა დაარღვია სახელშეკრულებო შეთანხმების პირობა, ნასყიდობის

ფასის სრულად ან ნაწილ-ნაწილ გადახდამდე, შესაძლებელია ამ პერიოდში გაიხარჯოს ან გამსხვისებელმა ინტერესი დაკარგოს გადაცემული მოძრავი ნივთის მიმართ, ამ შემთხვევაში რესტიტუციის შესაძლებლობა გადაიზრდება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაში.

1.4. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება არაუფლებამოსილი პირისაგან

არაუფლებამოსილი პირისაგან გადაცემულ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება უკავშირდება შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტს.

მოძრავი ნივთის შემძენი ხდება მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია (სსკ-ის 187.1). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არსებული აღნიშნული წესი ადგენს მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების კანონისმიერ საფუძველს, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობა ხდება არა უფლებამოსილი პირის ნამდვილი ნების, არამედ შემძენი პირის კეთილსინდისიერების საფუძველზე. ზოგადი წესის მიხედვით, პირი, რომელიც ასხვისებს მოძრავ ნივთს, საჭიროა, მან ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს ნივთი შემძენს. არაუფლებამოსილი პირის მიერ მოძრავი ნივთის განკარგვა უნდა მივიჩნიოთ გამოწვევად საერთო წესიდან. არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის განკარგვა დაუშვებელია, მაგრამ ამ შემთხვევაში კანონმდებელი ადგენს კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის სამართლებრივ გარანტიებს.

არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის განკარგვის შემთხვევაში პირი მოიპოვებს მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას გარკვეული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში. კერძოდ, პირი ხდება მოძრავი ნივთის მესაკუთრე შემდეგი წინაპირობების არსებობისას:

- თუ მოძრავ ნივთს განკარგავს არაუფლებამოსილი პირი;
- თუ პირი განმკარგავი პირის არაუფლებამოსილების ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია;
- კეთილსინდისიერების ფაქტი არსებობს ნივთის გადაცემამდე (სსკ-ის 187.1).

ზემოთ ჩამოთვლილი გარემოებების მიუხედავად, კეთილსინდისიერი პირი ვერ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას მოძრავ ნივთზე შემდეგი სახის გამომრიცხველი გარემოებების არსებობისას:

- უფლებამოსილმა პირმა (მესაკუთრემ) მოძრავი ნივთი დაკარგა;
- უფლებამოსილ პირს (მესაკუთრეს) მოძრავი ნივთი მოჰპარეს;

- მოძრავი ნივთი უფლებამოსილი პირის ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან;
- კეთილსინდისიერმა შემძენმა მოძრავი ნივთი უსასყიდლოდ მიიღო.

ჩამოთვლილი გარემოებებიდან ერთ-ერთის არსებობა გამორიცხავს კეთილსინდისიერი შემძენის მესაკუთრედ გახდომის შესაძლებლობას.

კანონმდებელმა კეთილსინდისიერების ფაქტის შეფასება პირის მიერ მართლწინააღმდეგობის არცოდნას დაუკავშირა. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. არაუფლებამოსილი პირის თაობაზე ინფორმაციის მიღების შესაძლებლობა ან ცოდნა უფლებამოსილების გადამეტების თაობაზე დადასტურებულ უნდა იქნეს უტყუარი მტკიცებულებებით. მაგალითად, თუ პირი ყიდულობს ავტომობილს, მან შეძენის ეტაპზე უნდა გადაამოწმოს მომსახურების სააგენტოში გამსხვისებლის უფლებამოსილება აღნიშნულ ობიექტთან დაკავშირებით. დავის შემთხვევაში არგუმენტი, რომ შემძენმა არ იცოდა გამსხვისებელი თუ არა იყო ავტომობილის მესაკუთრე, მხედველობაში არ მიიღება¹⁶⁷.

თუ შემძენი მოძრავი ნივთის სანაცვლოდ არაუფლებამოსილ პირს გადასცემს ნასყიდობის ფასს, გამომრიცხველი გარემოებების არსებობისას პირი ვერ გახდება მოძრავი ნივთის მესაკუთრე, თუმცა კეთილსინდისიერების ფაქტი მას ანიჭებს შესაძლებლობას, მსგავსად არამართლზომიერი კეთილსინდისიერი მფლობელისა, მანამაღე გამოიყენოს მოძრავი ნივთის კანონისმიერი დაკავების შესაძლებლობა, ვიდრე მას არ დაუბრუნდება არაუფლებამოსილი პირისათვის გადაცემული ნასყიდობის ფასი (სსკ-ის 163).

მიუხედავად გამომრიცხველი გარემოებების არსებობისა, კეთილსინდისიერი შემძენი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას ფულზე, ფასიან ქალაქებსა და აუქციონით გასხვისებულ ნივთებზე.

1.5. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, როცა უცნობია მის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი

როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის ეტაპზე უცნობია ნივთის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა ხდება არა უფლების გადაცემის, არამედ უფლების მოპოვების გზით¹⁶⁸.

¹⁶⁷ შეად. Курзински-Сингер Е., Зарандия Т., Рецепция немецкого права в Грузии, Вестник Гражданского право № 1, 2012, 244-249.

¹⁶⁸ ჯერ კიდევ რომის სამართალში, კარგად იყო ცნობილი, თუმცა ნაკლები პრაქტიკული მნიშვნელობა ჰქონდა, საკუთრების უფლების პირველადი მოპოვების ისეთ შემთხ-

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ანესრიგებს ამგვარ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესაძლებლობას:



1.5.1. საკუთრების შექმნა უპატრონო მოძრავ ნივთზე

უპატრონო მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების მომწესრიგებელი წესები შეიძლება დაეყოს მატერიალურ და პროცესუალურ ნორმებად.

მატერიალურ ნორმაზე დაყრდნობით, პირი მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას მხოლოდ პირდაპირ მფლობელობაში მიღების გზით იძენს, თუკი მისი მითვისება კანონით არ არის აკრძალული, ან, თუ მითვისებით არ არის დარღვეული იმ პირის უფლებები, რომელსაც ამ ნივთის მითვისების უფლება ჰქონდა (ს.საპ.კ. 190.1). მოძრავი ნივთი უპატრონოდ ითვლება, თუკი უწინდელი მესაკუთრე, საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით, ნივთის მფლობელობას მიატოვებს (ს.საპ.კ. 190.2).

პირი, რომელმაც სამოქალაქო კოდექსის მატერიალურ ნორმის საფუძველზე, მხოლოდ მოძრავი ნივთის დაუფლების გზით მოიპოვა საკუთრების უფლება, არ არის დაცული მისი საკუთრების უფლების მიმართ შედავებისგან.

კანონმდებელი პირს, რომელმაც დაუფლებით მოიპოვა მოძრავ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა, აძლევს შესაძლებლობას, პროცესუალურ ნორმებზე დაყრდნობით, მოიპოვოს ასევე უპატრონო ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი – სასამართლო გადაწყვეტილება. სა-

ვევებს, როგორცაა: მიწის ნაკვეთის მითვისება (alluvio), განძის აღმოჩენა, ნაპოვარი, უპატრონო ქონებაზე საკუთრების შექმნა (bona vacantia), სახელმწიფოს მიერ ქონების ექსპროპრეაცია; იხ. Л. П. У. ван Влиет, Сравнительно-правовые аспекты перехода прав на движимые вещи: классификация систем перехода прав, Ежегодник сравнительного права, 2011, 228.

სამართლო ქონების უპატრონოდ ცნობის საკითხს განიხილავს უდავო წარმოების წესით (იხ. ს.საპ.კ-ის 337-341-ე მუხლები).

1.5.2. ნაპოვარი

ნაპოვარი – მოძრავი ნივთი, რომლის პოვნისას მისმა მპოვნელმა პირმა არ იცის ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობა და თავადაც არ გააჩნია რაიმე უფლება აღნიშნულ ნივთზე. საკანონმდებლო რეგლამენტაცია ეხება ნაპოვარ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესს. ნაპოვარს კანონმდებელი დაკარგულ ნივთს უწოდებს. პოვნის დროს ძნელი დასადგენია მესაკუთრემ ის მიატოვა, თუ ნივთი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი დეტალურად აწესრიგებს ნაპოვარზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესს. კანონი მპოვნელ პირს ავალდებულებს პოვნის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ მიანოდოს ინფორმაცია ნივთის მესაკუთრეს, უფლებამოსილ პირს, ან, თუ მათი ვინაობა უცნობია, პოლიციას ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს და გადასცეს ეს ნივთი (სსკ-ის 191.1). პოლიცია ან ადგილობრივი ორგანო აწარმოებს რეესტრს მპოვნელი პირის, დაკარგული ნივთის აღწერილობის შესახებ. ხდება ნივთის შენახვა ან მპოვნელისათვის პირდაპირ მფლობელობაში დატოვება.

ნაპოვარზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესი ემსაგავსება ხანდაზმულობით შეძენის შემთხვევას, როდესაც გარკვეული ვადის გასვლით პირი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას მასზე, კერძოდ, განცხადების გაკეთებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ მპოვნელი იძენს საკუთრებას ნაპოვარზე. რა თქმა უნდა, მპოვნელი ვერ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას, როცა ერთი წლის განმავლობაში მისთვის ცნობილი გახდა მესაკუთრე, ან მესაკუთრის უფლება ნივთზე პოლიციაში უკვე გაცხადებული იყო.

ნაპოვარზე კანონით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების მოპოვების შემთხვევაში, მპოვნელი იძენს უფლებრივად უნაკლო ნივთზე საკუთრების უფლებას, ვინაიდან საკუთრების უფლების მოპოვებასთან ერთად ქარწყლდება ყველა სხვა უფლება ამ ნივთზე (სსკ-ის 191.2).

კანონმდებელი კეთილისინდისიერი მპოვნელის ინტერესების დაცვის მიზნით, აწესებს უფლებამოსილი პირისათვის ნივთის დაბრუნების შემთხვევაში ჯილდოს (საპოვნელი). აღნიშნული ჯილდოს მოთხოვნა მპოვნელის ნება-სურვილზეა დამოკიდებული. საპოვნელის ოდენობა განისაზღვრება ნივთის ღირებულების 5%-მდე. გარდა ჯილდოს მიღებისა, მპოვნელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს ნაპოვარის შენახვაზე განეული ხარჯების ანაზღაურება. მაგალითად, თუ ნაპოვნია ძალღი და მისი კვებისა და

თამარ შოთაძე

მოვლისათვის მპოვნელმა გასწია გარკვეული დანახარჯები, მას უფლება აქვს მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება.

კანონმდებელი ზოგიერთი მოძრავი ნივთის მპოვნელს არ აკისრებს ერთნაირი შენახვის ვალდებულებას. კერძოდ, თუ ნაპოვნია ცხოველი, მალეფუჭებადი ან ისეთი ნივთები, რომელთა შენახვაც დიდ ხარჯებს მოითხოვს, ერთნაირი ვადა არ გამოიყენება. იმ შემთხვევაში, თუ პოვნისაგან ერთი წლის განმავლობაში გამოჩნდება ნაპოვნი ნივთის მესაკუთრე, მას გააჩნია კანონისმიერი მოთხოვნის უფლება, დაიბრუნოს მისი კუთვნილი ნივთის გასხვისებით მიღებული თანხა (სსკ-ის 191.5).¹⁶⁹

1.5.3. განძი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს განძზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალურ წესს. ერთი მხრივ, კანონმდებელი განსაზღვრავს, თუ რა სახის მოძრავ ნივთს შეიძლება მიენიჭოს განძის სტატუსი. კერძოდ, აღმოჩენილი საგანი უნდა იყოს მოძრავი ნივთი; ნაპოვნი ნივთი დიდი ხნის განმავლობაში უნდა იყოს დაფლული და შეუძლებელი უნდა იყოს მესაკუთრის დადგენა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განძზე, როგორც მოძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხს აწესრიგებს ევროპული კოდიფიკაციების მსგავსად, კერძოდ, განძზე საკუთრების უფლება სანახევროდ გადადის აღმოჩენზე და იმ მესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი (სსკ-ის 192)¹⁷⁰. აღნიშნული ნორმა უნდა განვიხილოთ, როგორც მპოვნელისა და ნივთის მესაკუთრის კანონისმიერი საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი.

1.6. ნივთთა გაერთიანება, როგორც კანონისმიერი საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს მოძრავი ნივთების გარდაქმნის შემთხვევებს, რომელიც ახლად შექმნილ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია:

¹⁶⁹ რომის სამართალში ნაპოვარზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესზე იხ. A Casebook on Roman Property law, 2003, 160-162; ანალოგიური წესი - გსკ-ის 965.1, 973.1; ასკ-ის 390, 391.

¹⁷⁰ განძზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი მომდინარეობს რომის სამართალიდან A Casebook on Roman Property law, 2003, 163-168; ასევე იხ. გსკ-ის 984 და ასკ-ის 399.



მითითებულ შემთხვევებში საკუთრების უფლება შესაძლებელია წარმოიშვას როგორც მესაკუთრეთა შეთანხმებით, ასევე კანონით. მსგავს შემთხვევებში შეთანხმების არარსებობა ახალ ნივთზე კანონისმიერი საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია შემდეგი შინაარსით:

პირველი, უძრავ ნივთთან მოძრავი ნივთის გაერთიანების შემთხვევაში მხოლოდ უძრავი ნივთის მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას. ამ შემთხვევაში მოქმედებს ზოგადი წესი, რომლის თანახმად, თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ამავედროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც (სსკ-ის 193;150.2). ანალოგიური წესი მოქმედებს მაშინაც, როდესაც ხდება მთავარი ნივთისა და საკუთვნებლის გაერთიანება. მთავარი ნივთის მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას საკუთვნებელზედაც (სსკ-ის 194.2)¹⁷¹.

მეორე, თუკი ხდება მოძრავ ნივთთა გაერთიანება, წარმოიშობა საერთო საკუთრების უფლება. საერთო საკუთრების უფლებაში თანამესაკუთრეთა წილობრივი მონაწილეობა განისაზღვრება გაერთიანებამდე ნივთთა ღირებულების მიხედვით. კერძოდ, თუ მოძრავი ნივთები ისე არის ერთმანეთთან დაკავშირებული, რომ ისინი ახალი ერთიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცნენ, ანდა მოძრავი ნივთები ერთმანეთს შეერწყა, მაშინ ადრინდელი მესაკუთრეები ხდებიან ამ ახალი ნივთის თანამესაკუთრენი. წილი განისაზღვრება იმ ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ნივთებს მათი შეერთების დროს ჰქონდათ¹⁷².

მესამე, თუ მოხდა გაერთიანების ეტაპზე გარკვეული ხარჯების გაღება,

¹⁷¹ რომის სამართალში მიწაზე მოძრავი ნივთის შერწყმის შემთხვევები იხ. A Casebook on Roman Property law, 2003, 175-177; ანალოგიური მოწესრიგება გსკ-ის 93, 94, 95, 946; ასკ-ის 420, 297.

¹⁷² რომის სამართალში მოძრავი ნივთების მიერთები შემთხვევები იხ. A Casebook on Roman Property law, 2003, 186-189; გსკ-ის 947; ასკ-ის 414-416.

პირმა, რომელმაც გასწია აღნიშნული ხარჯები, მოიპოვებს თანამესაკუთრის სტატუსს, მის მიერ გაწეული შრომის ღირებულების ან წარმოების ხარჯების პროპორციულად (სსკ-ს 195).¹⁷³

მოძრავ ნივთთა გადამუშავება, გაერთიანების საფუძველზე წარმოშობილი საკუთრების უფლება აქარწყლებს გადამუშავებამდე ცალკეულ ნივთზე არსებულ უფლებრივ მდგომარეობას (სსკ-ის 196).

ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, კერძოდ, გირავნობის საგნის გადამუშავება ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმა იმგვარად, რომ პირვანდელ მდგომარეობაში მათი აღდგენა შეუძლებელია ან მნიშვნელოვან ხარჯებთანაა დაკავშირებული, არ გამოიწვევს გირავნობის უფლების შეწყვეტას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ-ის 265.1). ამ შემთხვევაში კანონმდებელი გირავნობის საგნის სპეციფიკაციის განსხვავებულ წესს ადგენს, რომელიც პრაქტიკულად გამორიცხავს უფლებათა გაქარწყლების შემთხვევას გირავნობის საგანთან დაკავშირებით (სსკ-ის 265.2).

მოძრავ ნივთთა გაერთიანების ან შერწყმის შემთხვევაში კანონმდებელი გამორიცხავს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის შესაძლებლობას. თუმცა პირებს, რომელთა ინტერესი შეილახა საკუთრების ან სხვა სახის უფლების დარღვევის შემთხვევაში, კანონმდებელი ანიჭებთ მათ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის შესაძლებლობას (სსკ-ის 197.1). პირი, რომელიც უსასყიდლოდ, შემთხვევითობის, შეცდომის საფუძველზე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას, ვალდებულია აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს გაერთიანებით გამოწვეული დანაკარგი. ამ შემთხვევაში კანონმდებელი უფლებამოსილ პირს ანიჭებს კონდიქციური ტიპის სარჩელით უფლების დაცვის შესაძლებლობას.

მოძრავი ნივთის მესაკუთრე ვერ წარადგენს მოთხოვნას ახალი მესაკუთრის მიმართ, თუ მან უფლება ნივთზე სასყიდლიანი ხელშეკრულებით მესამე პირისაგან შეიძინა (სსკ-ის 197.2). ამ შემთხვევაში მოძრავი ნივთის მესაკუთრის ინტერესების დაცვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის განკარგვის მომწესრიგებელი ნორმით უნდა განხორციელდეს (სსკ-ის 187).

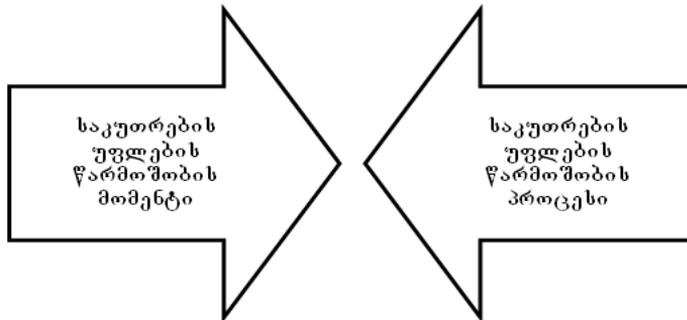
¹⁷³ რომის სამართალში მოძრავი ნივთების შერწყმის (Confusio) ტრანფორმაციის — Transformation შემთხვევები იხ. A Casebook on Roman Property law, Oxford University Press, 2003, 194-204.

1.7. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა რეგისტრაციის გზით

თანამედროვე სანივთო სამართალში ნივთზე სანივთო უფლებათა სავალდებულო რეგისტრაციის მოთხოვნა მოქმედებს არა მხოლოდ უძრავი, არამედ ზოგიერთი მოძრავი ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მიმართ. ქართულ იურიდიულ დოქტრინაში მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესთან დაკავშირებით აზრთა სხვადასხვაობაა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ისმის ძირითადი კითხვა: რა მომენტიდან წარმოეშობა შემძენს ავტომობილზე საკუთრების უფლება?

- გარიგების დადებიდან;
- ავტომობილის შემძენის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის;
- სპეციალურ სახელმწიფო ორგანოში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას უნდა განვასხვაოთ:



მექანიკური სატრანსპორტო საშუალება მიეკუთვნება მოძრავი ნივთების კატეგორიას, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი. კერძოდ, სსკ-ის 186-ე მუხლის თანახმა, ავტომობილზეც საკუთრების უფლების ზუსტად იგივე წესია დადგენილი, რაც სხვა კატეგორიის მოძრავი ნივთების მიმართ. იურიდიულ დოქტრინაში არსებობს მოსაზრება, რომ ავტომობილზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესის თანახმად, ხოლო რეგისტრაციის ფაქტი ემსახურება ავტომობილის შემძენისათვის მიკუთვნებასა და მისი მფლობელობის მართლზომიერების ფაქტის დადასტურე-

თამარ შოთაძე

ბას, სატრანსპორტო საშუალების მესაკუთრეთა აღრიცხვას¹⁷⁴. საქართველოს კანონმდებლობით შემდეგი სახის ნორმატიული აქტები ანესრიგებენ ავტომობილზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხს:

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლი;
- მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს ადგენს საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 31 იანვარის №150 ბრძანებით დამტკიცებული „მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების სავალდებულო რეგისტრაციის წესების შესახებ“ ინსტრუქცია.

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა ხდება რეგისტრაციის გზით. მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებებზე საკუთრების, სარგებლობისა და გირავნობის უფლების რეგისტრაცია მიმდინარეობს შსს-ოს მომსახურების სააგენტოში.

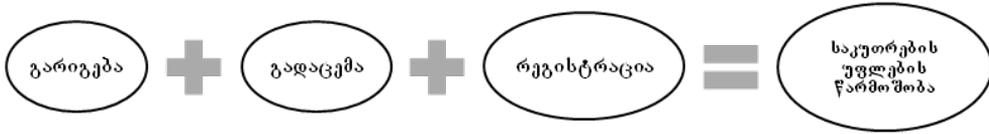
პირს მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება წარმოეშობა:

- საქართველოს ეკონომიკურ ტერიტორიაზე შემოტანილი მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების პირველადი რეგისტრაცია, იმპორტის სასაქონლო ოპერაციაში მოქცევიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში (ინსტ. 7.1.ა);
- კანონმდებლობით დადგენილი წესით, საქართველოში მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების წარმოშობის შემთხვევაში – რეგისტრაცია, უფლების წარმოშობიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში (ინსტ. 7.1.ბ);

ზემოთ აღნიშნული ნორმების სიტყვასიტყვითი განმარტების საფუძველზე შეგვიძლია ვთქვათ, რომ რეგისტრაციის გზით ხდება შეთანხმებისა და გადაცემის შედეგად წარმოშობილი საკუთრების უფლების აღრიცხვა.

აღნიშნული სპეციალური შინაარსის ნორმები ადგენენ მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სავალდებულო მოთხოვნას, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე უფლების წარმოშობისათვის შემდეგი იურიდიული შინაარსის მოქმედებების განხორციელების სავალდებულო ხასიათს. მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესი შესაძლებელია წარმოვიდგინოთ შემდეგი თანამიმდევრობით:

¹⁷⁴ იხ.ჩაჩავა ს.,ავტომანქანის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ქართული სამართლის მიმოხილვა,№1 2004,114-130.



მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, მსგავსად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციისა, ემსახურება მესამე პირთა ინტერესების დაცვას, რეგისტრირებულ ქონებაზე სამართლებრივი მნიშვნელობის ინფორმაციის საჯაროობის უზრუნველყოფით. მოძრავი ნივთების მიმართ, ფიქციის საფუძველზე, ვრცელდება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესები. აქედან გამომდინარე, რეგისტრაციის ფაქტს, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობას, იგივე სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, რაც უძრავი ნივთების მიმართ მოქმედებს.

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მარეგულირებელი წესები შესაძლებელია დავეყოთ მატერიალური და ფორმალური შინაარსით.

მატერიალური სამართლებრივი ნორმების გავლენით, მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტის ათვლა ხდება მხარეთა შეთანხმებისა და ავტომობილის შემძენისათვის გადაცემის მომენტიდან. ხოლო ფორმალური ნორმების საფუძველზე რეგისტრაციის გარეშე ავტომობილის საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესი არ უნდა მივიჩნიოთ დასრულებულად, ვიდრე შემძენზე არ მოხდება რეგისტრაციის გზით საკუთრების უფლების აღრიცხვა.

აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტს გააჩნია როგორც უფლების წარმოშობის (კონსტიტუციური) მნიშვნელობა, ასევე მომსახურების სააგენტოში საკუთრების უფლების აღრიცხვა ემსახურება მესამე პირთა ინტერესების დაცვას რეგისტრირებული მონაცემების საჯაროობის უზრუნველყოფის გზით. ე.ი. მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას გააჩნია ასევე დეკლარაციული მნიშვნელობა.

ქვემოთ მოყვანილი მაგალითის საფუძველზე რომელ პირს წარმოეშვა ავტომობილზე საკუთრების უფლება?

A - პირი
<ul style="list-style-type: none"> • გარიგება • გადაცემა

B - პირი
<ul style="list-style-type: none"> • გარიგება • გადაცემა • ავტომობილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

IV. საკუთრების შექმნა და დაკარგვა არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ასევე დეტალურად ანესრიგებს არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე – მოთხოვნასა და უფლებაზე – საკუთრების უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის სამართლებრივ საფუძვლებს. „მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს“ (სსკ-ის 198.1).

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების გადაცემა განაპირობებს ორ სამართლებრივ შედეგს:

- არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მესაკუთრის ცვლილებას;
- მოთხოვნაზე, უფლებაზე უფლებამოსილი პირის ცვლილებას.

საკუთრების უფლების გადაცემით ერთ პირს უწყდება და მეორე პირს წარმოეშობა საკუთრების უფლება არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის გადაცემით არ იცვლება უფლების, მოთხოვნის, ვალის სახელშეკრულებო ან ნორმატიული შინაარსი (სსკ-ის 198.1).

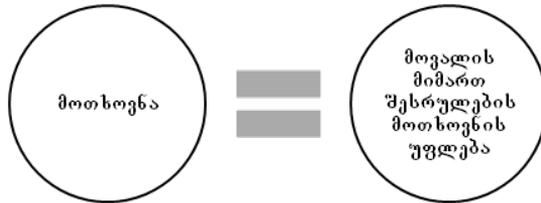
არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება შემდეგი სამართლებრივი ფორმით:

- მოთხოვნას დათმობით;
- უფლების გადაცემით;
- ვალის გადაკისრებით.

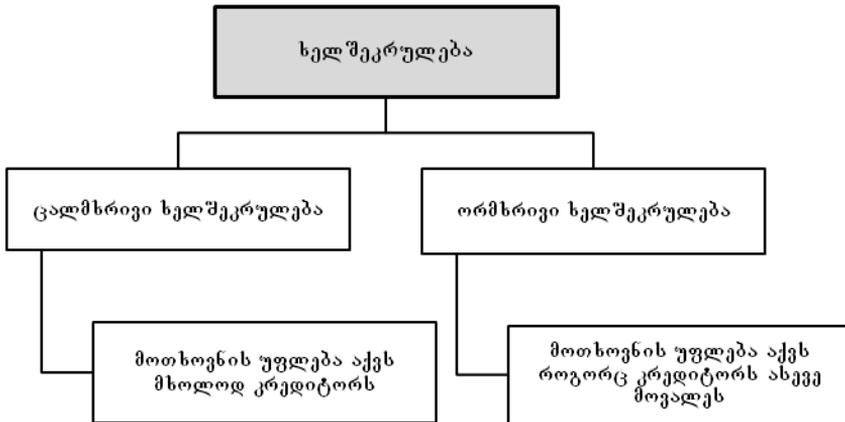
1. მოთხოვნის ან უფლების დათმობა

1.1. მოთხოვნათა სახეები

სანივთო სამართალში მოთხოვნა, როგორც ქონებრივი კატეგორია, გულისხმობს პირის არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს, რომელიც მას ანიჭებს შესაძლებლობას, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეს კანონის ან ხელშეკრულების ძალით რაიმე მოსთხოვოს.



ცალმხრივ და ორმხრივ ხელშეკრულებაში მოთხოვნის უფლების საკითხი განსხვავებულად წყდება:



მოთხოვნაზე საკუთრების უფლება სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოიშობა. მაგალითად, ხელშეკრულება არის არა მარტო პირთა შორის სახელშეკრულებო კავშირის დამადასტურებელი დოკუმენტი, არამედ ის ასევე ადასტურებს პირის საკუთრების უფლებას მოთხოვნაზე.

ცალმხრივ ხელშეკრულებებში მოთხოვნის უფლება მხოლოდ კრედიტორს გააჩნია, შესაბამისად, ცალმხრივ ხელშეკრულებებში მოთხოვნის დათმობის უფლება გააჩნია მხოლოდ კრედიტორს. მაგალითად, სესხის ხე-

ლშეკრულება ადასტურებს კრედიტორის მოთხოვნის უფლებას სესხის დაბრუნებაზე.

ორმხრივ ხელშეკრულებებში მოთხოვნის უფლება კრედიტორის გარდა, ასევე შესაძლებელია გააჩნდეს მოვალეს, მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულება ადასტურებს გამყიდველის მოთხოვნის უფლებას ფასის გადახდის თაობაზე, ხოლო მოვალეს, თავის მხრივ, გააჩნია შექმნილი ნივთის გადაცემის მოთხოვნის უფლება.

წესები, რომლებიც ვრცელდება უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შექმნის მიმართ, შესაბამისად, გამოიყენება კანონისმიერი მოთხოვნების დათმობასთან დაკავშირებით (სსკ-ის 207). მაგალითად, ავტოსაგზაო შემთხვევის შედეგად დაზარალებულს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება (სსკ-ის 999.1). კანონისმიერი მოთხოვნის დათმობისას, მოხლოდ კანონზე მითითება საკმარისი არ არის, ვინაიდან ამ შემთხვევაში მოთხოვნის წარმოშობის ფაქტი და მისი ოდენობა დადგენილ უნდა იქნეს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

1.2. მოთხოვნის ან უფლების დათმობის ფორმა

მოთხოვნის დათმობის ცნება თითქმის არ შეცვლილა ორი ათასი წლის მანძილზე. ამ სამართლებრივი ინსტიტუტისა და რომის სამართლისეული ცნება პრაქტიკულად თანამედროვე მსოფლიოს ქვეყნების კანონმდებლობასა და სამართლის მეცნიერებაში მოცემული განმარტების იდენტურია¹⁷⁵. მოთხოვნის დათმობა (cessio) არის გარიგება, რომლითაც თავდაპირველი კრედიტორი (cedenti) უთმობს ახალ კრედიტორს (cessioneri) თავის მოთხოვნას მოვალის მიმართ.¹⁷⁶

მოთხოვნის დათმობა ხდება მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით (სსკ-ის 199.2). თუმცა, მოთხოვნის დათმობას საფუძვლად ასევე შეიძლება დაედოს კანონის დანაწესი.

1.3. მოთხოვნის დათმობა ხელშეკრულებით

მოთხოვნის დათმობის თაობაზე შეთანხმება ხდება ძველ და ახალ კრედიტორს შორის. ცესიის ხელშეკრულების მხარეები არიან: ცედენტი (კრედი-

¹⁷⁵ ცესიის ინსტიტუტი შედარებითსამართალმცოდნეობის ჭრილში იხ. ცვაიგერტი კ., კოტცი ჰ., შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში, ტომი II, 2001, 129-144.

¹⁷⁶ ჭეჭელაშვილი ზ., მოთხოვნის დათმობა, ვალის გადაკისრება (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა) 2004, 6.

ტორი) და ახალი კრედიტორი (ცესიონერი).

ცესიის ხელშეკრულების მხარეები საკუთარი შეხედულებით განსაზღვრავენ მოთხოვნის დათმობის ფორმის საკითხს – გააფორმებენ ზეპირი, მარტივი თუ რთული (სანოტარო) წერილობითი ფორმით.

მოთხოვნის დათმობის დროს თავდაპირველი კრედიტორი იცვლება ახალი კრედიტორით ისე, რომ არ იცვლება მოთხოვნის შინაარსი (ხშირია შემთხვევები, როცა მოთხოვნის დათმობის შეთანხმებას კრედიტორის ცვლილების ან ხელშეკრულების ცვლილების სახელწოდება აქვს). მოთხოვნის დათმობა, რომელიც ძირითად ხელშეკრულებაში ცვლილებით ხორციელდება, უფრო მეტად პრაქტიკული მნიშვნელობით არის განპირობებული, ვინაიდან ახალ კრედიტორს ეძლევა შესაძლებლობა მოთხოვნის მიღებამდე ან ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე გაეცნოს იმ თავდაპირველი შეთანხმების შინაარსს, რომელიც ცედენტსა და მოვალეს შორის იყო გაფორმებული.

ძველი კრედიტორი ასევე ვალდებულია „ახალ კრედიტორს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომელიც ეხება მოთხოვნებსა და უფლებებს, და ყველა ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია ამ მოთხოვნებისა და უფლებების გამოყენებისთვის“ (სსკ-ის 198.2)

მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით ან გირავნობით ან სხვა მოთხოვნის დათმობისათვის, ან უფლების გადაცემისათვის, უფლებამოსილ პირებს შორის შეთანხმებისა და დოკუმენტების გადაცემის გარდა, ასევე დამატებით საჭიროა ცესიონერის რეგისტრაცია. მაგალითად, როდესაც ხდება იპოთეკარის ცვლილება, გარდა სახელშეკრულებო შეთანხმების ფორმით კრედიტორის ცვლილებისა, იპოთეკარის თაობაზე ჩანაწერი უნდა შეიცვალოს ასევე საჯარო რეგისტრში.

1.4. მოთხოვნის ან უფლების გადაცემა კანონის საფუძველზე

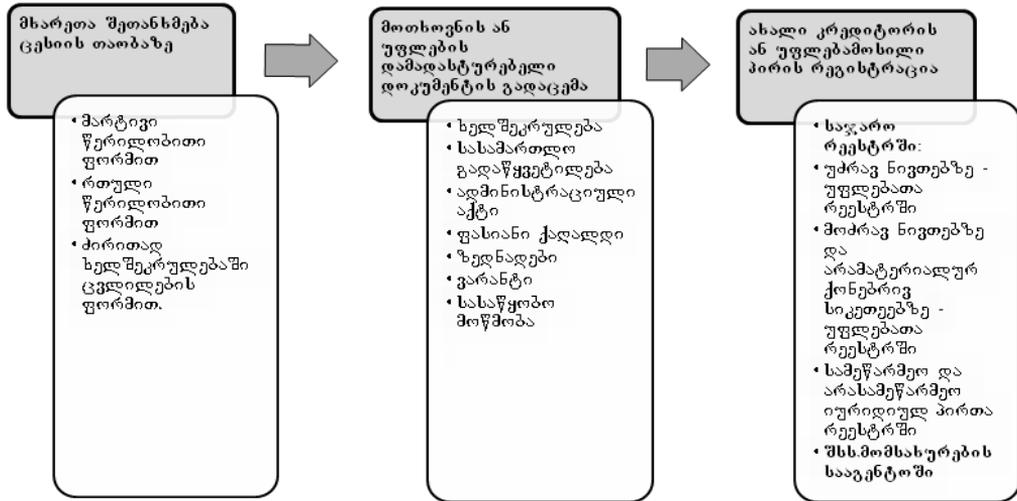
წესები უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შექმნის შესახებ, შესაბამისად, გამოიყენება იმ მოთხოვნების დათმობასთან დაკავშირებით, რომელიც ხორციელდება კანონის ძალით (სსკ-ის 207).

კანონის საფუძველზე წარმოემობილი მოთხოვნა ან უფლება მხოლოდ კანონზე მითითებით არ გადაიცემა. უფლებამოსილმა პირმა კანონის საფუძველზე არსებულ მოთხოვნაზე ან უფლებაზე უნდა მოიპოვოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

პირის კანონისმიერ საფუძველზე წარმოემობილი მოთხოვნა ან უფლება დგინდება:

- სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით;

- ან ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.
როგორც სახელმეკრულებო, ასევე კანონისმიერი მოთხოვნის ან უფლების დათმობის პროცესი უნდა წარმოვიდგინოთ შემდეგი თანამიმდევრობით:



- მარტივი წერილობითი ფორმით
- რთული წერილობითი ფორმით
- ძირითად ხელშეკრულებაში ცვლილებების ფორმით.

- ხელშეკრულება
- სასამართლო გადაწყვეტილება
- ადმინისტრაციული აქტი
- ფასიანი ქაღალდი
- ზეგნალები
- ვარანტი
- სასაწყობო მოწმობა

- საჯარო რეგისტრში:
- უძრავ ნივთებზე - უფლებათა რეგისტრში
- მოძრავ ნივთებზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთებზე - უფლებათა რეგისტრში
- სამეწარმეო და არასამეწარმეო იურიდიულ პირთა რეგისტრში
- შსს. მომსახურების სააგენტოში

1.5. მოვალის ინფორმირება მოთხოვნის დათმობისას

რომის სამართალში მოთხოვნის დათმობის შესახებ მოვალის შეტყობინებით ცედენტი კარგავდა მოთხოვნაზე უფლებას და ამ უფლებას საბოლოოდ მოიპოვებდა ცესიონერი. *Denuntiatio*¹⁷⁷ განვითარდა იუსტინიანეს ეპოქაში და იგი აისახა იუსტინიანეს კოდექსის (*Codex Iustiniani*) ცალკე ნორმაში. მისი ჩამოყალიბებით მოთხოვნის დათმობის რომის სამართლისეულმა ინსტიტუტმა დასრულებული სახე მიიღო.¹⁷⁸

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს მოთხოვნის დათმობის შესახებ მოვალის ინფორმირების საგანგებო წესს. კერძოდ, რა ფორმით უნდა შეატყობინოს ძველმა ან ახალმა კრედიტორმა მოვალეს დათმობის შესახებ – წერილობით თუ ზეპირად. ასევე არ არის დადგენილი, რა ვადაში უნდა ეცნობოს მოვალეს მოთხოვნის დათმობის ფაქტი. მოვალე, რომლის თანხმობაზე არ არის დამოკიდებული მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობა, დაუცველად გამოიყურება, თუ თავად ხელმეკრულებითა და მხარეთა შორის შეთანხმებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ვიდრე მოვალეს ეცნობებოდა მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას

¹⁷⁷ განცხადება, შეტყობინება, მითითება; ...იხ. www.latin-dictionary.org
¹⁷⁸ Римское частное право, რედ., И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский, 1996, 311; მითითებულია წიგნში: ჭეჭელაშვილი ზ., მოთხოვნის დათმობა, ვალის გადაკისრება (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), 2004, 6.

უფლება აქვს შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე (სსკ-ის 200). ამ წესიდან გამომდინარე, მოვალის დროულად ინფორმირების ინტერესი ახალ კრედიტორს გააჩნია, რათა მოვალის მიერ არ მოხდეს ძველი კრედიტორის მიმართ შესრულება, რაც მის მიმართ კონდიქციური ტიპის სარჩელის წარდგენის საფუძველია.

მოთხოვნის დათმობის საკითხთან დაკავშირებით მოვალე პირის უფლებამოსილების საკითხი უნდა განვიხილოთ ორი მიმართულებით:

- რა გავლენას ახდენს მოვალე პირის თანხმობა მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობაზე;
- ვინ და როდის არის უფლებამოსილი მიაწოდოს ინფორმაცია მოვალე არის მოთხოვნის დათმობის თაობაზე.

მოთხოვნის დათმობის ეტაპზე მოვალის თანხმობის საკითხი უნდა განვიხილოთ შემდეგ შემთხვევებში:

- მოთხოვნის დათმობა მოვალის თანხმობის გარეშე;
- მოთხოვნის დათმობა მოვალის თანხმობით;
- მოვალე პირის მხრიდან მოთხოვნის დათმობის აკრძალვა.

ზოგადი წესის თანახმად, მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობაზე გავლენას არ ახდენს მოვალე მხარის არც წინასწარი და არც შემდგომი თანხმობა. მოთხოვნის დათმობის ეტაპზე კრედიტორი უფლებამოსილია თავისუფლად განკარგოს მოთხოვნა მოვალე პირის თანხმების გარეშე. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, კერძოდ, მოვალის თანხმობა სავალდებულოა, თუ:

- ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარეობს;
- მოვალის თანხმობის გაცემის თაობაზე არსებობს კრედიტორისა და მოვალის წინასწარი თანხმობა;
- კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში (სსკ-ის 199.1).

მოვალის თანხმობის აუცილებლობა გამომდინარეობს ვალდებულების შინაარსიდან:

მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო კავშირი თავისი შინაარსით შესაძლებელია ორმხრივ მავალდებულებელ ხასიათს ატარებდეს, მაგალითად, ორმხრივი ხელშეკრულების შემთხვევაში, როდესაც მოვალე ასევე მოთხოვნის უფლებით აღჭურვილი პირია, შეთანხმებით ასევე შესაძლებელია განსაზღვროს მოთხოვნის დათმობისას მისი წინასწარი თანხმობის ვალდებულება.

თუ არსებობს კრედიტორისა და მოვალის წინასწარი თანხმობა:

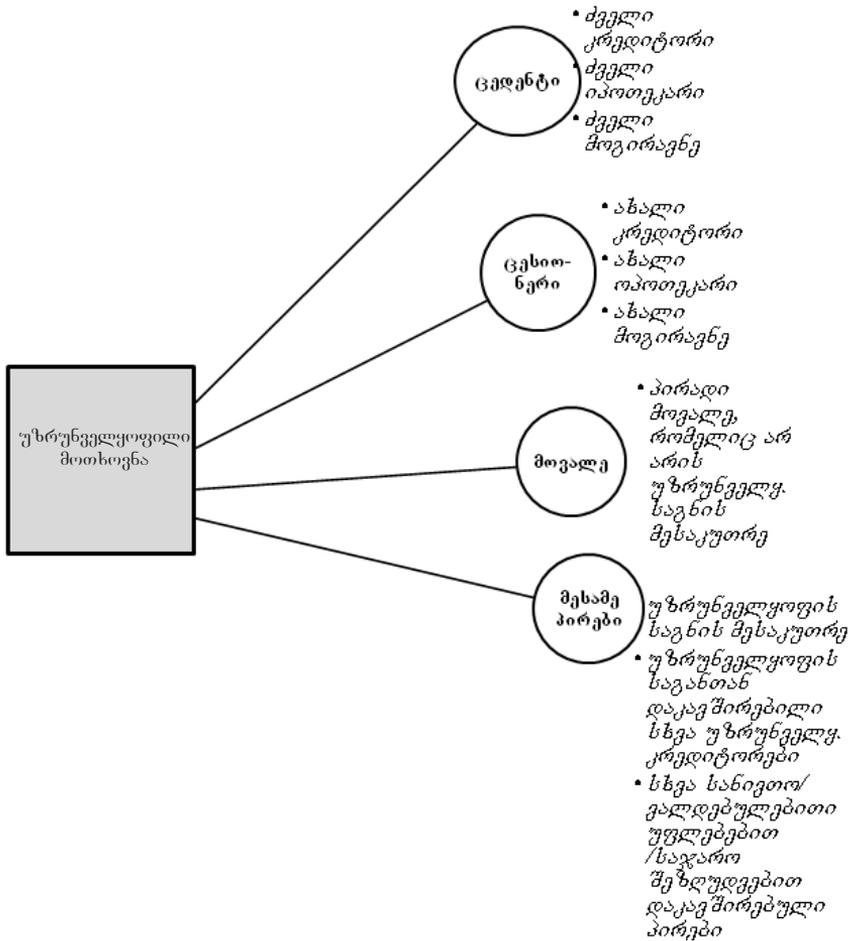
ამ საფუძველით კრედიტორის მიერ მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნის დათმობით განიხილება, როგორც სახელშეკრულებო შეთანხმების პირობის დარღვევა.

კანონით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები:

კანონმდებელი ითვალისწინებს მოვალე მხარის მხრიდან კრედიტორი-სათვის მოთხოვნის დათმობის აკრძალვის შესაძლებლობას. კერძოდ, მოვალესთან შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსაღები ინტერესი (სსკ-ის 199.1).

1.6. უზრუნველყოფის საშუალებათა სამართლებრივი ბედი მოთხოვნის დათმობისას

უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის საკითხი რთულ სამართლებრივ კონსტრუქციას წარმოადგენს. მოთხოვნის დათმობა, თუკი მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით, გირავნობით, ან უზრუნველყოფის სხვა საშუალებებით, შესაძლებელია მრავალი სუბიექტის ინტერესს ეხებოდეს:



პირები, რომელთა სამართლებრივ ინტერესსაც შესაძლებელია მოთხოვნის დათმობით საფრთხე შეექმნას, არიან ისინი, ვინც დაკავშირებულია მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებასთან. მაგალითად, გააჩნიათ მასზე საკუთრების უფლება (მესაკუთრე, რომელიც არ არის კრედიტორის პირადი მოვალე), ასევე კრედიტორები, რომლებსაც, მსგავსად ცედენტისა, გააჩნიათ უზრუნველყოფის უფლება აღნიშნულ ობიექტზე ქონებაზე.

კანონმდებელი, მოთხოვნის დათმობის თავისებურებებიდან გამომდინარე, – როდესაც მოთხოვნა თავისი პირველადი შინაარსით პრაქტიკულად უცვლელი შინაარსით გადადის ცესიონერზე, – ადგენს უზრუნველყოფის საშუალებათა მიდევნების წესს. ამ წესის თანახმად, მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც (სსკ-ის 201.1).

სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებების წარმოშობა დაკავშირებულია საჯარო რეესტრში უფლების (იპოთეკა, რეგისტრირებული გირავნობა) რეგისტრაციასთან. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში, როდესაც კრედიტორი და იპოთეკარი ერთი და იგივე პირია, გარდა სახელშეკრულებო დონეზე კრედიტორთა ცვლილებისა, საჭიროა შეიცვალოს რეგისტრირებული მონაცემებიც. მაგალითად, თუ მოხდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა, საჭიროა ცესიონერმა დაიკავოს იპოთეკარის ადგილი. ელექტრონული რეგისტრაციის პრინციპიდან გამომდინარე, თითოეული სარეგისტრაციო განაცხადი ინარჩუნებს დამოუკიდებლობას და შესაძლებელია, კრედიტორის ცვლილების საფუძველზე პირველი იპოთეკარი აღმოჩნდეს ბოლო და უფლების რეალიზაციის ეტაპზე მისი კანონიერი ინტერესები შეილახოს. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში, აუცილებელია ცესიონერმა (ახალმა კრედიტორმა) შეინარჩუნოს ის რიგი სხვა კრედიტორებთან შედარებით, რომელიც ეკავა ცედენტს (ძველ კრედიტორს).

მოვალეს უფლება აქვს წაუყენოს ახალ კრედიტორს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა ცედენტის (ძველი კრედიტორის) მიმართ მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროისათვის (სსკ-ის 201.1). მოვალის მოთხოვნათა შინაარსი შესაძლებელია განსაზღვრული იყოს ხელშეკრულებით ან კანონით.

1.7. მოთხოვნის რამდენჯერმე გადაცემა

მოთხოვნის დათმობის ფორმასთან დაკავშირებით კანონმდებელი არ აწესებს იმპერატიულ წესს, რაც შესაძლებელია ერთ მოთხოვნაზე რამდენიმე კრედიტორის პრეტენზიის მიზეზი გახდეს. კანონმდებელი მოთხოვნის დათმობის ფორმის დაუცველობის შემთხვევაში ადგენს მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირთა რიგითობის ორ საფეხურს. მოთხოვნაზე ან უფლებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხის გარკვევა ხდება შემდეგი რიგითობით:

I. ვისთანაც ძველმა კრედიტორმა პირველად დაამყარა ურთიერთობა.

*თუ ცვლენტი (ძველი კრედიტორი) ერთსა და იმავე მოთხოვნის დათმობაზე რამდენიმე პირს შეუთანხმდება, მაშინ მოვალის წინაშე უფლებამოსილი იქნება ის პირი, რომელთანაც მოთხოვნის მფლობელმა სხვებზე ადრე დაამყარა ურთიერთობა (სსკ-ის 202).

II. ვის თაობაზეც პირველად ეცნობა მოვალეს.

*თუკი შეუძლებელია ამის დადგენა, მაშინ უპირატესობა ეძლევა იმ პირს, რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა (სსკ-ის 202).

მოთხოვნაზე ან უფლებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის ფაქტის დაზუსტების პირველ ეტაპზე შესაძლებელია მიმდინარეობდეს დავა ცვლენცსა და რამდენიმე კრედიტორობის პრეტენდენტს შორის:

- პირველთან დაიდო ცესიის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით;
- მეორესთან დაიდო წერილობითი ხელშეკრულება და დამონმდა სანოტარო წესით;
- მესამე კრედიტორს გადაეცა მოთხოვნის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ხელშეკრულება.

მოთხოვნის მფლობელთა სიმრავლის შემთხვევაში კანონმდებლობით დადგენილია მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირის დადგენის კანონისმიერი წინაპირობები, კერძოდ, პირველ ეტაპზე უპირატესობა ენიჭება იმ კრედი-

ტორს, ვისთანაც მოხდა ცესიონერის მხრიდან პირველად სამართლებრივი კავშირის დამყარება, თუ ამ საფუძვლით მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირის დადგენა შეუძლებელია, უპირატესობა ენიჭება იმ კრედიტორს, ვის შესახებაც პირველად ეცნობა მოვალე მხარეს.

2. ვალის გადაკისრება

2.1. ვალი, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე

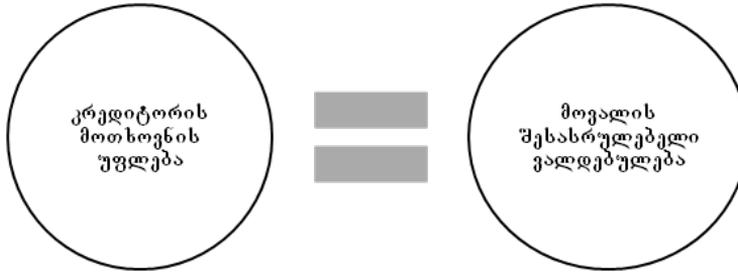
ვალი სანივთო სამართალში განიხილება, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ვალის, როგორც ქონებრივი კატეგორიის წარმოშობას წინ უსწრებს მხარეთა შორის სამართლებრივი კავშირის არსებობა – გარიგების ან კანონის საფუძველზე. მოთხოვნის მსგავსად, ვალის არსებობაზე მიუთითებს ხელშეკრულება ან კანონის შესაბამისი დებულება. ამდენად, ვალის მოცულობა და გადახდის წესი დადასტურებულ უნდა იქნეს მხარეთა შეთანხმებით ან უფლებამოსილი ორგანოს – სასამართლოს, ადამინისტრაციული ორგანოს – გადაწყვეტილებით. თუმცა კერძო სამართალში გვხვდება გამონაკლისი შემთხვევა როდესაც ვალი დამოუკიდებელია მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობისაგან, კერძოდ ვალის აღიარების შემთხვევაში, „ვალის არსებობის აღიარება არის ცალმხრივი და აბსტრაქტული ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ერთი მხარე მეორე მხარის სასარგებლოდ დამოუკიდებლად კისრულობს გარკვეულ მოქმედებების შესრულებას და, ამდენად, საკმარისია ერთი პირის მიერ ნების გამოვლენა. თუ მხარეები უკვე არსებული ვალდებულების შინაარსიდან გამოდიან ან ადასტურებენ მას, ან მხარეები არსებული ვალდებულების შესასრულებლად ახალი ვალდებულების შესრულებას კისრულობენ, ვალის აღიარებად არ მიიჩნევა. ვალის არსებობის აღიარებას ადგილი აქვს მხოლოდ მაშინ, თუ იგი დამოუკიდებელია ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან და ახალ, დამოუკიდებელ მოთხოვნას წარმოშობს.“¹⁷⁹

ვალი კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით მოვალის მიერ შესრულების შინაარსს გამოხატავს. მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულება შესაძლებელია ქონების გადაცემით ან მომსახურების განწევით. ვალის ოდენობა პირდაპირპროპორციულია კრედიტორის მოთხოვნის ოდენობის. მიუხედავად იმისა, რა ტიპის ხელშეკრულება წარმოშობს ვალს

¹⁷⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილება (საქმე: ას-839-890-2011); ხელმისაწვდომია: www.supreme-court.ge.

თამარ შოთაძე

– ქონების გადაცემის თუ მომსახურების (სამუშაოს შესრულების) განწესის, ვალი ყოველთვის ფულადი ოდენობით გამოიხატება. ვალი კრედიტორის ქონებაა, რომლის აღსრულება მოვალის მიმართ მოთხოვნის წარდგენაში გამოიხატება:



ვალი კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით მოვალის მიერ შესრულების შინაარსს გამოხატავს. მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულება შესაძლებელია ქონების გადაცემით ან მომსახურების განწესით და ა.შ..

ვალის გადაკისრება ცალმხრივ და ორმხრივ ხელშეკრულებაში, განსხვავებულ გავლენას ახდენს ვალის, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის შეფასებაზე.

სახელშეკრულებო ურთიერთობებში მოთხოვნის უფლება კრედიტორს ეკუთვნის. ხოლო მოვალე შესრულებაზე ვალდებული პირია. უფლებებისა და ვალდებულებების ამგვარი გადანაწილება ცალმხრივ ხელშეკრულებებს ახასიათებს. როდესაც კრედიტორსა და მოვალეს აქვს როგორც მოთხოვნის უფლება, ასევე შესრულების ვალდებულება, სახეზეა ორმხრივი ხელშეკრულება.

ძნელი წარმოსადგენია, რომ მესამე პირი მოვალის ნაცვლად გადაიხდის კრედიტორის ვალს. თუმცა, თუკი კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მესამე პირის ქონებით, ქონების დაკარგვის შიში აიძულებს მესამე პირს მოვალის ნაცვლად გადაიხადოს ვალი.

2.2. ვალის გადაკისრება ხელშეკრულებით

ვალზე, როგორც არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, საკუთრების უფლება ეკუთვნის კრედიტორს, შესაბამისად, მისი განკარგვა – შესრულებაზე უფლებამოსილი პირის ცვლილება კრედიტორის ნებაზეა დამოკიდებული. ვალის გადაკისრება წარმოადგენს სანივთო გარიგებას. მსგავსად

მოთხოვნის დათმობისა, ვალის გადაკისრების შემთხვევაში მოვალე პირის ცვლილება გავლენას არ ახდენს შესასრულებელი ვალდებულების შინაარსზე. ვალის გადაკისრების ხელშეკრულების საფუძველზე, კრედიტორის თანხმობით, შემოდის ახალი მოვალე, რომელიც უერთდება მხარეთა შორის არსებულ ვალდებულების პირობებს უცვლელი შინაარსით. ვალის გადაკისრება კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში მოვალე პირის ცვლილებას იწვევს¹⁸⁰. ამდენად, თუკი მოთხოვნის მფლობელთან დადებული ხელშეკრულებით ვალს თავის თავზე იღებს მესამე პირი (ვალის გადაკისრება), იგი დაიკავებს თავდაპირველი მოვალის ადგილს (სსკ-ის 203). ძირითადი ვალდებულებითი გარიგების ბათილობა ახალ მოვალეს აძლევს კანონით დადგენილ შესაძლებლობას, კერძოდ „ახალ მოვალეს შეუძლია მოთხოვნის მფლობელის წინააღმდეგ წამოაყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომელიც გამომდინარეობს მოთხოვნის მფლობელსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის არსებული ურთიერთობიდან“ (სსკ-ის 205). კრედიტორს უფლება არ აქვს გაქვითოს ის მოთხოვნები, რომლებიც თავდაპირველ მოვალეს ეკუთვნოდა. მაგალითად, თუ კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმებით გათვალისწინებული იყო ვალდებულების ნაწილ-ნაწილ შესრულება, მოვალე პირის ცვლილება ვერ გახდება კრედიტორის მხრიდან ვალდებულების ერთიანად შესრულების მოთხოვნის საფუძველი.

სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე წარმოშობილი ვალის გადაკისრება შესაძლებელია განვიხილოთ შემდეგი სამართლებრივი კონსტრუქციის საფუძველზე:



პირველი კონსტრუქციით, მოვალე პირის თანხმობის გარეშე, ვალის გადაკისრებაზე თანხმდებიან კრედიტორი და ახალი მოვალე. სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს ძველი მოვალის თანხმობის აუცილებლობას

¹⁸⁰ იხ. ჭეჭლაშვილი ზ., მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), თბ., 2004, 119-146.

თავარ შოთაძე

(სსკ-ის 203.1). ვალის გადაკისრებით პრაქტიკულად ხდება მოვალე პირთა ცვლილება, ისე რომ არ იცვლება შესასრულებელ ვალდებულებათა მოცულობა და შინაარსი. თავდაპირველ მოვალეს უფლება აქვს არ დაეთანხმოს მოთხოვნის მფლობელისა და მესამე პირის ამ შეთანხმებას და თვითონ გადაიხადოს ვალი (სსკ-ის 203.2).

თუ ვალის გადაკისრების შესახებ შეთანხმდნენ მესამე პირი და მოვალე, მაშინ გადაკისრების ნამდვილობა დამოკიდებულია მოთხოვნის მფლობელის თანხმობაზე (სსკ-ის 204). მოთხოვნის მფლობელის თანხმობა შესაძლებელია გამოიხატოს:

- ვალის გადაკისრებამდე კრედიტორის წინასწარი წერილობითი თანხმობით;
- ვალის გადაკისრების გარიგებაზე კრედიტორის ხელმოწერის განხორციელებით;
- ძველ და ახალ მოვალეს შორის დადებული გარიგების მოწონებით.

ზემოთ აღნიშნული კონსტრუქციების მეშვეობით შესაძლებელია ასევე სასამართლო ან ადმინისტრაციული ორგანოს გადანყვეტილებით დადასტურებული ვალის გადაკისრება, კერძოდ, მხარეთა შორის შეთანხმებისა და ახალი მოვალისათვის ვალის დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემით.

2.3. ვალის გადაკისრება ანდერძით – საანდერძო დანაკისრი (ლეგატი)

მამკვიდრებელი საანდერძო დანაკისრის სახით მემკვიდრეზე ახდენს არა ვალის გადაცემას, არამედ ანდერძის საფუძველზე ვალდებულების შესრულების დავალებას. მოანდერძეს შეუძლია დააკისროს მემკვიდრეს ერთი ან რამდენიმე პირის სასარგებლოდ რაიმე ვალდებულების შესრულება სამკვიდროს ხარჯზე (საანდერძო დანაკისრი – ლეგატი)(სსკ-ის 1383).

საანდერძო დანაკისრის შესრულების წინაპირობებია:

- კანონის საფუძველზე შედგენილი ანდერძი;
- ქონება, რომლის ფარგლებში მემკვიდრე ვალდებულია შესარულოს საანდერძო დანაკისრი.

საანდერძო დანაკისრის ფარგლებში მამკვიდრებელი უფლებამოსილია დაავალოს მემკვიდრეს – დანაკისრის მიმღებისათვის (ლეგატარისათვის) შემდეგი შინაარსის ვალდებულების შესრულება:

- სამკვიდროში შემავალი ქონებიდან ნივთების გადაცემა ანდერძში მითითებული პირისათვის (ლეგატარისათვის) საკუთრებაში, სარგებლობაში ან სხვა საწივით უფლებით;
- მისთვის ისეთი ქონების შეძენა და გადაცემა, რომელიც არ შედის

სამკვიდროში;

- ლეგატარის წინაშე განსაზღვრული სამუშაოს შესრულება, მომსახურების განევა და ა.შ (სსკ-ის 1384);
- მონდერძეს უფლება აქვს დააკისროს მემკვიდრეს, რომელზედაც საცხოვრებელი სახლი, ბინა ან სხვა საცხოვრებელი სადგომი გადადის, სადგომით ან მისი განსაზღვრული ნაწილით სამისდღემშიო სარგებლობის უფლების გადაცემა იმ პირისთვის, რომელიც მამკვიდრებელთან ერთად ცხოვრობდა არანაკლებ ერთი წლის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნამდე. საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების შემდგომი გადასვლისას სამისდღემშიო სარგებლობა ძალას ინარჩუნებს (სსკ-ის 1385).

მემკვიდრემ, რომელსაც საანდერძო დანაკისრის შესრულება დაევალა, უნდა შეასრულოს იგი ნაანდერძები სამკვიდროს ნამდვილი ღირებულების ფარგლებში მამკვიდრებლის ვალების იმ ნაწილის გამოკლებით, რომლის გასტუმრებაც მას შეხვდა (სსკ-ის 1387).

თუ საანდერძო დანაკისრის შესრულება რამდენიმე მემკვიდრეს აქვს დავალებული, თითოეული ასრულებს მას სამკვიდროში მისი წილის პროპორციულად, თუკი ანდერძით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ-ის 1390-ე). საანდერძო დანაკისრის მიმღები პასუხს არ აგებს მამკვიდრების ვალებისათვის (სსკ-ის 1393).

მონდერძეს შეუძლია დააკისროს მემკვიდრეს რაიმე მოქმედების შესრულება საერთო-სასარგებლო მიზნით, რასაც შეიძლება ჰქონდეს როგორც ქონებრივი, ისე არაქონებრივი ხასიათი (სსკ-ის 1397.1). თუ დაკისრებული მოქმედება ქონებას ეხება, მაშინ გამოიყენება საანდერძო დანაკისრის მარეგულირებელი ნორმები (სსკ-ის 1397.2). მემკვიდრისაგან მასზე დაკისრებული მოქმედების შესრულების მოთხოვნა შეუძლია სასამართლოს მეშვეობით ანდერძის აღმსრულებელს, ხოლო, თუ ის არ არის, მაშინ – ყოველ მემკვიდრეს, ასევე დაინტერესებულ საზოგადოებრივ და რელიგიურ ორგანიზაციებს, ფონდებს, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს (სსკ-ის 1397.4).

2.4. ვალის გადაკისრება კანონის საფუძველზე

კანონის საფუძველზე ვალის გადაკისრების შესაძლებლობა უნდა განვიხილოთ შემდეგ შემთხვევებში:



2.4.1. მესამე პირის მიერ ვალდებულების შესრულება

კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში ხშირად არის ისეთი სამართლებრივი შემთხვევები, როდესაც კრედიტორის წინაშე ვალდებულება სრულდება არა მოვალე მხარის, არამედ მესამე პირის მიერ. ამ შემთხვევაში ადგილი აქვს მოვალე კრედიტორ მხარესთან შეთანხმების გარეშე მოვალის ნაცვლად ვალდებულების შესრულებას მესამე პირის მიერ. „თუ კანონიდან, ხელშეკრულებიდან ან ვალდებულების ბუნებიდან არ გამომდინარეობს, რომ მოვალემ პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულება, მაშინ ეს ვალდებულება შეიძლება შეასრულოს მესამე პირმა“ (სსკ-ის 371.1). „კრედიტორს შეუძლია არ მიიღოს მესამე პირისაგან შემოთავაზებული შესრულება, თუ მოვალე ამის წინააღმდეგია“ (სსკ-ის 371.2).

ძნელი წარმოსადგენია, რომ მესამე პირმა მოვალის ნაცვლად შეასრულოს ვალდებულება. თუმცა, თუკი კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მესამე პირის ქონებით, ქონების დაკარგვის შიში აიძულებს მესამე პირს მოვალის ნაცვლად გადაიხადოს ვალი.

მესამე პირის მიერ ვალდებულების შესრულება გავრცელებულია საკრედიტო უზრუნველყოფის სამართლაში, როდესაც კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია არა მოვალის, არამედ მესამე პირის ქონებით. მოვალის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დგება მესამე პირის ქონების რეალიზაციის საკითხი, რაც მას აძლევს კანონით

დადგენილი წესით კრედიტორის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას შემდეგ ეტაპებზე:

- **უზრუნველყოფის საგანზე იძულებითი აღსრულების პროცესის დაწყებამდე:**

ყოველი მესამე პირი, რომლის უფლებრივი მდგომარეობაც შეიძლება გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგად გაუარესდეს, უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს მოგირავნის მოთხოვნა და ამ გზით შეიძინოს მისი უფლებები დამგირავებლისა და შესაძლო მოვალე მესამე პირის მიმართ (სსკ-ის 269.3).

- **უზრუნველყოფის საგანის აუქციონზე გადატანამდე:**

მესამე პირს, რომლის უფლებაც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვს, აუქციონის ჩატარებამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან აიცილოს აუქციონი (სსკ-ის 304.1).

- **უზრუნველყოფის საგანის აუქციონზე რეალიზაციის პროცესში:**

აუქციონი წყდება, თუ აუქციონის ჩატარებამდე მოვალე ან მესამე პირი, რომელიც უფლებამოსილია, დააკმაყოფილოს კრედიტორი, გადაიხდოს მის დასაკმაყოფილებლად და ყველა სხვა ხარჯის დასაფარავად საჭირო თანხა (სსკ-ის 3061.2).

2.4.2. უფლებამონაცვლეობა და ქონების გადაცემა

იურიდიულ დოქტრინაში ნაწარმოები საკუთრების უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებით ერთმანეთისაგან განასხვავებენ: უნივერსალურ და სინგულარულ უფლებამონაცვლეობას.

პირი უნივერსალური უფლებამონაცვლეობის დროს მისი წინამორბედისაგან იღებს მთელ ქონებას ან ქონებაში წილს. არსებობს უნივერსალური უფლებამონაცვლეობის ორი შემთხვევა:

- მემკვიდრის მიერ მამკვიდრებლისაგან სამკვიდრო ქონების ან ქონებაში წილის მიღება;
- საწარმოთა რეორგანიზაცია.

უნივერსალური უფლებამონაცვლეობისაგან განსხვავებით, სინგულარული უფლებამონაცვლეობისას პირი მოიპოვებს უფლებას ერთ განსაზღვრულ ნივთზე ან ნივთთა ერთობაზე. შემძენი, რომელიც მოიპოვებს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებას ნივთზე, წარმოადგენს სინგულარულ უფლებამონაცვლეს.¹⁸¹

¹⁸¹ Л.П.У ван Влиет, Сравнительное-правовые аспекты перехода прав на движимые вещи: классификация систем перехода прав, Ежегодник сравнительно права, 2011,228.

სამოქალაქო კანონმდებლობით, ხელშეკრულებით ვალის გადაკისრების გარდა, არსებობს ვალის გადაცემის კანონისმიერი საფუძვლები. კანონის საფუძველზე ვალის გადაკისრებისას სახეზე გვაქვს უნივერსალური უფლებამონაცვლეობის შემთხვევები. არა მხარეთა შორის შეთანხმებით, არამედ კანონით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების დადგომისას, პირს ეკისრება ვალდებულება, ჩაებას სამართლებრივ ურთიერთობებში პირის ნაცვლად და იკისროს ყველა ის სამართლებრივი უფლებები და მოვალეობები, რაც მის წინამორბედს გააჩნდა. მაგალითად, აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე (სსკ-ის 241). თუ გამქირავებელი გაქირავებულ ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები (სსკ-ის 572). თუ მონილევმა განსაზღვრეს საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, მაშინ ეს წესი გამოიყენება უფლებამონაცვლის მიმართაც (სსკ-ის 958-ე).

უფლებამონაცვლეობის შემთხვევაში არ იცვლება ხელშეკრულების შინაარსი, არამედ ხდება სამართლებრივ ურთიერთობაში პირის ცვლილება, უფლებამონაცვლე პირზე უცვლელი სახით გადადის ყველა ის უფლება და ვალდებულება, რაც უფლებამონაცვლეობამდე სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილეებს მიერ იყო განსაზღვრული.

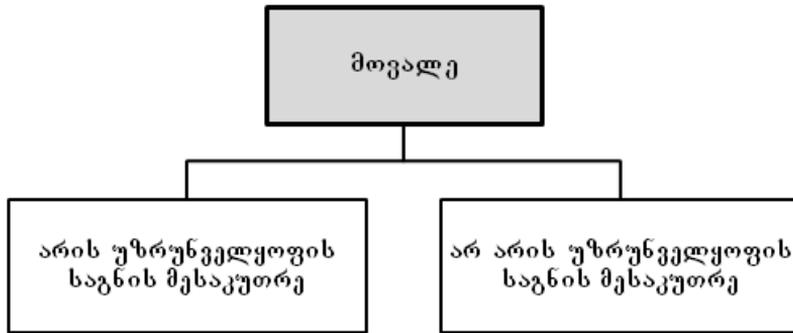
მემკვიდრეებს მიღებული სამკვიდრო ქონების ფარგლებში ეკისრებათ კანონისმიერი ვალდებულება, გადაიხადონ მამკვიდრებლის ვალები.

მემკვიდრეები ვალდებული არიან მთლიანად დააკმაყოფილონ მამკვიდრებლის კრედიტორთა ინტერესები, მაგრამ მიღებული აქტივის ფარგლებში თითოეულის წილის პროპორციულად. თუ მამკვიდრებელი მემკვიდრეებზე გადასული ვალებით სოლიდარული მოვალე იყო, მაშინ მემკვიდრეები სოლიდარულად აგებენ პასუხს. მამკვიდრებლის ვალებისათვის პასუხისმგებელი არიან როგორც კანონისმიერი. ასევე სავალდებულო წილის მიმღები მემკვიდრეებიც.

2.5. უზრუნველყოფის საშუალებათა ბედი ვალის გადაკისრებისას

ვალის გადაკისრებისთანავე წყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირავნობა (სსკ-ის 206). კანონმა მხოლოდ ორი სახის უზრუნველყოფის საშუალების შეწყვეტის წესი განსაზღვრა. ამ სახის უზრუნველყოფის საშუალებათა შეწყვეტის ახსნა გან-

პირობებულია იმით, რომ თავდები პირისათვის მოვალე პირის ფაქტორს არსებითი მნიშვნელობა აქვს.



კანონმდებელი არ ადგენს, თუ რა ბედი ეწევა ვალის გადაკისრებისას მოვალის მიმართ მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით დადგენილ რეგისტრირებულ უზრუნველყოფის საშუალებებს, რომელზედაც სანივთო უფლების შეწყვეტისათვის საჭიროა კრედიტორისა და მოვალის (დამგირავებლის, მესაკუთრის) ერთობლივი მიმართვა მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი. აქედან გამომდინარე უნდა ვივარაუდოთ, რომ ვალის გადაკისრება არის კრედიტორთან ძველი მოვალის სამართლებრივი კავშირის შეწყვეტისა და უზრუნველყოფის უფლების გაუქმების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განიხილავს ორი სახის გირავნობას – მფლობელობითსა და რეგისტრირებულს. ვალის გადაკისრების შემთხვევაში კრედიტორსა და მოვალეს შორის წყდება სამართლებრივი კავშირი. აქედან გამომდინარე, მფლობელობითი გირავნობისას კრედიტორი (მოგირავნე) ვალდებულია უზრუნველყოფის საგანი გადასცეს მესაკუთრეს. რეგისტრირებული გირავნობისა და იპოთეკის შემთხვევაში, მხარეთა ერთობლივი მიმართვით უქმდება ძველი მოვალის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ქონებაზე რეგისტრირებული სანივთო უფლებები.

პრაქტიკაში შესაძლებელია უზრუნველყოფის საშუალებებმა განაგრძოს არსებობა ვალის გადაკისრების შემდეგ კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. თუმცა, ამისთვის საჭიროა თავდები ან დამგირავებელი პირის თანხმობა სამართლებრივი ურთიერთობის გაგრძელებაზე, რაც განიხილება უზრუნველყოფის საშუალებაზე ახალ შეთანხმებად.

თამარ შოთაძე

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შაკითხვა გონებრივი იერიშისათვის

დაასაბუთეთ, რა განსხვავებაა უძრავი ნივთისა და მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს შორის?

II. დავალება ინდივიდუალური მუშაობისათვის

ფასილიტატორის დახმარებით ჯგუფის წევრებს ევალებათ სამოქალაქო სამართლის ერთ-ერთი სახის ობიექტზე ქვემოთ მოცემული ცხრილიდან რომელიმე ხელშეკრულების შედგენა, რომელსაც სტუდენტი პრეზენტაციის სახით წარმოადგენს ჯგუფის წინაშე. თითოეული ხელშეკრულების გასწვრივ, ცხრილის თავისუფალ გრაფაში ჩანერეთ იმ სტუდენტების გვარები, რომელთაც დაევალებათ დამოუკიდებლად ხელშეკრულების მომზადება და პრეზენტაცია.

	უძრავი ნივთი	მოძრავი ნივთი	მოთხოვნა (უფლება)	ვალი
ნასყიდობის ხელშეკრულება				
ჩუქების ხელშეკრულება				
გაცვლის ხელშეკრულება				
სესხის ხელშეკრულება				
სამისდღემშო ხელშეკრულება უძრავი ქონების გადაცემით				
მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება (უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა)				
ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება				

III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

უძრავი ნივთები

- რა სახის სამართლებრივ შედეგებს იწვევს საკუთრების უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის მომენტის განსაზღვრა?
- რა სახის სამართლებრივი შინაარსის მოქმედებებია საჭირო საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის?
- რა განსხვავებაა პირველად და ნაწარმოებ საკუთრების უფლებას შორის?
- რა სახის სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ხდება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობა, გადაცემა?
- რა შემთხვევებში და რა წესით ხდება სამომავლო საკუთრების უფლების წარმოშობა?
- რა მიზნით არის გამართლებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაცია?
- რა სახის იურიდიული ფაქტებისა და სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეწყვეტა?
- რა შინაარსის წესები მოქმედებს უძრავ ნივთზე შემძენის კანონიერი ინტერესების დასაცავად?

მოძრავი ნივთები

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, რა სისტემის საფუძველზე ხდება მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა?
- რა სახის სამართლებრივი შინაარსის მოქმედებების განხორციელება საჭირო მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის?
- რა წესით ხდება გარიგების საფუძველზე მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა?
- რა წესი მოქმედებს მოძრავ ნივთზე ფასიანი ქაღალდის მეშვეობით საკუთრების უფლების გადაცემისას?
- ჩამოვალეთ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ფორმები?
- რა სახის სახელშეკრულებო და კანონისმიერ პირობებს უკავშირდება მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა?

თამარ შოთაძე

- რა წინაპირობების დადგომისას წარმოეშობა შემძენს საკუთრების უფლება მოძრავ ნივთზე, როდესაც გამსხვისებელი არ არის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი?
- რა სახის ნივთებზე მოიპოვებს შემძენი საკუთრების უფლებას უპირობოდ, როდესაც ნივთს განკარგავს არაუფლებამოსილი პირი?
- რა წინაპირობების საფუძველზე მოიპოვებს პირი მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, როდესაც უცნობია მის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი?
- მოძრავი ნივთის ტრანსფორმაციის (გარდაქმნა) რა და რა შემთხვევებს იცნობთ? დაახასიათეთ თითოეული მათგანი ცალ-ცალკე;
- რა გავლენას ახდენს მოძრავი ნივთის ტრანსფორმაცია (გარდაქმნა) მასზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე? დაახასიათეთ თითოეული შემთხვევა ცალ-ცალკე;
- რა წესით ხდება ავტომობილზე, როგორც მოძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების წარმოშობა?

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე

- რა სახის სამართლებრივ შედეგებს იწვევს არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების გადაცემა?
- არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების გადაცემის რა სახეებს იცნობთ?
- რა იურიდიული ფაქტი განაპირობებს მოთხოვნათა კლასიფიკაციას?
- ვის შორის იდება მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება? დაახასიათეთ თითოეული სამართლებრივი კონსტრუქცია;
- რა ფორმას ითვალისწინებს კანონმდებელი მოთხოვნის დათმობის შეთანხმების ნამდვილობისათვის?
- მოვალის უფლებამოსილების ფარგლების მოთხოვნის დათმობისას?
- რა ბედი ეწევა მოთხოვნის დათმობისას უზრუნველყოფის საშუალებებს?
- როგორ დავადგინოთ მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირი, თუ კრედიტორის მიერ ერთი და იმავე მოთხოვნის დათმობა რამდენჯერმე განხორციელდა?
- არის თუ არა ვალი არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე? პასუხი დაასაბუთეთ;
- არის თუ არა ვალი და ვალდებულება სინონიმური მნიშვნელობის ტერმინები? პასუხი დაასაბუთეთ;

- რა სახის სამართლებრივი აქტების საფუძველზე წარმოიშობა ვალი?
- ვის შორის იდება ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება? დაახასიათეთ დამოუკიდებლად თითოეული სამართლებრივი კონსტრუქცია;
- ვის თანხმობაზე, დამოკიდებული ვალის გადაკისრებისას შეთანხმების ნამდვილობა?
- ვალის გადაკისრება ახდენს თუ არა გავლენას შესრულების შინაარსზე?
- წყდება თუ არა ვალის გადაკისრებით მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები?

IV. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ

კაზუსი I

აბულაძემ გოცირიძეს მიჰყიდა მის საკუთრებაში რიცხული ბინა ნუცუბიდის პლატოზე. მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით, რომლის თანახმად გოცირიძე აბულაძის წინაშე კისრულობდა ვალდებულებას, რომ ბინის ნასყიდობის ფასის 50 %-ს გადაიხდოდა ხელშეკრულების დადების ეტაპზე, ხოლო დანარჩენ 50%-ს საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ. ნანილ-ნანილ, საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში გოცირიძე დარეგისტრირდა აღნიშნული ბინის მესაკუთრედ. საკუთრების უფლების მოპოვების შემდეგ გოცირიძემ აღნიშნული ბინა გაასხვისა უცხოეთის მოქალაქეზე, მას შემდეგ, რაც მარკ ჯონსი დარეგისტრირდა აღნიშნული ბინის მესაკუთრედ, გოცირიძემ შეწყვიტა აბულაძის წინაშე დარჩენილი ვალდებულების შესრულება. ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულების შესრულების დარღვევის საფუძველზე, აბულაძემ მოითხოვა ბინის უკან დაბრუნება. მარკ ჯონსმა აიყვანა ადვოკატი, რომელმაც შემდეგი შინაარსის პასუხი გასცა აბულაძეს, რომ მისი კლიენტი არის კეთილსინდისიერი შემძენი და მოთხოვნა წარდგენილ უნდა იქნეს არა მარკ ჯონსის, არამედ გოცირიძის წინააღმდეგ.

- როგორ გადაწყდება მხარეთა შორის დავა?
- აქვს თუ არა აბულაძეს მარკ ჯონსის მიმართ ბინის დაბრუნების მოთხოვნის წარდგენის უფლება?

კაზუსი II

ბურკაძესა და სისაურს შორის ავტობაზრობაზე შედგა ზეპირი შეთანხ-

თამარ შოთაძე

მება ავტომობილის ნასყიდობის თაობაზე. ბურკაძე ისე მოიხიბლა ცნობილი მარკითა და მისთვის ხელმისაწვდომი ფასით, რომ არც დაინტერესებულა ფაქტობრივი გადაცემის გარდა მის სამართლებრივ გაფორმებაზე. ბურკაძემ გადასცა სისაურს ნასყიდობის ფასი, ხოლო სისაურმა ბურკაძეს გადასცა ავტომობილის ტექნიკური პასპორტი, გასაღები და განბაჟების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ერთ დღეს ბურკაძე საპატრულო პოლიციის თანამშრომელმა გააჩერა და სთხოვა მანქანის გადაყვანა ვითრებაში გასარკვევად. მომსახურების სააგენტოს ინფორმაციით აღნიშნული ავტომობილი რეგისტრირებული იყო შპს „პირველის“ სახელზე, სადაც სისაური მუშაობდა დირექტორად, შპს სახელმწიფოს წინაშე საგადასახადო ვალდებულებებისათვის კი ავტომობილს ყადაღა ედო.

- როგორ დავიცვათ ბურკაძე აღნიშნული სამართლებრივი პრობლემისაგა?
- რა შინაარსის სამართლებრივ კონსულტაციას გაუწევდით მას?
- ჰქონდა თუ არა სისაურს ავტომობილის რეალიზაციის უფლება?
- რა გზებით უნდა მოეპოვებინა ბურკაძეს ავტომობილზე საკუთრების უფლება?

კაზუსი III

მოდებამ გააფორმა გადაზიდვის ხელშეკრულება საექსპედიციო ფირმა „ევროაზიასთან“, რომლის საფუძველზეც მოდებამ გადაამზიდა კომპანიისაგან უნდა მიეღო მარტის თვეში ერთი ვაგონი საბავშვო სათამაშოების. ტვირთის ჩამოსვლამდე სხვა სახის საქონლის შესაძენად მოდებამ სასწრაფოდ დასჭირდა თანხა და მან საექსპედიციო ფირმასთან მოთხოვნის უფლება თანხის სანაცვლოდ გადასცა ჩანტლაძეს. ტვირთის ჩამოსვლამდე მხარეთა შორის მოთხოვნის დათმობის თაობაზე შედგა ზეპირი შეთანხმება, ასევე მოდებამ ჩანტლაძეს გადასცა გადაზიდვის ხელშეკრულება. ტვირთის დანიშნულების ადგილზე ჩამოსვლისას ჩანტლაძემ გააპროტესტა 1 კგ. მ ტვირთზე მომსახურების მაღალი საფასური, ხოლო საექსპედიციო ფირმამ უარი განაცხადა მისთვის ტვირთის გადაცემაზე ვინაიდან ის არ იყო მისი შემკვეთი და არც დოკუმენტები ადასტურებდა, აღნიშნულ ფაქტს.

- რა სახის სამართლებრივი პრობლემა გვაქვს სახეზე?
- რა ფორმით უნდა გადაეცა მოდებამ „ევროაზიას“ მიმართ მოთხოვნა ჩანტლაძისათვის?
- წარმოეშვა თუ არა ჩანტლაძეს მოთხოვნის უფლებაზე საკუთრების უფლება?
- რა წესების დაცვით უნდა გადაეცა მოდებამ ჩანტლაძისათვის ტვირთის მიღების მოთხოვნის უფლება?

კაზუსი IV

2007 წელს სამშენებლო კომპანია „ახალმა სახლმა“ სს „ვარსკვლავის-აგან“ მიიღო 12-სართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების შეკვეთა. მხარეთა შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც სამშენებლო კომპანია „ახალ სახლს“ 2010 წლის 1 მაისს უნდა ჩაებარებინა ბინა სს „ვარსკვლავისათვის“. მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა გაეღო სამშენებლო კომპანია „ახალ სახლს“, რომელიც ნულ და პირველს სართულებზე მიიღებდა კომერციულ ფართს. სამშენებლო სამუშაოები შეფერხებით მიმდინარეობდა, სს „ვარსკვლავები“ აღნიშნული ბინების განაწილებას თანამშრომლებზე გეგმავდა. აქედან გამომდინარე სს „ვარსკვლავებს“ რომ არ დაერღვია ნაკისრი ვალდებულება, სამშენებლო ბაზარზე მოძებნა კარგი რეპუტაციის კომპანია, რომელთანაც გააფორმა ახალი ნარდობის ხელშეკრულება. ახალი ხელშეკრულების დადების ეტაპზე არ მომხდარა სამშენებლო კომპანია „ახალი სახლის“ მიერ შესრულებული ვალდებულების შეფასება, რაც გახდა მისი მხრიდან სასამართლოში სარჩელის წარდგენის საფუძველი შესრულებული ვალდებულების სანაცვლო ანაზღაურების მოთხოვნით?

- აქვს თუ არა „ახალ სახლს“ განუული სამუშაოების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება?
- ნამდვილია თუ არა „ვარსკვლავებსა“ და ახალ სამშენებლო კომპანიას შორის ახალი ნარდობის ხელშეკრულება?
- რა სახის სამართლებრივ კონსულტაციას გაუნევედით სამშენებლო კომპანია „ახალ სახლს“?
- როგორ ფიქრობთ, სასამართლო დააკმაყოფილებს „ახალი სახლის“ მოთხოვნას?

C. შედარებითი სამართალი

I. მოძრავ ნივთიერზე საკუთრების უფლების გადაცემა

ევროპულ კოდიფიკაციებში, რომის სამართალში მოქმედ ისტორიულ პრინციპებზე დაყრდნობით, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემა ეფუძნება ორ განსხვავებულ ისტორიულ სისტემას: კონსენსუსისა და გადაცემის სისტემას.

აღნიშნული სისტემების საფუძველზე, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა, პირველი სისტემის თანახმად, უკავშირდება ხელშეკრულების დადების მომენტს, ხოლო მეორე სისტემის შემთხვევაში, ნივთის გადაცემას.

კლასიკურ რომის სამართალში ნივთის გასხვისების წესები იყოფოდა: *res mancipi* და *res nec mancipi*.

res nec mancipis პრინციპის საფუძველზე ნივთი გადადიოდა შემძენის საკუთრებაში უბრალო გადაცემის გზით, თუკი შესაძლებელი იყო ნივთის გადაცემა. „თუკი მე გადმომეცა, კაბა, ოქრო ან ვერცხლი, ნასყობობის ჩუქების ან სხვა გზით, ნივთი იმწუთიერად ხდება ჩემი, ყოველგვარი საზეიმო ფორმალობების დაცვის გარეშე (გაიუსის ინსტიტუციები, 19-20.2).

რომის სამართლისაგან განსხვავებით, სადაც უძრავი ქონება, ისევე როგორც უმნიშვნელო ნივთი, შეიძლებოდა ხელიდან ხელში გადასცემოდა პირს ფორმალური აქტის გარეშე, თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტის დაზუსტებას პრინციპული მნიშვნელობა აქვს მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში. უძრავ ნივთებთან მიმართებაში კონსენსუსისა და ტრადიციის სისტემები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გზით, წარმოშობის სისტემის ჩრდილქვეშ მოექცა. პრაქტიკულად, უძრავ ნივთებთან მიმართებაში, საკუთრების უფლების წარმოშობის კონტექსტში, პირველი ადგილი დაიკავა სახელმწიფო რეგისტრაციის ფორმალურმა აქტმა.

თანამედროვე ევროპულ კერძო სამართლის კოდიფიკაციებში შეთანხმებისა და ტრადიციის სისტემები ირიბად ან პირდაპირ განაპირობებს მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემას.

გადაცემისა და კონსენსუალურ სისტემებს შორის წინააღმდეგობას ისტორიული მიზეზები უდევს საფუძველად. რომის სამართალში, იუსტინიანეს კოდიფიკაციების პერიოდში, თანდათანობით ვითარდებოდა გადაცემის სისტემა. დასაწყისში რომის სამართალში არსებობდა სანივთო უფლებათა გადაცემის ფორმები, რომელთაგან ზოგიერთი საჭიროებდა გადაცემას —

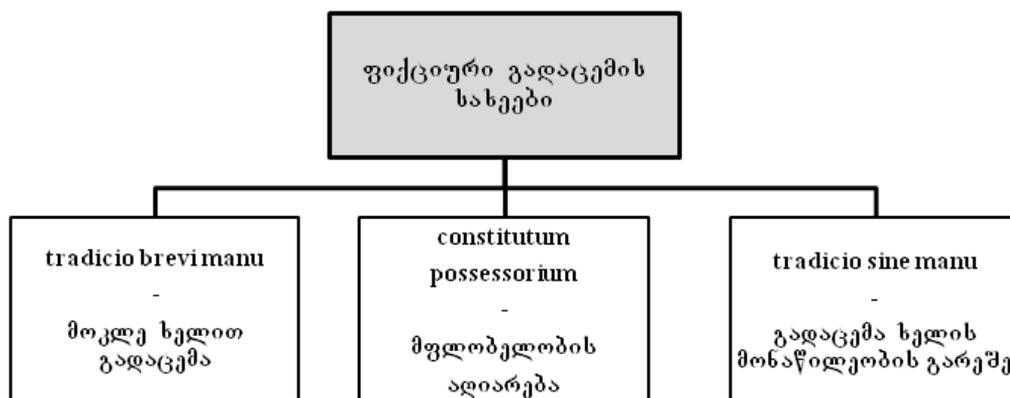
tradicio-ს, მაშინ, როდესაც სხვები არ საჭიროებდა – in iure cessio, mancipatio, თუმცა in iure cessio გაქრა, იქიდან გამომდინარე, რომ პრაქტიკაში აღარ გამოიყენებოდა, ხოლო mancipatio 531 წელს გაუქმებულ იქნა იუსტინიანეს მიერ.

ხელშეკრულებით საკუთრების უფლების გადასვლის ერთადერთ ფორმად რჩებოდა გადაცემა. მიიჩნევენ, რომ ბუნებითი სამართლის მიხედვით, ნივთზე უფლების შექენისას მისი ავტონომიურობის რეალიზაცია ხდება თვით ნივთის მფლობელობაში გადაცემით. აქედან გამომდინარე, რომის სამართალში განსაკუთრებით აღინიშნებოდა, რომ უფლების გადაცემა მხოლოდ შეთანხმებით შეუძლებელი იყო, ამიტომ საჭირო იყო მფლობელობაში გადაცემა ან usucapio (შექენითი ხანდაზმულობა).

რომის სამართალში გადაცემა განუხრელად ითვალისწინებდა შეთანხმებას: პირის მიერ ნივთის ცალმხრივად მისაკუთრება განიხილებოდა ქურდობად. აქედან გამომდინარე, თუკი ერთი და იგივე ნივთი გადაეცემოდა ორ პირს, უპირატესობა ენიჭებოდა იმას, ვინც პირველად მოიპოვა მასზე მფლობელობა, მეორეს კი რჩებოდა გამყიდველის მიმართ მხოლოდ პირადი მოთხოვნის უფლება. რომის სამართალში არსებული ეს მიდგომები თანამედროვე ეტაპზე ევროპულ კერძო სამართალშიც მოქმედებს, ვინაიდან ევროპული ქვეყნების კერძო სამართლის კრებულები სწორედ რომის სამართალში მოქმედი ერთიანი გადაცემის პრინციპს ეფუძნება.

მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის კონსენსუალურ სისტემაში გადაცემა ითვალისწინებს მის რამდენიმე ვარიაციას. გადაცემის სისტემის მიხედვით უფლების გადაცემას ყოველთვის ერთი და იგივე ფორმა არ უდევს საფუძვლად. ბევრი სამართლებრივი სისტემა აღიარებს გადაცემის ფიქციურ სახეს სხვადასხვა შინაარსით. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, გადაცემა არცთუ იშვიათად ხორციელდება ნივთის ფაქტობრივი მდგომარეობის ცვლილების გარეშე. გადაცემის ამ სახეებს რომის სამართალში ეწოდებოდა – tradicio ficta (ფიქციური გადაცემა). Tradicio ficta – ეს არის ორმხრივი შეთანხმება, შემძენს გადაეცეს ნივთი მფლობელობაში ისე, რომ არ მოხდეს ნივთის ფიზიკურ მდგომარეობაში რაიმე ცვლილების შეტანა.

გადაცემის სისტემა ითვალისწინებს ფიქციური გადაცემის სამ სახეს:



- **Tradicio brevi manu** – „მოკლე ხელის“ სახელწოდებით ცნობილი გადაცემისას მჭერს გადაეცემა ნივთი მფლობელობაში, რომელზედაც მას უკვე აქვს ფიზიკური კონტროლი. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საჭიროა, მესაკუთრემ გადასცეს ნივთი შემძენს და ორივე მხარე შეთანხმდეს საკუთრების უფლების გადასვლაზე. თუ ნივთს ფლობს შემძენი, მაშინ საკმარისია საკუთრების უფლების გადასვლაზე შეთანხმება (გსკ-ის 929-ე). მაგალითად, თუკი დამგირავებელს გამოყვანილი ჰყავს ავტომობილი, ამ უკანასკნელს აქვს მანქანაზე ფიზიკური კონტროლის შესაძლებლობა, შეთანხმების საფუძველზე იგი გახდება ავტომობილის მესაკუთრე ისე, რომ ობიექტზე მფლობელობის ცვლილება არ მოხდება;
- **Constitutum possessorium**¹⁸² – მფლობელობის აღიარება, რომის სამართალში ცნობილი იყო როგორც მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა ეს ფორმა განიხილება როგორც **tradicio brevi manu**-ს¹⁸³ საპირისპირო ქმედებად. გერმანიისა და ავსტრიის სამართალში გადაცემის ეს ფორმა იწოდება – **Besitzconstitut**. მფლობელი გადასცემს მეორე მფლობელს ნივთს იმ დათქმით, რომ შეინარჩუნებს ნივთზე ფიზიკურ კონტროლს. გადაცემის აღნიშნული სახის კონსტრუქცია ასევე გვხვდება სახელწოდებით —**constructive delivery**. თუ ნივთს ფლობს მესაკუთრე, მაშინ ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს იმით, რომ მასსა და შემძენს შორის შეთანხმებულ იქნეს სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ძალითაც შემძენი იძენს არაპირდაპირ მფლობელობას (გსკ-ის 930). მაგალითად, ა გადასცემს ბ-ს ავტომობილს, ეს უკანასკნელი ვალდებულია შეთანხმებული დროის გასვლის შემდეგ ის დაუბრუნოს ა-ს. ვიდრე

¹⁸² იხ. A Casebook on Roman Property law, 2003, 39-45.

¹⁸³ იხ. A Casebook on Roman Property law, 2003, 31-38.

ხდება ამ მდგომარეობის შენარჩუნება, ა გადასცემს მფლობელობას გ-ს გ იღებს ნივთზე სანივთო უფლებას მარტივი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნივთზე ფიზიკური კონტროლის რაიმე ცვლილების გარეშე. თუ ნივთს ფლობს მესამე პირი, მაშინ გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს იმით, რომ მესაკუთრე შემძენს დაუთმობს მოთხოვნის უფლებას ნივთის გამოთხოვაზე (გსკ-ის 931).

- **Tradicio sine manu** – გადაცემა ხელის მონაწილეობის გარეშე შეიძლება განხორციელდეს, როდესაც ხელშეკრულება საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე შედის ძალაში ორ პირს შორის, რომელიც თანაცხოვრობენ.¹⁸⁴

გერმანიის სამოქალაქო სამართალში, რომის სამართალში არსებული გადაცემის სისტემის შემოღებით, საკუთრების უფლების წარმოშობის წესები ერთნაირად ვრცელდება როგორც ინდივიდუალური ნიშნით, ასევე გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებზე.

ასევე შესაძლებელია ნივთის რეალურად გადაცემის ნაცვლად, მოძრავ ნივთზე ზედნადების გადაცემით შემძენს გადაეცეს საკუთრების უფლება (გ.სავაჭ.კ 450).

გერმანული სამოქალაქო სამართლისაგან განსხვავებით, ფრანგულ სამართალში მკვეთრად გამიჯნულია ინდივიდუალურ და გვაროვნულ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხი. ფრანგულ სამართალში, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა ხდება მხარეთა შორის ნივთსა და ფასზე შეთანხმების მომენტიდან, მიუხედავად იმისა, მოხდა თუ არა ნივთის რეალური გადაცემა ან ფასის გადახდა (საფ. სკ-1583). თუმცა, თუ ნივთი არ იქნა გაყიდული მთლიანად – როგორც ინდივიდუალური განსაზღვრული ნივთი – ნონით, ზომით, რაოდენობით, გაყიდვა არ ითვლება განხორციელებულად იმ მხრივ, რომ გაყიდული ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის რისკი რჩება გამყიდველს, ვიდრე ნივთი არ იქნება აწონილი, გაზომილი ან დათვლილი. თუკი ნივთი გაყიდულია მთლიანად, ნასყიდობა ითვლება განხორციელებულად, მიუხედავად იმისა, რომ საქონელი არ ყოფილა აწონილი, დათვლილი ან გაზომილი (საფ. სკ-ის 1585, 1586).¹⁸⁵

¹⁸⁴ В. Сегерт, Консенсуальная система и система передачи в Европейском частном праве – Консесус в отношении передачи?, Ежегодник сравнительного права, 2011, 297-298.

¹⁸⁵ „When merchandise is sold not in bulk, but by weight, tale, or measure, the sale is not complete, in this sense, that the articles sold remain at the risk of the vendor until they shall be weighed, counted, or measured; but the purchaser may demand either delivery thereof or damages, if there be ground, in case of non-performance of the engagement (1585). If, on the contrary, the merchandise have been sold in bulk, the sale is perfect, although the merchandise have not been weighed, counted, or measured (1586).“ ხელმისაწვდომია: www.napoleon-series.org

II. გადაცემის სამართლებრივი ბუნება

კერძო სამართალში გადაცემის სამართლებრივი ბუნების ანალიზის საკითხს, პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, იმ მოსაზრებით, რომ მის განხორციელებას უკავშირდება ზოგიერთი სამართლებრივი შედეგი სამოქალაქო ბრუნვაში. გადაცემას აქვს კონკრეტული დანიშნულება, ვინაიდან რთული წარმოსადგენია გადაცემა რაიმე მიზნის გარეშე. გადაცემა, მასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ეფექტის მისაღწევად უნდა შეესაბამებოდეს გარიგებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს. გადაცემის მიზანთან შეუსაბამობის შემთხვევაში არ უნდა იქნეს მიჩნეული ნამდვილად, მიუხედავად მის საფუძვლად არსებული ძირითადი ხელშეკრულებისა.

გადაცემა ეწოდება სამართლებრივ აქტს, რომლის საფუძველზეც ნივთი ერთი პირიდან მეორე პირის მფლობელობაში გადადის მასზე საკუთრების უფლების მოპოვების მიზნით. გადაცემისათვის არსებითია ნივთის მფლობელობაში გადაცემის პირობა, ვინაიდან გადაცემა არ არის მხოლოდ საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ნივთის გადაცემის სამართლებრივი ბუნება არ არის დამოკიდებული იმ ფაქტზე, გადაცემა ხდება საკუთრებაში, დროებით სარგებლობაში, შენახვისა თუ გადაამუშავების მიზნით და ა.შ. აქედან გამომდინარე, გადაცემა მხოლოდ მაშინ უნდა მივიჩნიოთ საკუთრების უფლების წარმოშობის საშუალებად, როდესაც ის განხორციელებულია სწორედა ამ მიზნის მისაღწევად.

ვინაიდან იურიდიულ დოქტრინაში გადაცემა განიხილება, როგორც მხარეთა შეთანხმების – ხელშეკრულების რეალიზაციის ფორმა, გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მხარეთა შეთანხმებას. „სადაც არ არის მხარეთა შეთანხმება – animus tradentiet accipiendi, საკუთრების გადაცემის თაობაზე, იქ არც ტრადიციაა, როგორც საკუთრების უფლების წარმოშობის საშუალება.“¹⁸⁶

მაგალითად, თუკი გამსხვისებელს მხედველობაში აქვს ნივთის გასხვისება, ხოლო შემძენს ჩუქება, გადაცემა არ განიხილება, როგორც იურიდიული ფაქტი, რომელთანაც დაკავშირებულია საკუთრების უფლების გადაცემა, საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე შეთანხმების არარსებობის გამო.

გადაცემის მიზანი გამოხატულებას პოულობს ძირითად ხელშეკრულებაში, რომელიც ითვალისწინებს ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემას და, რომელიც განიხილება როგორც უფლებისა და ნივთის გადაცემის სამართლებრივი საფუძველი – *iustus titulus*.

რომის სამართალში აღნიშნული საკითხის გააზრებამ გამოიწვია გადა-

¹⁸⁶ Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В., Индивидуальное и родовое в Гражданском праве, 2004,106.

ცემის კაუზალური და აბსტრაქტული სისტემის განხილვის აუცილებლობა. იურიდიულ ლიტერატურაში არ არსებობს ერთიანი მოსაზრება აღნიშნულ საკითხზე, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ რომის სამართალში ნივთი, რომელიც ერთი პირიდან გადაეცემოდა მეორე პირს საკუთრების უფლების გადაცემის განზრახვით, ხდებოდა შემძენის საკუთრება, მიუხედავად იმისა, რომ მხარეები გულისხმობდნენ საკუთრების უფლების გადაცემისას სხვადასხვა საფუძველს – ერთს ჰქონდა მხედველობაში ნასყიდობა, ხოლო მეორეს ჩუქება.¹⁸⁷

ტრადიციის კაზალურობის პრინციპის საფუძველზე განხილვა გულისხმობდა ქონების გადაცემას მხოლოდ მხარეთა შორის ნამდვილი შეთანხმების არსებობისას, ვინაიდან შეთანხმების ბათილად ცნობის შემთხვევაში გადაცემას არ მოჰყვებოდა სამართლებრივი შედეგი, ხოლო გამსხვივებელს ეძლეოდა ნივთის ვინდიცირების გზით დაბრუნების შესაძლებლობა.

აბსტრაქციის პრინციპზე დაფუძნებული გადაცემა კი, პირიქით, ითვალისწინებდა, რომ გადაცემას მოჰყოლოდა სამართლებრივი შედეგი, კერძოდ, საკუთრების უფლების გადაცემას სამართლებრივი საფუძვლისაგან დამოუკიდებლად, ამასთან, გამსხვივებელი ინარჩუნებდა მხოლოდ პერსონალური (ვალდებულებითი) სარჩელის წარდგენის შესაძლებლობას.

გადაცემა, როგორც იურიდიული ფაქტი, ინვევს ზოგ სამართლებრივ შედეგს:

- უზრუნველყოფს მოძრავი ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემას;
- განსაზღვრავს მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტს;
- ზოგადი წესის თანახმად, გადაცემით წყდება მესაკუთრესა და შემძენს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა.

ევროპულ იურიდიულ დოქტრინაში კითხვაზე: არის თუ არა გადაცემა „რეალური გარიგება“? პასუხი ასეთია: გადაცემა არ არის რეალური გარიგება, არამედ მხარეთა შორის ფაქტობრივი მოქმედება – ერთი პირის მიერ მეორისთვის ნივთის მფლობელობაში გადაცემა.¹⁸⁸ გადაცემა შესაძლე-

¹⁸⁷ Б.Л. Хаскельберг, В.ВРовный, დასახელებული ნაშრომი, 107.

¹⁸⁸ VIII. – 2:104: Delivery(1) For the purposes of this Book, delivery of the goods takes place when the transferor gives up and the transferee obtains possession of the goods in the sense of VIII. – 1:205 (Possession).(2) If the contract or other juridical act, court order or rule of law involves carriage of the goods by a carrier or a series of carriers, delivery of the goods takes place when the transferor’s obligation to deliver is fulfilled and the carrier or the transferee obtains possession of the goods. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR), Outline Edition, Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group) Based in part on a

ბელია განხორციელდეს ნებაყოფლობით, ხელშეკრულების ან უფლების გადაცემის საფუძველზე, მაგრამ ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ გადაცემა უნდა განვიხილოთ „რეალურ“ ან დამატებით გარიგებად.¹⁸⁹

III. ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის ან დაზიანების რისკი

რომის სამართალში მოქმედებდა პრინციპი – *casum sentit domino*,¹⁹⁰ რომლის თანახმად, თუკი ნასყიდობის ხელშეკრულებით ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ ნივთზე, ხელშეკრულების დადების ეტაპზე, გამსხვისებელი შემძენს გადასცემდა ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის ან დაზიანების რისკს, მიუხედავად იმისა, თუ ვის მფლობელობაში რჩებოდა ნივთი – *periculum est emptoris*. თუმცა რისკი ყოველთვის არ გადადიოდა მესაკუთრეზე. სახელშეკრულებო რისკის გადაცემა – *periculum* – პრაქტიკული თვალსაზრისით, ყოველთვის არ იყო მომგებიანი, კერძოდ, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის მომენტიდან შემძენისათვის ნივთის განადგურების რისკის გადაცემა. ზოგადი წესის თანახმად (მხარეთა შორის სხვაგვარი შეთანხმების არარსებობისას), შემძენს არ ჰქონდა ხელშეკრულებით დადგენილი გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების მოთხვნის უფლება, თუკი ნივთი, რომელიც ექვემდებარება გადაცემას, მაგრამ ჯერ კიდევ არ გადასცემია შემძენს, გამსხვისებლის ხელში განადგურდა. ნივთის გადაცემის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა გამსხვისებლისათვის არ წარმოშობდა უარყოფით შედეგებს: აღნიშნული გარემოება აიხსნება იმით, რომ წესი – *periculum est emptoris*, ასახავდა ტრადიციულ წარმოდგენას, რომლის თანახმად, გარიგების საგანი იმყოფებოდა შემძენის კონტროლის ქვეშ, მიუხედავად იმისა, მოხდა თუ არა შემძენის მფლობელობაში ნივთის გადაცემა.¹⁹¹

გერმანულ სამოქალაქო სამართალში ნაწილობრივ უარყოფილ იქნა რომის სამართალში მოქმედი ნივთზე საკუთრების უფლებისა და რისკის გადაცემის მომენტს შორის განსხვავება. იქიდან გამომდინარე, რომ გერმანიის სამოქალაქო სამართალში მოხდა მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ტრადიციის სისტემის აღიარება, ნივთის შემთხვევი-

revised version of the Principles of European Contract Law Edited by Christian von Bar ეტ ალ., ხელმისაწვდომია: http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfv_outline_edition_en.pdf.

¹⁸⁹ The Future of European Property Law, edited By Sjef van Erp, Arthur Salomons, Bram Akkermans, selp, 2012, 58.

¹⁹⁰ „ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის რისკის შემთხვევითი ზიანის მატარებელი მესაკუთრეა“ მითითებულია წიგნში: Б.Л. Хаскельберг, В.ВРовный, დასახელებული ნაშრომი, 10.

¹⁹¹ Б.Л. Хаскельберг, В.ВРовный, დასახელებული ნაშრომი, 112.

თი დალუპვის ან დაზიანების რისკი შემძენზე გადადის მისი გადაცემის მომენტიდან: „გაციდული ნივთის გადაცემით მყიდველზე გადადის მისი შემთხვევით დალუპვისა და შემთხვევით გაუარესების რისკი“ (გსკ-ის 446). აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან ირკვევა, რომ რისკის გადაცემის მომენტი უკავშირდება საკუთრების უფლების წარმოშობას. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ეს ზოგადი წესი ყოველთვის არ მოქმედებს, ვინაიდან რისკის გადაცემა უკავშირდება არა საკუთრების უფლების გადასვლას, არამედ ნივთის გადაცემას, მაშინ, როდესაც ნივთის გადაცემა და მასზე შემძენის საკუთრების უფლების წარმოშობა, შესაძლებელია ერთდროულად არ ხდებოდეს. რისკის გადასვლა ნივთის გაგზავნით ნასყიდობის (Versendungskauf) შემთხვევაში, თუ გამყიდველი მყიდველის მოთხოვნით გაციდულ ნივთს აგზავნის სხვა ადგილას, ნაცვლად შესრულების ადგილისა, მაშინ რისკი გადადის მყიდველზე იმ მომენტიდან, როდესაც გამყიდველმა ნივთი ჩააბარა ექსპედიტორს, გადამზიდავს ან გადაზიდვისათვის განსაზღვრულ სხვა პირსა თუ ორგანიზაციას (გსკ-ის 447.1).

გერმანიის სამოქალაქო სამართალში *res perit domines*¹⁹² პრინციპი, მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როდესაც შემძენის ნივთის გადაცემასთან ერთად მოიპოვებს მასზე საკუთრების უფლებას.

ფრანგულ სამოქალაქო სამართალში მოხდა რომის სამართალში მოქმედი პრინციპის გადმოღება, კერძოდ, ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ ნივთზე ხელშეკრულების დადების მომენტიდან შემძენზე გადადის ნივთის შემთხვევითი დალუპვის ან დაზიანების რისკი (საფ. სამ კ 1198, 1583), ხოლო გვარეობით ნივთებთან დაკავშირებით, აღნიშნული რისკი რჩება გამსხვისებელს, ნივთების გადაცემამდე ან მის ინდივიდუალიზაციამდე (საფ.სკ-ის 1585).

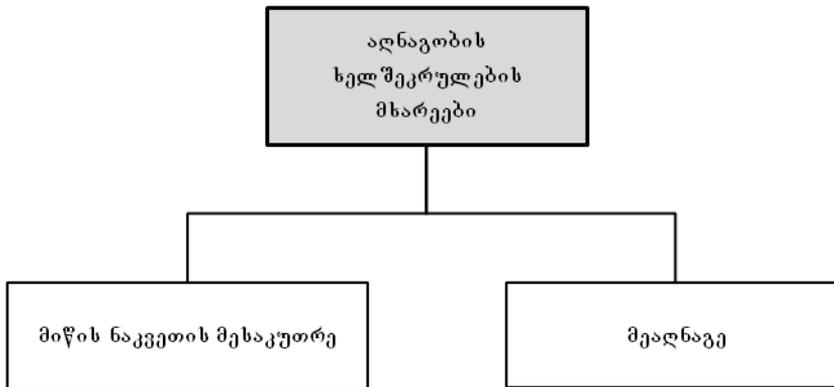
¹⁹² „ნივთი ილუპება მესაკუთრის საზიანოდ“.

შეზღუდული სანივთო უფლებები აღნაგობა

A. თეორიული ნაწილი

I. აღნაგობის უფლების შინაარსი

მინის ნაკვეთი შესაძლებელია დაიტვირთოს აღნაგობის უფლებით (სსკ-ის 233.1).¹⁹³ აღნაგობის უფლების წარმოშობა ორმხრივ ინტერესს უკავშირდება. როგორც მინის ნაკვეთის მესაკუთრე, ასევე აღნაგობის უფლების წარმოშობით დაინტერესებული პირი მიზნად ისახავს მინის ნაკვეთზე ან მის ქვეშ ნაგებობის აღმართვას. მესაკუთრეს სურს აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მოიპოვოს საკუთრების უფლება ნაგებობაზე. ამისთვის იგი დროებით თმობს მინის ნაკვეთზე მფლობელობისა და სარგებლობის უფლებამოსილებას. მეაღნაგე თავის მხრივ დაინტერესებულია აშენებული ნეგობის ხანგრძლივი ვადით სარგებლობით.



აღნაგობა ითვალისწინებს მინის ნაკვეთის შემდეგი შინაარსის უფლებრივ დატვირთვას:

- ნაგებობის აღმართვის შესაძლებლობა;
- აღნაგობის უფლების, როგორც სანივთო უფლების გასხვისების უფლება;
- აღნაგობის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემა;
- აღნაგობის უფლების თხოვება;

¹⁹³ აღნაგობისა და სხვა შეზღუდულ სანივთო უფლებათა სახელწოდების საკითხზე იხ. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 150-153.

- ნაგებობის გაქირავების უფლება.

აღნაგობის უფლების საფუძველზე თხოვებისა და გაქირავების უფლება გულისხმობს არა უფლების, არამედ აშენებული ნაგებობის თხოვებისა ან გაქირავების შესაძლებლობას.

აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას (სსკ-ის 233.2). სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი აღნიშნული წესი უნდა განიმარტოს სარეგისტრაციო კანონმდებლობით დადგენილი წესების გათვალისწინებით. კერძოდ, აღნაგობის უფლება გავრცელდება მხოლოდ ზუსტ საკადასტრო საზღვრებში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, სხვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, რომელიც იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას, უნდა დაიტვირთოს სერვიტუტის უფლებით.

აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით. იგი არ უნდა აღემატებოდეს ოთხმოცდაცხრამეტ წელს (სსკ-ის 233.3).

II. აღნაგობის უფლების წარმოშობა

აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შექმნის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთის შექმნის წესები (სსკ-ის 234.1). ნორმის ამ ჩანაწერით მოქმედებს წესი, რომლის თანახმად აღნაგობის უფლება წარმოიშობა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მსგავსად. ამდენად, აღნაგობის უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა:

- აღნაგობის ხელშეკრულების დადება წერილობითი ფორმით;
- აღნაგობის ხელშეკრულების დამოწმება;
- აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

აღნაგობის უფლება წარმოიშობა არა მხარეთა შორის აღნაგობის ხელშეკრულების დადების, არამედ აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. უძრავ ნივთზე სხვა სახის რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებების მსგავსად, რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა, როგორც წესი, განისაზღვრება უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად (სრშკ-ის 11.4). ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, კერძოდ, აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს (სსკ-ის 237). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს

თამარ შოთაძე

აღნაგობის უფლების პრიორიტეტულ რიგს, რაც უძრავი ნივთის იძულებითი რეალიზაციის შემთხვევაში უპირატესად მეაღნაგის ინტერესების დაკმაყოფილებას უზრუნველყოფს.

აღნაგობის ხელშეკრულება მოწმდება მარეგისტრირებელ ორგანოში ან ნოტარიალურად.

III. აღნაგობის უფლების განკარგვა

აღნაგობის უფლების განკარგვის საკითხი შესაძლებელია განვიხილოთ ორი მიმართულებით:

- აღნაგობის უფლების, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის გადაცემა;
- აღნაგობის უფლების უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა.

აღნაგობის უფლების გადაცემა ხდება უფლების დათმობით. კერძოდ, აღნაგობის უფლების გადაცემა მესამე პირისათვის ხდება უფლების წარმოშობისათვის დადგენილი წესით, რისთვისაც საჭიროა:

- ძველსა და ახალ მეაღნაგეს შორის აღნაგობის უფლების დათმობის შესახებ წერილობითი ხელშეკრულება;
- ხელშეკრულებას ასევე უნდა ეთანხმებოდეს და ხელს აწერდეს მიწის მესაკუთრე;
- საჯარო რეესტრში ძველი მეაღნაგის ნაცვლად ახალი მეაღნაგის რეგისტრაცია.

მეაღნაგემ შესაძლებელია მესაკუთრის თანხმობის გარეშე სამკვიდრო მასაში შეიტანოს აღნაგობის უფლება, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამ შემთხვევაში მიწის მესაკუთრე მემკვიდრეს ვერ აუკრძალავს აღნაგობის უფლებით სარგებლობას, იმ მოტივით, რომ არ არსებობს მისი თანხმობა უფლების გადაცემის თაობაზე. ვინაიდან აღნაგობის უფლების, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის გადაცემის წესი კანონმდებლობით იმპერატიულად არის დადგენილი დაუშვებელია უფლების არსებობის განმავლობაში, მიწის მესაკუთრის მხრიდან მისი განკარგვის აკრძალვა. მემკვიდრე უფლებამოსილია სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მოითხოვოს საჯარო რეესტრში მეაღნაგედ რეგისტრაცია.

აღნაგობის უფლების სხვაგვარად დატვირთვა მეაღნაგის მიერ ხდება ამ უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობის უფლებრივად დატვირთვით. მეაღნაგეს უფლება აქვს აღნაგობის უფლება ან ნაგებობა დატვირთოს შემდეგი საწინააღმდეგო ან ვალდებულებითი უფლებებით:

- აღნაგობის უფლების თხოვება;
- ნაგებობის გაქირავების უფლება;

- ნაგებობის იჯარით გაცემის უფლება;
- აღნაგობის უფლებიდან წარმოშობილი მოთხოვნის დაგირავება;
- აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა.

აქვე უნდა გავითვალისწინოთ ის წესი, რომ აღნაგობის უფლების განმავლობაში მეაღნაგე მიიჩნევა უფლების მესაკუთრედ და არა თავად ნაგებობის. მეაღნაგე უფლებამოსილია თავისუფლად განკარგოს აღნაგობის უფლება, მაგრამ ნაგებობის განკარგვა ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვისათვის საჭიროებს მინის მესაკუთრის თანხმობა.

კანონმდებელი იმპერატიულად არ მიუთითებს თუ რა შემთხვევებში მოითხოვება მინის მესაკუთრის თანხმობა. მხარეებმა აღნაგობის ხელშეკრულებით შესაძლებელია გაითვალისწინონ აღნაგობის უფლების განკარგვის შემთხვევაში მესაკუთრის თანხმობის საკითხი. თუ აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია მინის მესაკუთრის წერილობითი თანხმობა, უფლების განკარგვის ეტაპზე მესამე პირთა წინაშე მეაღნაგემ მესაკუთრის თანხმობა უნდა დაადასტუროს შესაბამისი მტკიცებულებებით. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, როდესაც მინის მესაკუთრე უფლებამოსილია აუკრძალოს მეაღნაგეს აღნაგობის უფლების უფლებრივად დატვირთვა, კერძოდ, თუ მხარეთა შეთანხმებით აღნაგობის უფლების გასასხვისებლად ან გასაქირავებლად საჭიროა მინის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, მესაკუთრეს შეუძლია უარი თქვას ამ თანხმობის გაცემაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საამისოდ არსებობს მნიშვნელოვანი საფუძველი (სსკ-ის 235). მესაკუთრე ვალდებულია ობიექტურობის საფუძველზე განუმარტოს მეაღნაგეს უფლების განკარგვის აკრძალვის მოტივი.

ვინაიდან აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე (სსკ-ის 241), უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ შემთხვევაში საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

IV. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის

სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შემთხვევაში მხარეებმა აღნაგობის ხელშეკრულებით უნდა გაითვალისწინონ საზღაური, რომელსაც იხდის მეაღნაგე აღნაგობის უფლების სარგებლობისათვის. მინის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან (სსკ-ის 236.1). კერძოდ, თუ მინის მესაკუთრესა და მეაღნაგეს შორის აღნაგობის ხელშეკრულებით დადგენილია საზღაური მინით სარგებლობისათვის, ვინც არ უნდა იყოს მინის მესაკუთრე, აღნაგობის უფლების გან-

მავლობაში, ნებისმიერ მესაკუთრეს აქვს მეაღნაგის მიმართ საზღაურის მოთხოვნის უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრე მოგვიანებით გახდა მინის ნაკვეთის მესაკუთრე. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს ყოველთვიური, ყოველკვარტალური ან ყოველწლიური გადახდის სახით, მხარეთა მიერ აღნაგობის ხელშეკრულებაში შეთანხმებული ოდენობით. აღნაგობის უფლება გრძელვადიან უფლებებს მიეკუთვნება. ამდენად, შესაძლებელია მოხდეს საზღაურის ოდენობის გადახედვა. თუ რა პერიოდულობით მოხდება საზღაურის ოდენობის განსაზღვრა მხარეებმა ხელშეკრულებით შეიძლება დაადგინონ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, კანონის საფუძველზე, საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის მხარეებმა შეიძლება ათი წლის შუალედით განსაზღვრონ. კანონმდებელი აღნაგობის ხელშეკრულების მხარეებს ავალდებულებს სახელშეკრულებო პირობები მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს, მაგალითად, თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად იცვლება, მხარეები ვალდებული არიან თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე (სსკ-ის 236.3).

აღნაგობის უფლების სარგებლობისათვის საზღაურის გარდა, აღნაგობის ხელშეკრულების მხარეები შესაძლებელია ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ თანხის გადახდის სხვა საფუძველზე, კერძოდ:

- ნაგებობის მშენებლობისას განეული დანახარჯი;
- მინისა და ნაგებობის სარგებლობისთან დაკავშირებული გადასახადები.

აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას, მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია მინის მესაკუთრის მიერ ნაგებობის გამოსყიდვა მოხდეს არა საბაზრო ღირებულების, არამედ ნაგებობაზე განეული დანახარჯის ოდენობით, აქედან გამომდინარე, თუნდაც მშენებლობისთვის საჭირო მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მითითება აღნაგობის ხელშეკრულებაში მნიშვნელოვანია.

აღნაგობის ხელშეკრულებაში მხარეები ვალდებული არიან შეთანხმდნენ, მაგალითად, ოცწლიანი აღნაგობის უფლების განმავლობაში ვის დაეკისრება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გადასახადების გადახდა, მაგალითად, ქონების გადასახდი, არასასოფლო-სამეურნეო მინის გადასახდი, კომუნალური გადასახდელები.

V. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

კანონმდებელი აღნაგობის უფლების წარმოშობას უკავშირებს მინაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლებას და აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს. წესი, რომლის თანახმად აღნაგობის უფლება არ ისპობა მინის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით (სსკ-ის 238.2), გულისხმობს, რომ, მიუხედა-

ვად მეაღნაგის მიერ მოხდება თუ არა ხელშეკრულებით ნაკისრი ნაგებობის მშენებლობა, აღნაგობის უფლება განაგრძობს არსებობას, მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეწყვეტამდე. აღნაგობის უფლების შეწყვეტის გავრცელებული საფუძველია აღნაგობის უფლების ვადის გასვლა. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა (სსკ-ის 238). შესაბამისად, სახელშეკრულებო ვადის გასვლის შემთხვევაში უძრავი ნივთის მესაკუთრე და მეაღნაგე უფლებამოსილი არიან ერთობლივად მიმართონ საჯარო რეესტრს მინის ნაკვეთის აღნაგობის უფლების ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე. აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მეაღნაგის ან მინის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ მარეგისტრირებული ორგანოსადმი ცალმხრივად მიმართვა არ გამოიწვევს რეგისტრირებული უფლების შეწყვეტას, ვინაიდან საჭიროა წარდგენილ იქნეს აღნაგობის უფლების მხარეთა შეთანხმებით დასრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდება უფლების შეწყვეტის ფაქტი. მესაკუთრის მხრიდან აღნაგობის უფლება შეიძლება ცალმხრივად შეწყდეს მხოლოდ ორი წლის გადასახადის გადაუხდელობის გამო (სსკ-ის 236.2). აღნაგობის საზღაურის გადაუხდელობის იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი აღიარებულ უნდა იქნეს თავად მეაღნაგის მიერ ან დადასტურებული სასამართლოს აქტით.

იმისდა მიხედვით, აღნაგობის უფლება არის სასყიდლიანი თუ უსასყიდლო, კანონმდებელი ერთმანეთისაგან მიჯნავს მათი შეწყვეტის სამართლებრივ შედეგებს.

1. უსასყიდლო აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

უსასყიდლო აღნაგობის შემთხვევაში მეაღნაგე არ იხდის საზღაურს აღნაგობის უფლების სარგებლობისათვის. უსასყიდლო აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ მინის მესაკუთრე და მეაღნაგე ვალდებული არიან აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ფაქტი დაარეგისტრონ საჯარო რეესტრში, რაც მინის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების ჩანაწერის გაუქმებას გულისხმობს. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება ნაილოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები (სსკ-ის 239.3). აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ხდება მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (სსკ-ის 234.3). შესაბამისად, აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ნაგებობაზე (სსკ-ის 150).

2. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანია, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მინის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. მხარეებმა შესაძლებელია აღნაგობის ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ ნაგებობის საფასურის გაანგარიშების ნებისმიერი წესი, რომლითაც მოხდება უფლების შეწყვეტის ეტაპზე ნაგებობის ღირებულების განსაზღვრა. მაგალითად, მინის ნაკვეთის მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე, გადაუხადოს მეაღნაგეს ნაგებობის საბაზრო ღირებულება. ასეთი შეთანხმება შესაძლებელია განვიხილოთ, როგორც იდეალური გამოსავალი სასყიდლიანი აღნაგობის შეწყვეტისას. თუკი მხარეები ვერ მიაღწევენ აღნაგობის ხელშეკრულებით ნაგებობის ფასის განსაზღვრის პირობაზე შეთანხმებას, კანონმდებელი ადგენს ნაგებობის ფასის განსაზღვრის ნორმატიულ ფარგლებს – სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე მეაღნაგისათვის მესაკუთრის მიერ გადასახდელი თანხა სათანადოდ არ ჩაითვლება, თუ იგი არ შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც (სსკ-ის 239.1).

ვინაიდან აღნაგობის უფლება გრძელვადიან სანივთო უფლებათა რიცხვს მიეკუთვნება, ხშირად მინის მესაკუთრის ეკონომიკური მდგომარეობა უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის ეტაპზე ერთი და იგივე არ არის. იმ შემთხვევაში, თუ მინის მესაკუთრეს არ აქვს შესაძლებლობა თუნდაც ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედი გადაუხადოს მეაღნაგეს, არსებობს პრობლემიდან კანონისმიერი გამოსავალი. კერძოდ, მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ აღნაგობის უფლების მქონეს გაუგრძელოს აღნაგობის უფლება ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით. თუ აღნაგობის უფლების ვადის გაგრძელებაზე მეაღნაგე არ დათანხმდება – უარს იტყვის მის გაგრძელებაზე, მაშინ იგი კარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც (სსკ-ის 239.2).

ნაგებობის აღმართვა ყოველთვის დაკავშირებულია სოლიდურ ფინანსურ დანახარჯებთან. აქვე უნდა გავითვალისწინოთ ის ფაქტიც, რომ ნაგებობა ხდება მინის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები (სსკ-ის 239.3). აქედან გამომდინარე, პრობლემის მოსაგვარებლად კანონმდებელი აღნაგობის ხელშეკრულების მხარეებს სთავაზობს პრობლემის მონესრიგების ნორმატიულ გზას. კერძოდ, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა შესაძლებელია საჯარო რეესტრში აღირიცხოს აღნაგობის უფლების მქონე პირის

საკუთრებად (სსკ-ის 234.2). სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე მინის მესაკუთრე ვალდებული იქნება გამოისყიდოს ნაგებობა მესაკუთრე-მეაღნაგისაგან, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეაღნაგეს თავად ექნება ნაგებობის რეალიზაციის ან საკუთრებაში დატოვების უფლებამოსილება. მეაღნაგის შენობის მესაკუთრედ გახდომა უზრუნველყოფს რომ მეაღნაგე აღარ იქნება მინის მესაკუთრის კეთილ ნებაზე დამოკიდებული ან მის ეკონომიკურ შესაძლებლობაზე. მეაღნაგეს მის მიერ აშენებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის ესაჭიროება მინის მესაკუთრის წერილობითი თანხმობა, რაც საჯარო რეესტრში მეაღნაგის ნაგებობის მესაკუთრედ რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველია სხვა კანონმდებლობით დადგენილ დოკუმენტებთან ერთად.

VI. აღნაგობის უფლების იჰოთეკით დატვირთვა

აღნაგობის უფლების განმავლობაში მეაღნაგე არ არის უფლებამოსილი განკარგოს მის მიერ აშენებული ნაგებობა, მათ შორის არც აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენების უფლება აქვს. თუმცა, იმ წესიდან გამომდინარე, რომ აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად (სსკ-ის 234.2), გვაძლევს ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ მეაღნაგე ნაგებობის იჰოთეკის უფლებით დატვირთვაზე უფლებამოსილი პირია. საქართველოს კანონმდებლობით პირი უნდა იყოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ან უნდა ჰქონდეს მესაკუთრისაგან მინიჭებული უძრავი ნივთის იჰოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობა. იმ შემთხვევაში, თუ მინის მესაკუთრემ მეაღნაგეს მისცა ნაგებობის იჰოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობა, თუ აღნაგობის უფლება მისი ვადის გასვლის დროისათვის ჯერ კიდევ დატვირთულია იჰოთეკით, იჰოთეკარს აქვს ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება (სსკ-ის 240.2). აღნიშნული წესი ცალსახად მიუთითებს იმ ფაქტზე, რომ, სასყიდლიანი აღნაგობის შემთხვევაში, მეაღნაგე და არა ნაგებობის მესაკუთრე, არის ნაგებობის ღირებულების მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირი. მინის მესაკუთრის მიმართ ნაგებობის ღირებულების მოთხოვნის უფლება, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, შესაძლებელია დაიტვირთოს გირავნობის უფლებით და არა იჰოთეკის უფლებით. ასეთ შემთხვევაში, აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე, ჩვენ გვაქვს იჰოთეკის გირავნობად გარდაქმნის შემთხვევა, ვინაიდან ნაგებობაზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს არა მეაღნაგე, არამედ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე

თავარ შოთაძე

(სსკ-ის 150).

აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ, აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო რეესტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას (სსკ-ის 240.1). მეაღნაგეს ნაგებობის ღირებულების მოთხოვნის უფლება შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს, როგორც ვალდებულება კონკრეტულ უძრავ ნივთზე. თუ მეაღნაგემ არ შეასრულა მოგირავნის წინაშე უზრუნველყოფილი ვალდებულება, კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს საჯარო რეესტრში მეაღნაგის ნაცვლად რეგისტრაცია და მინის მესაკუთრეს წარუდგინოს საზღაურის გადახდის პრეტენზია.

სამოქალაქო კოდექსში შესული 2010 წლის 10 მაისი საკონომდებლო ცვლილების შედეგად შემოღებულ იქნა წესი, რომლის თანახმადაც, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება არა მარტო აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად, არამედ რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად (სსკ.-ის 234.2).¹⁹⁴

მეაღნაგის ნაგებობის მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესაძლებლობა მეაღნაგეს საშუალებას აძლევს, გამოიყენოს მის მიერ აშენებული ნაგებობა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვის წინაპირობებია:

- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აღნაგობის უფლება;
- საჯარო რეესტრში ნაგებობაზე მეაღნაგის მესაკუთრედ რეგისტრაციის ფაქტი.

აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებით განხორციელებული ცვლილებები გარკვეული რისკების შემცველია მინის მესაკუთრისათვის. ნაგებობაზე მეაღნაგის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ მეაღნაგემ შესაძლებელია აღნიშნული ობიექტი გამოიყენოს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, რაც ნაგებობასთან ერთად მინის რეალიზაციის საშიშროებას ქმნის. იმ შემთხვევაში, თუ მეაღნაგე არ შეასრულებს იპოთეკარის წინაშე ვალდებულებას, კრედიტორს წარმოეშობა იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლებით გადაცემის ან მისი რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება.

¹⁹⁴ საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი ითვალისწინებს აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობას (სრშკ-ის 11.1.ბ).

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შეკითხვა გონებრივი იერიშისათვის

ქვემოთ მოცემულია ალნაგობის ხელშეკრულების ცუდი მაგალითი. განიხილეთ ხელშეკრულების თითოეული პირობა და ჩასვით სწორი ვერსია. თქვენ მიერ შედგენილი ხელშეკრულების ვარიანტი გაიარეთ ფასილიტატორთან ერთად.

№	პირობა	ცუდი მაგალითი	სტუდენტის ვერსია
1.	ხელშეკრულების სათაური	„ალნაგი“	
2.	უძრავი ნივთის მესაკუთრის საიდენტიფიკაციო მონაცემები	მოალნაგე	
3.	ალნაგობის უფლების მქონე პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები	მეალნაგე	
4.	ალნაგობის უფლების ობიექტი	1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გუდაურში	
5.	ალნაგობის უფლების ვადა	100 წლით	
6.	ალნაგობის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯები	უნდა გადაიხადოს მხოლოდ მეალნაგემ	
7.	საზღაური ალნაგობის უფლებისათვის	ალნაგობის უფლების საზღაურის გადახდა მოხდება ყოველ ორშაბათს.	
8.	მიწასა და ნაგებობასთან დაკავშირებული გადასახდელების გადახდა	უძრავ ნივთთან დაკავშირებული გადასახდელების გადახდის ვალდებულება ეკისრება მესაკუთრეს.	
9.	ალნაგობის უფლების განკარგვა	ალნაგობის უფლების განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით.	
10.	ნაგებობის განკარგვის უფლებამოსილება	შესაძლებელია მხოლოდ დაგირავება.	

თამარ შოთაძე

11.	აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებული აკრძალვები	მეაღნაგეს უფლება არ აქვს მემკვიდრეობით გადასცეს აღნაგობის უფლება.	
12.	აღნაგობის უფლების შეწყვეტა	აღნაგობის უფლება წყდება საზღაურის ზედიზედ ორჯერ გადაუხდელობის შემთხვევაში.	
13.	დავის გადაჭრის წესი	მხარეთა შორის სერვიტუტის უფლებასთან დაკავშირებული დავა გადაწყდება მხოლოდ მოლაპარაკების გზით.	
14.	სერვიტუტის უფლების მქონე პირის უფლებების დაცვა	სერვიტუტის უფლების მქონე პირს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა, მხოლოდ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძველზე.	
15.	სერვიტუტის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერები	სერვიტუტის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერა შესაძლებელია დამონმდეს ადგილობრივი თვითმართვებობის ორგანოში.	

II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ

კაზუსი I

-წლიანი აღნაგობის უფლებით ფლობდა მამალაძის მიწის ნაკვეთზე აღმართულ სამსართულიან საოჯახო სასტუმროს. მიროტაძის სასტუმროს მართვაში მონაწილეობას ლეზულობდნენ მისი ოჯახის წევრები, მეუღლე და ვაჟიშვილი. მეაღნაგის გარდაცვალების შემდეგ, მისმა კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა, მიუხედავად მიროტაძის გარდაცვალებისა, მოინდომეს სასტუმროს მართვის გაგრძელება, რაზეც მამალაძისაგან – მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისგან – უარი მიიღეს. მესაკუთრე მზად იყო გადაეხადა ქონების ღირებულების 2/3 იმისთვის, რომ მიროტაძის მემკვიდრეებს დაეტოვებინათ

აღნიშნული ობიექტი. მიროტაძის მემკვიდრეებმა კატეგორიულად მოითხოვეს სარგებლობის უფლების გადაცემა, ვინაიდან აღნაგობის უფლება სასყიდლიანი იყო, კიდევ რჩებოდა 15 წელი აღნაგობის უფლების შეწყვეტამდე, აღნაგობის უფლება მათ ქონებას წარმოადგენდა და მამალაძეს არ ჰქონდა აღნაგობის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლება.

- როგორ გადაწყდება მხარეთა შორის არსებული დავა?
- აქვთ თუ არა მემკვიდრეებს სასტუმროს მართვის კანონიერი საფუძველი აღნაგობის დარჩენილ ვადაში?
- რა სამართლებრივი გზით უნდა მოიპოვონ მემკვიდრეებმა სასტუმროს მართავზე უფლება?
- რა სახის ქონებაა აღნაგობის უფლება?

კაზუსი II

მუმლაძისგან მიწის ნაკვეთი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით, 12 წლის ვადით გადაცემული ჰქონდა ვეკუას. აღნაგობის უფლების განმავლობაში ვეკუას ერთხელაც არ დაურღვევია აღნაგობის უფლების სარგებლობისათვის დაწესებული საფასურის გადახდის გრაფიკი. აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ, ვეკუამ მუმლაძისგან მოითხოვა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მის მიერ აშენებული ნაგებობის მესაკუთრის მხრიდან შესყიდვა. ექსპერტის მიერ გაკეთებულ შეფასებით აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე ნაგებობა 300000 ლარი ღირდა. მუმლაძემ, თანხის უქონლობის გამო, ვეკუას უარი უთხრა ნაგებობის ღირებულების გადახდაზე, მაგრამ შესთავაზა ყოფილ მეაღნაგეს, რომ აღნაგობის უფლება 15 წლის ვადით კიდევ გაგრძელებულიყო. 15 წლით იმიტომ, რომ ამ ადგილზე აღნიშნული ფართის ქირავნობა 15 წლის განმავლობაში მეაღნაგეს ზუსტად 300000 ლარი დაუჯდებოდა. ვეკუა არ დაეთანხმა მუმლაძის წინადადებას. სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა მის მიერ აშენებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლების მოპოვება.

- საფუძვლიანია თუ არა ვეკუას სასარჩელო მოთხოვნა?
- როგორ გადაწყდება მხარეთა შორის დავა ?
- რა ეტაპზე აქვს მეაღნაგეს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მოთხოვნის უფლება?
- როგორ ფიქრობთ, რომელი მხარის მოთხოვნას(სამართლებრივ პოზიციას) დაუჭერს მხარს სასამართლო ?
- აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის ეტაპზე რა სამართლებრივ ნე-

სებს შესთავაზებდით მხარეებს მსგავსი პრობლემების თავიდან ასაცილებლად?

კაზუსი III

ადვადემ და ნიკურადემ 2000 წლის 5 აგვისტოს გააფორმეს აღნაგობის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. ნიკურადე კისრულობდა ვალდებულებას, აეშენებინა 5-სართულიანი ნაგებობა ქალაქის ცენტრში. აღნაგობის ხელშეკრულების სხვა არსებით პირობებთან ერთად მხარეებმა ხელშეკრულებაში ერთ-ერთი პუნქტის სახით გაითვალისწინეს, რომ აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე, მინის ნაკვეთის მესაკუთრე – ადვადე მეაღნაგე ნიკურადეს გადაუხდიდა ნაგებობის აშენებაზე განეულ დანახარჯებს, მიახლოებით ხარჯთაღრიცხვით დადგენილი ოდენობით. აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე ადვადემ ფინანსური პრობლემების გამო ვერ შეძლო ნაგებობის გამოსყიდვის თანხის გადახდა და ნიკურადეს მიუთითა კანონის ჩანაწერზე, რომ იგი აღნაგობის ხელშეკრულების დადების ეტაპზე შეცდომაში იქნა შეყვანილი, ვინაიდან კანონმდებლობა ითვალისწინებს არა ნაგებობის აღმართვაზე მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის ოდენობით ნაგებობის გამოსყიდვას, არამედ ნაგებობის ღირებულების 2/3. მან ნიკურადეს მიუთითა, რომ მიემართა სასამართლოსათვის, ვინაიდან ადვადე დარწმუნებული იყო, რომ სასამართლო მხარს დაუჭერდა ადვადის პოზიციას და ნიკურადის მოთხოვნას დააკმაყოფილებდა მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში.

დაასაბუთეთ, დაუჭერს თუ არა სასამართლო ადვადის პოზიციას მხარს ნაგებობის გამოსყიდვის ნაწილში არა სახელშეკრულებო შეთანხმებულ ფასში, არამედ კანონით დადგენილი ოდენობით?

კაზუსი IV

ბინადემ და ბერიძემ გააფორმეს აღნაგობის ხელშეკრულება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. ბერიძე გეგმავდა ეს ნაკვეთი სამეურნეო მიზნით გამოეყენებინა, კერძოდ, მოეყვანა მარწყვი და სხვა კენკროვანი ჯიშები, ასევე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ხილის გადამამუშავებელი საწარმოს აეშენებინა. მხარეთა შორის გაფორმდა აღნაგობის ხელშეკრულება და დამონდა ნოტარიალური წესით. ვინაიდან აღნაგობის ხელშეკრულება 20-წლიანი იყო, მხარეებმა არ ჩათვალეს საჭიროდ აღნაგობის უფლების დაუყოვნებლივ საჯარო რეესრში რეგისტრაცია. მოგვიანებით ბინადემ – მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „აგროინვესტისაგან“ აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დატვირთა

აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. ვინაიდან ბანკი საჯარო რეესტრის ავტორიზებული პირი იყო, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე იპოთეკარი საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში დარეგისტრირდა იპოთეკარად. ბერიძემ გაიგო რა უზრუნველყოფის მიზნით ქონების დატვირთვის თაობაზე, მაშინვე მიმართა საჯარო რეესტრს და სანოტარო წესით დამონმებული აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაარეგისტრირა აღნაგობის უფლება. ბინადის მხრიდან სესხის ხელშეკრულების სისტემატური დარღვევის საფუძველზე დადგა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საკითხი. მეაღნაგემ მიმართა მიკროსაფინანსო ორგანიზაციას წერილობითი პრეტენზიით, რომელშიც იგი უთითებდა, რომ აღნაგობა არის პირველი რიგის სანიჰოთო უფლება, მან სოლიდური დანახარჯები გასწია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, რომელის დაკმაყოფილებას ის მოითხოვდა იპოთეკარის ან ახალი შემძენისაგან უპირატესად ყველა სხვა მოთხოვნასთან შედარებით. მიკროსაფინანსო ორგანიზაციამ შესაბამისი საპასუხო წერილით უპასუხა მეაღნაგეს და განუცხადა, რომ ის არის პირველი რიგის იპოთეკარი, მისი მოთხოვნის რეალიზაციის შემდეგ შემძენზე გადავა უფლებრივად უნაკლო ქონებაზე საკუთრების უფლება. მეაღნაგის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვალდებულება კი მიწის მესაკუთრეს ევალება.

- **რა გადაწყვეტილებას მიიღებს სასამართლო?**
- **როგორ ფიქრობთ, რომელი მხარის პოზიციაა კანონიერი – მეაღნაგის თუ იპოთეკარის?**

კაზუსი V.

ლომიძესა და მოდებაძეს შორის გაფორმდა 10-წლიანი, სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულება. კანონმდებლობით დადგენილი წესით ლომიძის მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში მოდებაძეზე დარეგისტრირდა, როგორც მეაღნაგე. მოდებაძეს მშენებლობის პროცესში წარმოეშვა ფინანსური პრობლემები და მან ბანკ „პირველთან“ გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. მოგვიანებით მეაღნაგის ფინანსური პრობლემების გამო მეაღნაგე გაკოტრდა, რაც გახდა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საფუძველი. მოდებაძის ფინანსური პრობლემები, ასევე გახდა აღნაგობის უფლების საზღაურის გადაუხდელობის საფუძველზე აღნაგობის შეწყვეტის საფუძველი. როდესაც კომერციულმა ბანკმა „პირველმა“ წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნა უძრავი ქონების მესაკუთრე ლომიძეს ქონების მოსალოდნელი რეალიზაციის თაობაზე, მესაკუთრემ ბანკს წერილობითი შეტყობინებითვე უპასუხა, რომ მეაღნაგეს კანონით დადგენილი წესით, ნაგებობაზე არ წარმოშობია საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მას არც ნაგებობის იპოთეკით

თამარ შოთაძე

დატვირთვის შესაძლებლობა არ ჰქონია. მეაღნაგე აღნაგობის უფლების მესაკუთრეა და მას მხოლოდ მოთხოვნის დაგირავების შესაძლებლობა გააჩნია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ჯეროვნად შეასრულებდა აღნაგობის ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას. აღნიშნული მოსაზრებების საფუძველზე მესაკუთრემ უარყოფითი პასუხი გასცა იპოთეკარს და მოუწოდდა მიემართა სასამართლოსათვის, ვინაიდან იგი დარწმუნებული იყო თავისი პოზიციის სისწორეში.

დაასაბუთეთ, რომელი მხარის პოზიციას დაუჭერს მხარს სასამართლო მესაკუთრის თუ მეაღნაგის იპოთეკარის?

კაზუსი VI

მასხულისა და შპს „მზეს“ შორის გაფორმდა 20-წლიანი უსასყიდლო აღნაგობის ხელშეკრულება. მხარეთა შეთანხმების შინაარსი ითვალისწინებდა მეაღნაგის მიერ მესაკუთრისაგან გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის აშენებას, რომლის დანიშნულება იქნებოდა მოგების მიღების მიზნით საოფისე და კომერციული ფართების გაქირავება. მეაღნაგეს აღნაგობის ხელშეკრულების დადებიდან 7 წლის თავზე წარმოეშვა ფინანსური პრობლემები, რის საფუძველზეც მოხდა მისი როგორც იურიდიული პირის ლიკვიდაცია. სუბიექტის ლიკვიდაცია გახდა მასთან აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი. აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე მასხულიამ ყველა მოიჯარეს გაუგზავნა შეტყობინება, რომ მეაღნაგესთან აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველზე, ის, როგორც მიწისა და ნაგებობის მესაკუთრე, წყვეტდა მეაღნაგის მიერ მოიჯარეებთან დადებულ იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულებებს, ასევე მოითხოვა მათ მიერ დაკავებული ფართების განთავისუფლება. ვინაიდან ის თავად წარმატებული ექიმი იყო და აპირებდა აღნიშნულ ფართში თანამედროვე სამკურნალო-სადიაგნოსტიკო ცენტრის გახსნას.

- როგორ ფიქრობთ, კანონიერია თუ არა მასხულისა მოთხოვნა?
- როგორ დაიცავდით მოიჯარეების კანონიერ ინტერესებს?

III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- რა მიზნით ხდება აღნაგობის უფლებაზე შეთანხმება?
- რა სახის ობიექტი იტვირთება აღნაგობის უფლებით?
- თავად აღნაგობის უფლება რა სახის ობიექტია?
- ვინ არიან აღნაგობის უფლების სუბიექტები?
- ვინ არიან აღნაგობის ხელშეკრულების მხარეები?
- რა არის აღნაგობის უფლების წარმოშობის წინაპირობა?
- რა უფლებამოსილება წარმოეშობა მეაღნაგეს აღნაგობის უფლების საფუძველზე?
- რა ვადით არის შესაძლებელი აღნაგობის უფლების დადგენა?
- რა სამართლებრივი მოქმედებებია საჭირო აღნაგობის უფლების წარმოშობისათვის?
- რა მომენტიდან ხდება აღნაგობის უფლების წარმოშობა?
- რა იგულისხმება – აღნაგობა როგორც პირველი რიგის სანივთო უფლება?
- რა სამართლებრივი შინაარსით გესმით აღნაგობის უფლების განკარგვა?
- რა ფორმით ხდება აღნაგობის უფლების გადაცემა მესამე პირებისათვის?
- როგორ ხდება აღნაგობის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემა?
- რა სახის ვალდებულებითი და სანივთო უფლებებით შეიძლება დაიტვირთოს აღნაგობის უფლება?
- საჭიროებს თუ არა მინის მესაკუთრის თანხმობას აღნაგობის უფლების სხვაგვარად დატვირთვა?
- რა შემთხვევებში შეუძლია მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს აუკრძალოს მეაღნაგეს უფლების განკარგვა?
- რა შემთხვევებში ხდება მინის მესაკუთრე მეაღნაგის უფლებამონაცვლე?
- რისთვის ხდება აღნაგობის ხელშეკრულებაში საზღაურის გათვალისწინება?
- რა პერიოდულობითაა შესაძლებელი აღნაგობის საზღაურის გათვალისწინება?
- რა შემთხვევებშია შესაძლებელი აღნაგობის საზღაურის საკითხის გადახედვა?
- გარდა საზღაურისა კიდევ რა სახის გადასახდელების გათვალისწინება შეუძლიათ მხარეებს აღნაგობის ხელშეკრულებაში?

თამარ შოთაძე

- წყდება თუ არა აღნაგობის უფლება შენობა-ნაგებობის დანგრევით?
- რა არის აღნაგობის უფლების შეწყვეტის გავრცელებული საფუძველი?
- რა შემთხვევაშია შესაძლებელი აღნაგობის უფლების ცალმხრივად შეწყვეტა და ვის აქვს ასეთი მოთხოვნის უფლება?
- რა ფაქტორებზეა დამოკიდებული აღნაგობის უფლების შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგები?
- როგორ წყდება უსასყიდლო აღნაგობის უფლება?
- როგორ წყდება სასყიდლიანი აღნაგობის უფლება?
- რა სამართლებრივი გზებით შეგვიძლია დავიცვათ მეაღნაგის ინტერესები სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას?
- რა შემთხვევების მაგალითზე განიხილავთ აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობას?
- დაახასიათეთ აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევა, მისი სამართლებრივი შედეგები?
- დაახასიათეთ აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევა, მისი სამართლებრივი შედეგები?
- რა სახის სამართლებრივი საშუალებებით ვიცავთ მეაღნაგის უფლებას?

C. შედარებითი სამართალი

I. მშენებლობის უფლება რომის სამართალში

რომში superficies – სუპერფიცია (სხვის მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება) პირველადი მნიშვნელობით განიხილებოდა როგორც მიწის ნაკვეთზე არსებული გრძელვადიანი იჯარა. პრეტორის მიერ სუპერფიციაარისათვის სანივთო სარჩელების¹⁹⁵ მინიჭებით, სახლითა და მიწით სარგებლობამ, მოიპოვა სანივთო უფლების მნიშვნელობა.¹⁹⁶ სუპერფიცია ითვლებოდა მემკვიდრეობით უფლებად, რომელიც სხვის მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ან მოწყობილობის არსებობის განმავლობაში გრძელდებოდა ისე, რომ შესაძლებელი იყო მასზე მფლობელობის გადაცემა

¹⁹⁵ პირველად interdictumdesuperficie, შემდგომ actioninfactum, ანალოგიური reivindicatio.

¹⁹⁶ Покровский И.А., История римского права, 2004, 371-372, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 178.

სხვა პირებისათვის (გასხვისებისა და გირავნობის ჩათვლით).

პრინციპის — *superficies solo cedit*¹⁹⁷ — თანახმად, სახლი, რომელიც აგებული იყო სხვის მიწის ნაკვეთზე, განიხილებოდა, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. ის არ შეიძლებოდა გამხდარიყო ცალკე უფლების ობიექტი და მიწის მესაკუთრეს მიეკუთვნებოდა. სუპერფიციალი მოიპოვებდა მხოლოდ უფლების მფლობელობას – *juris quasi possessio* – და მისი მხრიდან უფლების გასხვისებით მას გადაჰქონდა უფლება სხვა პირზე, ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის გარეშე.¹⁹⁸

რომის სამართალში არსებულ სუპერფიციალი მოდელზე მოხდა ევროპულ კოდიფიკაციებში¹⁹⁹ მშენებლობის უფლების ფორმირება, ხოლო მისი თეორიული შინაარსი ჩამოყალიბდა გერმანიაში პანდექტიკის ნყალობით.²⁰⁰

II. სუპერფიცია პანდექტურ სამართალში

ძველ გერმანულ სამართალში ზოგიერთ ნაგებობას გააჩნდა მოძრავი ნივთის სტატუსი. მოქმედებდა წესი, რომლის თანახმად სახლი მემკვიდრეობის ხელში მოძრავი ნივთია, ხოლო მემამულის ხელში – უძრავი ნივთი. გარდა ამისა, პრუსიული პრაქტიკით სახლი, რომელიც იჯარით გადაცემულ მიწაზე აშენდა, მართალია, მიიჩნეოდა მშენებლის განსაკუთრებულ საკუთრებად, მაგრამ მოძრავი ნივთის მნიშვნელობით. ამგვარი მდგომარეობითა და აისახებოდა მოიჯარე-მშენებლების მდგომარეობაზე, ვინაიდან ისინი მოკლებულნი იყვნენ უძრავი ნივთის გამოყენებით კრედიტის უზრუნველყოფის შესაძლებლობას.

XVIII-XIX საუკუნის განმავლობაში მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლების თაბაზე მიმდინარეობდა დისკუსია სამეცნიერო წრეებში. შედეგად ჩამოყალიბდა თეორიები, რომლის საფუძველზეც ხდებოდა მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლების ანალიზი:

- საკუთრების დანაწილების თეორია;²⁰¹
- სერვიტუტის მსგავსი სარგებლობის უფლების თეორია;²⁰²

¹⁹⁷ Gai. 2.73., Памятники римского права: законы XII Таблиц; Институции Гая; Дигесты Юстиниана, 1997, 53, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 178.

¹⁹⁸ Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 179.

¹⁹⁹ გერმანიაში – *das Erbbaurecht*, ავსტრიაში და შვეიცარიაში – *das Baurecht*.

²⁰⁰ Емелькина И. А., დასახელებული ნაშრომი, 2011, 179.

²⁰¹ *Geteiltes Eigentum*.

²⁰² *Sachnutzungsrechte*.

- იძულებით აღსრულებას დაქვემდებარებული უფლების თეორია;²⁰³
- საერთო საკუთრების თეორია;²⁰⁴
- ნაგებობაზე განსაკუთრებული საკუთრების უფლების თეორია.²⁰⁵

საკუთრების დანაწილების თეორიის საფუძველზე მშენებლობის უფლების განხილვა განპირობებული იყო ფეოდალურ გერმანიაში გაბატონებული ურთიერთობით, რომლითაც მინაზე საკუთრების უფლება და მშენებლობა (ნაგებობა) იყოფოდა რამდენიმე პირს შორის: უზენაეს საკუთრებად²⁰⁶ და დაქვემდებარებულ საკუთრებად.²⁰⁷ უზენაესი საკუთრების უფლება ეკუთვნოდა ბატონს, რომელიც იღებდა რენტას (შემოსავალს). პანდექტურ სამართალში უარყოფილ იქნა საკუთრების ამგვარი კლასიფიკაცია, განსაკუთრებით მშენებლობის უფლებასთან დაკავშირებით.

მონინააღმდეგეების ძირითადი მოსაზრება, რომ მშენებლობის უფლება მიჩნეული ყოფილიყო სანივთო ან პირად სერვიტუტად, იყო ის, რომ სანივთო სერვიტუტის დადგენისათვის აუცილებელია გაბატონებული და მომსახურე მინის ნაკვეთის არსებობა, რაც არ არის აუცილებელი მშენებლობის შემთხვევაში. სერვიტუტს გააჩნია უფრო ფართო მნიშვნელობა, მაშინ, როდესაც მშენებლობის უფლება შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს სპეციალური მიზნით, აშენებული ნაგებობით სარგებლობისათვის. მშენებლობის უფლება შესაძლებელია გასხვისდეს და გადაიცეს მემკვიდრეობით მაშინ, როდესაც პირადი სერვიტუტის გადაცემა დაუშვებელია.

ასევე უარყოფილ იქნა მშენებლობის უფლების საერთო საკუთრების²⁰⁸ შინაარსით აღიარება იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული ენიანაღმდეგებოდა ნაგებობის მინის მესაკუთრის ხელში გადასვლის პრინციპს, ვინაიდან შეუძლებელია ერთი პირის ხელში არსებობდეს ორი საკუთრების უფლება. არ გაამართლა იძულებითი აღსრულების თეორიამ, ვინაიდან მშენებლობის უფლება არის მინით სარგებლობის უფლება, ხოლო მესაკუთრის მოთხოვნები მშენებელთან უზრუნველყოფილია სხვა უფლებით – გირავნობით.²⁰⁹

²⁰³ Sachhaftungsrechte.

²⁰⁴ Miteigentum.

²⁰⁵ Sondereigentum. დანვრილებით აღნიშნულ შეხედულებებზე იხ. Khon M., Das Erbaurecht nach dem BGB: Eim rechtsgeschichtlicher Beitrag, 1905, 9-15, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 186.

²⁰⁶ Dominium directum.

²⁰⁷ Dominium utile.

²⁰⁸ Miteigentum

²⁰⁹ Khon M., Das Erbaurecht nach dem BGB: Eim rechtsgeschichtlicher Beitrag. Berlin, 1905, 9, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, Волтерс-Клувер, М.2011, 187.

III. ავროპულ კოდიფიკაციაში მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლების ჩამოყალიბების ისტორია

შუა საუკუნეების გერმანიაში პანდექტიკების მიერ რომის სამართალში არსებული სუპერფიციის მიმართ ინტერესი განაპირობა იმ დროს გავრცელებულმა გარიგებამ სახელწოდებით – „საქალაქო სესხი“,²¹⁰ რომელიც წარმოშობდა მემკვიდრეობით უფლებას წლიური პროცენტის²¹¹ გათვალისწინებით. ძველ გერმანულ სამართალში არსებობდა სხვა მემკვიდრეობით გადაცემადი უფლებებიც, კერძოდ, ადგილის უფლება,²¹² ოთახის უფლება,²¹³ იჯარის გადახდის უფლება,²¹⁴ სარდაფის უფლება,²¹⁵ რომლებიც გსკ-ის მიღების შედეგად გაერთიანდა ერთიანი სახელწოდებით და მას აწესრიგებდა 1012-1019-ე მუხლები. გერმანელი მეცნიერების აზრით, სწორედ ამ უფლებებზე აღმოცენდა გერმანული ინსტიტუტი მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება. ამ სახის უფლების შექმნით, პანდექტიკებმა კი არ გადმოიღეს რომში მოქმედი სუპერფიცია, არამედ გერმანულ სამართალში არსებული ინსტიტუტების გაერთიანებით შექმნეს სუპერფიციისგან განსხვავებული მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება, რომელსაც გააჩნდა მისთვის დამახასიათებელი თავისებურებები.²¹⁶ კერძოდ, მოხდა მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლების შინაარსის გაფართოება, ნაგებობა მიჩნეულ იქნა უფლების შემადგენელ ნაწილად (და არა მინის მესაკუთრის საკუთრებად), მისი წარმოშობა კი საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციას დაუკავშირდა.

გერმანიაში მემკვიდრეობითი მშენებლობის უფლების შემდგომი განვითარება მინის რეფორმასა და XX საუკუნის დასაწყისში საბინაო კრიზისს უკავშირდება. მინის მაღალი ღირებულებიდან გამომდინარე, ხელმოკლე ოჯახებს არ ეძლეოდათ საცხოვრებელი ფართი, რაც თავის მხრივ მიუთითებდა არსებული ნორმების უუნარობაზე, მოენესრიგებინათ აღნიშნული პრობლემა. 1919 წლის 15 იანვარს მიღებულ იქნა კანონი „მშენებლობის

²¹⁰ Städtliche Hausleiche

²¹¹ Wortzins

²¹² Platzrecht

²¹³ Zimmenecht

²¹⁴ Bodenzinsrecht

²¹⁵ Kellerrecht

²¹⁶ ამასთან დაკავშირებით ზოგიერთი მეცნიერთვლის, რომ Erbbaurecht, როგორც ინსტიტუტი აღმოცენდა გერმანულ Platzrecht-დან და არა რომის superficies-დან, მიუთითებელია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 179.

მემკვიდრეობითი უფლების შესახებ²¹⁷ და პარალელურად გაუქმდა გსკ-ის 1012-1019-ე მუხლები.

პირველ ხანებში, გსკ-ის ცვლილების შემდგომ, ამ უფლებით ყველაზე ხშირად სარგებლობდა სახელმწიფო, გაერთიანებები და საზოგადოებრივი დაწესებულებები.

თანამედროვე ეტაპზე მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლების გამოყენება გავრცელებულია ისეთ სფეროებში, როგორცაა: საცხოვრებელი ნაგებობების, სამენარმეო ობიექტების, სოციალური დაწესებულებების (სპორტდარბაზების) მშენებლობა.

ავსტრიაში პანდექტური სამართლის გავლენით მიღებულ იქნა სპეციალური კანონი „მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლების შესახებ“,²¹⁸ რომლის თანახმად დიდი ხნის განმავლობაში უფლების დადგენა შესაძლებელი იყო მხოლოდ იმ მინის ნაკვეთებზე, რომელიც ეკუთვნოდა თემს ან ეკლესიას. 1990 წელს კანონიდან ამ შინაარსის ნორმის ამოღებით, აღნიშნული უფლების პრაქტიკული მნიშვნელობა გაიზარდა.²¹⁹

მსგავსი უფლების მომწესრიგებელი ნორმები შესულია შვეიცარიის 1907 წლის სამოქალაქო სჯულდებაში, სადაც გერმანიისა და ავსტრიისაგან განსხვავებით, მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება განიხილება, როგორც სერვიტუტის ნაირსახეობა.²²⁰ აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ შვეიცარიის სკ-ით გათვალისწინებული მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება ჰგავს გერმანიისა და ავსტრიის სკ-ში არსებულ მსგავს ინსტიტუტს, ძირითადად, წარმოშობისა და შეწყვეტის, ასევე ხელშეკრულების შინაარსის ნაწილში.²²¹

შვეიცარიელი მეცნიერები აღნიშნავენ, რომ პირველად ასეთი სახის სერვიტუტის დადგენა განპირობებული იყო მეზობელი მინის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნებით გამოყენების აუცილებლობით (მაგალითად, როცა საკმარისი არ იყო საკუთარი მინის ნაკვეთი, დგინდებოდა სერვიტუტი მეზობელ მინის ნაკვეთზე, ე.წ. „მცირე მშენებლობისათვის“ (მაგ., ავტომობილის სადგომის მოსაწყობად)).

²¹⁷ ძალაშია 1919 წლის 22 იანვრიდან სახელწოდებით – Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO). თანამედროვე სახელწოდებაა – Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurecht RG), ხელმისაწვდომია: www.juris.de

²¹⁸ მიღებულ იქნა 1912 წლის 26 აპრილს, სახელწოდებით – Baurechtsgesetz (BauRG).

²¹⁹ Koziol H., Welsch R., Grundriss des bürgerlichen Rechts. B. 1, AT, Sachenrecht, Familienrecht, 2006, 423. მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 181.

²²⁰ შსკ-ის 400, 674, 675, 779 მუხლები.

²²¹ Reimmer M., Die beschränkten dinglichen Rechte. Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. B. II. 1986, 70, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 181.

დღესდღეობით მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება შესაძლებელია დადგინდეს მრავალსართულიანი ნაგებობის მშენებლობისათვის. ასეთი სერვიტუტი პირადი ხასიათის უფლებად განიხილება.

შვეიცარიის კანონმდებლობით, მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლების რეგულირება ხდება გარკვეული თავისებურებებით. სერვიტუტისაგან განსხვავებით, ის შეზღუდულია ვადით – 100 წლამდე, გასხვისებადია და მისი გადაცემა შესაძლებელია მემკვიდრეობით.²²²

სხვა ევროპული კოდიფიკაციებისაგან განსხვავებით, საფრანგეთის სკ-ში მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება არ არის შესული დამოუკიდებელი სანივთო უფლების სახით. ბურჟუაზიული რევოლუციის მიერ წამოყენებული საკუთრების აბსოლუტურობის პრინციპიდან გამომდინარე, არსებობს სარგებლობის შინაარსის უფლებები: უზუფრუქტი, სერვიტუტი, მინის ბეგარა. მშენებლობის უფლება განიხილება, როგორც მინის ნაკვეთზე მესაკუთრის უფლებამოსილება, მესაკუთრის უფლებამოსილება ვრცელდება ყველაფერზე, რაც მინის ქვემოთ ან მინის ზემოთ არსებობს (საფ. სკ-ის 552). ამასთან, 518-ე მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობა მინასთან ერთად უძრავ ნივთად ითვლება.

საფრანგეთში მშენებლობის მემკვიდრეობითმა უფლებამ²²³ მოიპოვა დამოუკიდებელი სანივთო უფლების სტატუსი.²²⁴ იგი საბინაო-კომუნალური კოდექსით (Code de la construction et de l'habitation) წესრიგდება.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩამოყალიბდა თეორიული კონსტრუქცია, რომლის თანახმად, მშენებელს გააჩნდა განსაკუთრებული საკუთრების უფლება²²⁵ ნაგებობაზე. ამ მიდგომის მიმდევრები, ხელმძღვანელობდნენ რა პრაქტიკული მოთხოვნებით, მშენებლობის უფლების კონსტრუქციის შექმნისას გამოიკვლიეს რამდენიმე მიზანი:

პირველი, რომის სამართალში არსებული პრინციპის – *superficiessolo cedit* – საფუძველზე: მშენებლობა, რომელიც უკავშირდება მინას, ხდება მისი შემადგენელი ნაწილი.

მეორე, უარყოფილ იქნა მოსაზრება, რომ მშენებლობის ობიექტი, აშენებული სხვის მინის ნაკვეთზე, მოიპოვებდა მოძრავი ნივთის სტატუსს (როგორც ეს იყო იჯარის შემთხვევაში), ვინაიდან ასეთი მიდგომა გამოიწვევდა ქონების იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობის მოსპობას, შესაბამისად, მშენებლობის დაკრედიტებას. აქედან გამომდინარე, აუცილებელი იყო შექმნილიყო მშენებლობის უფლების მოდელი, რომელიც ჩაჯდებოდა რომის

²²² იხ. შსკ-ის 779 მუხლი.

²²³ Droit de superficie.

²²⁴ რაც მითითებულია საფ.სკ-ის 2521-ე მუხლში. Droit de superficie გულისხმობს უფლებას ფართზე.

²²⁵ Sondereigentum

თამარ შოთაძე

სამართლისა და პანდექტური სწავლების ფარგლებში, დააკმაყოფილებდა იმდროინდელი ცხოვრების მოთხოვნებს.

შეიქმნა სამართლებრივი კონსტრუქცია, რომლის თანახმად, მშენებლობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა მიჩნეულ იქნა მშენებლობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და მასზე გავრცელდა უძრავი ნივთის სამართლებრივი რეგულირების წესები. სწორედ ეს გახდა მშენებლობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის სამართლებრივი საფუძველი.

მშენებლობის უფლების ამ შინაარსით დადგენის მომხრეები (მაგალითად, პაულ ოერტმანი) ათვიცნობიერებდნენ რა ამგვარი მიდგომის არატიპურ ხასიათს კანონის ლოგიკასთან შეუსაბამოდაც კი მიიჩნევდნენ მას, ვინაიდან მატერიალური ობიექტი არ შეიძლება იყოს უფლების არსებითი შემადგენელი ნაწილი. მიუხედავად ამისა, არსებული მიდგომა მიიჩნეოდა გამონაკლისად საერთო წესიდან, რაც ეკონომიკური მოთხოვნებით იყო განპირობებული. უფლებისა და ნაგებობის კავშირში იგულისხმებოდა არა მათი ფიზიკური, არამედ იურიდიული კავშირი. მშენებლობის უფლების ამგვარი მოდელი აისახა არა მარტო გსკ-ში, არამედ – სხვა ევროპულ კოდიფიკაციებშიც.²²⁶

²²⁶ ავსტრიაში, შვეიცარიაში, ესტონეთში, ხორვატიაში, საქართველოში.

უზუფრუქტი

A. თეორიული ნაწილი

I. უზუფრუქტის უფლების შინაარსი

სხვის უძრავ ქონებაზე უზუფრუქტის უფლების დადგენით დაინტერესებული პირი ობიექტით სარგებლობასა და მისგან ნაყოფის მიღებას ისახავს მიზნად. უძრავი ნივთის მესაკუთრე, თავის მხრივ, დაინტერესებულია, რომ ობიექტის მიზნობრივი დანიშნულება არ შეიცვალოს. უზუფრუქტის უფლება თავისი შინაარსით უახლოვდება საკუთრების უფლებას. კერძოდ, „უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა“ (სსკ-ის 242). უზუფრუქტუარის ფართო უფლებამოსილების მიუხედავად, უზუფრუქტს, როგორც სანივთო უფლებას, ზოგი შეზღუდვა ახასიათებს. უზუფრუქტუარს ეკრძალება როგორც უფლების, ასევე უზუფრუქტის უფლების საფუძველზე გადაცემული უძრავი ნივთის გარკვეული უფლებებით დატვირთვა ან ამისათვის ესაჭიროება მესაკუთრის თანხმობა. კერძოდ, მესაკუთრისაგან განსხვავებით, უზუფრუქტუარს ეკრძალება:

- უძრავი ნივთის გასხვისება;
- უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა;
- უზუფრუქტის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემა.

შესაძლებელია, უზუფრუქტის ობიექტის გაქირავება ან იჯარით გადაცემა, რაც საჭიროებს უძრავი ქონების მესაკუთრის თანხმობას. თუ ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების ვადა აღემატება უზუფრუქტის ხელშეკრულებით დადგენილ ვადას, უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში უძრავი ნივთის მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე, ანუ მხარე.

კანონმდებელი პირდაპირ არ უთითებს, თუ რა ფორმით უნდა მოხდეს თანხმობის გაცემა. ამდენად, უზუფრუქტის ობიექტის იჯარისა და ქირავნობის უფლებით დატვირთვისათვის მესაკუთრის თანხმობა შესაძლებელია გაცემულ იქნეს ზეპირი ფორმითაც. ვინაიდან უზუფრუქტი რეგისტრირებულ სანივთო უფლებათა რიგს მიეკუთვნება, სასურველია, უძრავი ნივთის მესაკუთრემ უზუფრუქტის საგნის უფლებრივად დატვირთვის თაობაზე აკრძალვა ან თანხმობა წერილობით გასცეს. პრაქტიკაში უზუფრუქტის

თამარ შოთაძე

უფლების განმავლობაში ობიექტის უფლებრივი დატვირთვის აკრძალვის შინაარსს ვეცნობით უზუფრუქტის უფლების დამდგენ ხელშეკრულებაში.

უზუფრუქტის ხელშეკრულებას ორი მხარე ჰყავს: უძრავი ნივთის მესაკუთრე და უზუფრუქტუარი, რომლებიც შესაძლებელია იყვნენ როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირები, მათ შორის სახელმწიფო.

II. უზუფრუქტის უფლების ნარმოშობა

უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შეძენის დროს (სსკ-ის 243). მსგავსად უძრავ ქონებაზე სხვა სანივთო უფლებებისა, უზუფრუქტის უფლება ნარმოიშობა, კონკრეტულ უძრავ ნივთზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. ამისათვის საჭიროა:

- უზუფრუქტის ხელშეკრულება დამონმებული კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- უზუფრუქტის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

III. უზუფრუქტის სახეები

კანონმდებელმა უზუფრუქტის უფლების სახეებად კლასიფიკაცია დაუკავშირა არა უფლების შინაარსს, არამედ იმ ფაქტორებს, არის თუ არა უზუფრუქტის უფლება:

- სასყიდლიანი ან უსასყიდლო;
- დროებითი თუ უზუფრუქტუარის არსებობის ვადით განსაზღვრული.

სასყიდლიანი და უსასყიდლო უზუფრუქტის არსებობა განაპირობებს სხვა სახის სარგებლობის შინაარსის უფლებებთან მის გამიჯვნას, მაგალითად, იჯარისა და ქირავნობისგან. კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილების საფუძველზე იურიდიული პირების შემთხვევაში იჯარა და ქირავნობა დაექვემდებარა სავალდებულო წესით რეგისტრაციას. ეს გარემოება ლოგიკურად განაპირობებს კითხვას: რა განსხვავებაა უზუფრუქტისა და სხვა მისი მსგავსი შინაარსის ვალდებულებით უფლებებს შორის? იჯარის, ქირავნობის უფლებები ყოველთვის ატარებს სასყიდლიან ხასიათს, ვინაიდან ქირა ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების არსებითი პირობაა. უზუფრუქტის უფლება შესაძლებელია ატარებდეს უსასყიდლო ხასიათს. სწორედ ეს გარემოება განსაზღვრავს მმართველობის სფეროში

უზუფრუქტის უფლების გამოყენების უპირატესობას, სხვა სახის სარგებლობის შინაარსის უფლებებთან შედარებით. მაგალითად, უზუფრუქტის ეს თავისებურება განაპირობებს სახელმწიფო ორგანოებისათვის საჯარო უფლებამოსილების გადაცემასთან ერთად შენობა-ნაგებობების გადაცემას უზუფრუქტის ფორმით.

მეორე მხრივ, როგორც აღვნიშნეთ, უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს დროებით ან მისი მიმღების (უზუფრუქტუარის) სიცოცხლის ხანგრძლივობით. უზუფრუქტი უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო დადგენილი უზუფრუქტი (სსკ-ის 244.2).

უზუფრუქტი სანივთო უფლების მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე წარმოიშობა. როგორც წესი, უზუფრუქტის უფლების მოქმედების ვადა მითითებულია უფლების დამდგენ დოკუმენტში – უზუფრუქტის ხელშეკრულებაში. ვინაიდან უზუფრუქტის უფლება მიეკუთვნება რეგისტრაცია დაქვემდებარებულ უფლებათა რიგს, მის წარმოშობას საფუძველად უდევს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მითითებულია უფლების ვადა.

თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის დადგენილი უფლება მოქმედებს უზუფრუქტის სიცოცხლის განმავლობაში მის გარდაცვალებამდე ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციამდე (სსკ-ის 244.2). ამ შემთხვევაში უძრავი ნივთის მესაკუთრემ უფლებამოსილი აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის გზით, ცალმხრივად უნდა მიმართოს საჯარო რეესტრს უზუფრუქტის უფლების გაუქმების მოთხოვნით. მაგალითად, თუ უზუფრუქტის შეწყვეტის საფუძველია უზუფრუქტუარი იურიდიული პირის ლიკვიდაცია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებას შეწყვეტს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სუბიექტის ლიკვიდაციის შესახებ გაცემული ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე.

IV. უზუფრუქტის ხელშეკრულება

კანონთან ერთად უზუფრუქტის უფლების შინაარსი უფლების დამდგენ დოკუმენტში – უზუფრუქტის ხელშეკრულებაში იკითხება. ხელშეკრულება უნდა ითვალისწინებდეს შემდეგ პირობებს:

- უზუფრუქტის ობიექტის აღწერა

უზუფრუქტის დაწყების წინ მხარეებს შეუძლიათ აღწერონ უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტების მდგომარეობა (სსკ-ის 245.1). უზუფრუქტის

თამარ შოთაძე

ობიექტის აღწერილობა კანონმდებლობით სავალდებულო არ არის, მაგრამ, ვინაიდან უფლების არსებობის განმავლობაში უზუფრუქტუარს ევალება ნივთის მიზნობრიობა და ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნება, საჭიროა ობიექტის დეტალური აღწერა, უფლების შეწყვეტისას გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით.

აღწერილობაში იგულისხმება: ობიექტის მისამართი, საკადასტრო კოდი, სამართლებრივი და სამეურნეო მდგომარეობის აღწერა.

- **უზუფრუქტის ობიექტის მიზნობრიობის შენარჩუნება**

უზუფრუქტის საგნის მიზნობრიობის შეცვლის დაუშვებლობა ერთ-ერთი იმპერატიული მოთხოვნაა, რომელიც კანონმდებლობითაა დადგენილი. უზუფრუქტის ეს თავისებურება განაპირობებს იმას, რომ სწორედ ამ საფუძვლით სახელმწიფო ხშირად გადასცემს საქვეუწყებო დაწესებულებებსა და სხვა სახის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს ქონებას უზუფრუქტის ფორმით. თუ უზუფრუქტის ობიექტის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა მაინც მოხდება, ეს უნდა მოხდეს მესაკუთრის თანხმობით (სსკ-ის 245.2). უზუფრუქტის ხელშეკრულებაში აუცილებლად უნდა იქნეს მითითებული, თუ რა მიზნობრივი დანიშნულებით გადაეცემა უზუფრუქტუარს აღნიშნული ქონება და მოხდება თუ არა სამომავლოდ მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა.

- **უზუფრუქტის ობიექტიდან ნაყოფის მიღების საკითხი**

ნაყოფი, რომელიც შესაძლებელია მიღებულ იქნეს უძრავი ქონებისაგან, შესაძლებელია იყოს როგორც სამეურნეო (მოსავალი), ასევე იურიდიული (ქირა). კანონმდებელი მხარს უჭერს მხოლოდ ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებში ნაყოფის მიღებას. ყოველგვარი ზიანის მომტანი სარგებლობის შემთხვევაში, უზუფრუქტუარი ვალდებულია აუნაზღაუროს მესაკუთრეს ამით წარმოშობილი ზიანი (სსკ-ის 246.3), მოხდება თუ არა ნაყოფის ჩათვლა სასყიდლიანი უზუფრუქტის ანგარიშში, ეს მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრება. პრაქტიკაში, სწორედ უძრავი ქონების ნაყოფი არის ის ინტერესი, რომელიც ხშირ შემთხვევაში განაპირობებს აღნიშნული უფლების წარმოშობას.

- **უზუფრუქტის ობიექტიდან მოვლის ვალდებულება**

უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის ფარ-

გლებში არსებული ნივთის ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება. თუმცა უზუფრუქტუარი ვალდებულია გასწიოს ყველა მიმდინარე ხარჯი, ასევე იზრუნოს ნივთის მოვლისათვის (სსკ-ის 245.4) თუ ნივთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, უზუფრუქტუარმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს. მან უნდა ითმინოს ის ღონისძიებები, რომლებიც მესაკუთრემ განახორციელა მსგავსი სიტუაციის თავიდან ასაცილებლად. მესაკუთრე არ არის ვალდებული მიიღოს შესაბამისი ზომები, თუ ამ ღონისძიებებს ატარებს თვითონ უზუფრუქტუარი. უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ უზუფრუქტუარს შეუძლია მოაშოროს ნივთს ის საგნები, რომლებიც მან ამ ღონისძიებათა შედეგად მიუმატა, ან მოსთხოვოს მესაკუთრეს მათი ღირებულების კომპენსაცია (სსკ-ის 245.6).

- **უზუფრუქტის ობიექტის დაზღვევა**

უზუფრუქტის ობიექტის დაზღვევა ითვალისწინებს უზუფრუქტის უფლების განმავლობაში ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის ან სხვა სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისას ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობას. უზუფრუქტის საგნის დაზღვევა არ არის იმპერატიული წესი, მისი გათვალისწინება ხდება მხოლოდ მხარეთა შეთანხმების ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. თუ უზუფრუქტის საგანი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთია და უზუფრუქტუარი საჯარო სამართლის იურიდიული პირია ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, ნივთის დაზღვევა არ არის სავალდებულო (სსკ-ის 245.5).

- **უზუფრუქტის ობიექტთან დაკავშირებული მოძრავი ნივთების განკარგვა**

უზუფრუქტის უფლების ფარგლებში უზუფრუქტუარს სრულ სამეურნეო გამგებლობაში გადაეცემა უზუფრუქტის ობიექტი, რაც აძლევს მას შესაძლებლობას, განკარგოს ნივთთან დაკავშირებული საგნები. ასეთ შემთხვევებში, უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე, გასხვისებული საგნების ადგილი უნდა დაიკავოს მის მიერ შეძენილმა საგნებმა (245.7). წინააღმდეგ შემთხვევაში უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოეშობა ზიანის ანაზღაურების უფლება.

V. უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტა

უზუფრუქტის უფლება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. იმავე წესით ხდება უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტაც. უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტას საფუძვლად უდევს დოკუმენტი, რაც უფლების წარმოშობის ეტაპზე იქნა წარდგენილი მარეგისტრირებელ ორგანოში. მაგალითად თუ უფლების წარმოშობა მოხდა ხელშეკრულების საფუძველზე, შეწყვეტას საფუძვლად უნდა დაედოს მხარეთა შორის შეთანხმება. უფლება ასევე შეიძლება შეწყდეს სასამართლო გადაწყვეტილების ან კანონის საფუძველზე.

არსებობს უზუფრუქტის შეწყვეტის სახელშეკრულებო და კანონისმიერი საფუძვლები, კერძოდ, უფლება შესაძლებელია შეწყდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფაქტების დადგომისთანავე, ამ შემთხვევაში საჭიროა შეწყვეტა დარეგისტრირდეს მარეგისტრირებელ ორგანოში.

სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის კანონისმიერი საფუძვლები:

- უზუფრუქტი უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო უზუფრუქტი დადგენილი (სსკ-ის 244.2).
- უზუფრუქტი უქმდება, თუ იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება – კონსოლიდაცია (სსკ-ის 246.2).

უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის ბოლო საფუძველს მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც უზუფრუქტუარს მესაკუთრისაგან ობიექტი საკუთრებაში გადაცემა. ამ შემთხვევაში, უზუფრუქტუარის ცალმხრივი განცხადებით საჯარო რეესტრი ვალდებულია გაათავისუფლოს უძრავი ნივთი უზუფრუქტის უფლებაზე ჩანაწერისაგან.

უზუფრუქტის უფლების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტის შემთხვევაში აუცილებელია აღდგეს პირველადი მდგომარეობა. უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მესაკუთრეს დაუბრუნოს უძრავ ნივთზე პირაპირი მფლობელობა.

უზუფრუქტის ხელშეკრულებით მხარეებმა ასევე შესაძლებელია გაითვალისწინონ უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის სხვა საფუძველები, მაგალითად, უზუფრუქტის საზღაურის გადაუხდელობა ან ობიექტის მიზნობრიობის ცვლილება.

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შაკითხვა ზონაბრივი იერიშისათვის

ქვემოთ მოცემულია **უზუფრუქტის ხელშეკრულების** ცუდი მაგალითი. განიხილეთ ხელშეკრულების თითოეული პირობა და ჩასვით სწორი ვერსია. თქვენ მიერ შედგენილი ხელშეკრულების ვარიანტი გაიარეთ ფასილიტატორთან ერთად.

№	პირობა	ცუდი მაგალითი	სტუდენტის ვერსია
1.	ხელშეკრულების სათაური	„უზუფრუქტის გარიგება“	
2.	უძრავი ნივთის მესაკუთრის საიდენტიფიკაციო მონაცემები	გიორგი მესხი	
3.	უზუფრუქტის უფლების მქონე პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები	შპს „სამშვილდე“	
4.	უზუფრუქტის ობიექტი	ხუთ სართულიანი ნაგებობა, 2500 კვ. მ	
5.	უზუფრუქტის ობიექტის დანიშნულება	ბიბლიოთეკა	
5.	უზუფრუქტის ობიექტის აღწერილობა	ობიექტი ვარგისა სამკითხველოს მოსაწყობად	
6.	უზუფრუქტის ვადა	განუსაზღვრელი ვადით	
8.	საზღაური უზუფრუქტის უფლებისათვის	უზუფრუქტუარი განთავისუფლებულია საზღაურის გადახდისაგან	
8.	ნაგებობის მოვლის ვალდებულება	ნაგებობის მოვალის ვალდებულება არ ეკისრება სერვიტუტის უფლების მქონე პირს.	
9.	სერვიტუტის საგანთან დაკავშირებული კომუნალური გადასახდების გადახდის ვალდებულება	სერვიტუტის უფლების მქონე პირი არ არის ვალდებული გადაიხადოს სარგებლობასთან დაკავშირებული მოსაკრებლები.	
10.	სერვიტუტის საგნის გაყოფის შედეგები	უძრავი ქონების მესაკუთრის მიერ სერვიტუტის უფლება წყდება.	
11.	სერვიტუტის უფლებასთან დაკავშირებული აკრძალვები	მესაკუთრეს ეკრძალება სერვიტუტის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი შეიტანოს ანდერძში.	

თამარ შოთაძე

12.	სერვიტუტის უფლების შეწყვეტა	იპოთეკის უფლება წყდება საზღაურის ზედიზედ ორჯერ გადაუხდელობის შემთხვევაში.	
13.	დავის გადაჭრის წესი	მხარეთა შორის სერვიტუტის უფლებასთან დაკავშირებული დავა გადაწყდება მხოლოდ არბიტრაჟის გზით.	
14.	სერვიტუტის უფლების მქონე პირის უფლებების დაცვა	სერვიტუტის უფლების მქონე პირს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა მხოლოდ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძველზე.	
15.	სერვიტუტის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერები	სერვიტუტის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერა შესაძლებელია დამონმდეს მხოლოდ ნოტარიალურად.	

II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ

კაზუსი I

შპს „მერკურმა“ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული სამსართულიანი შენობა-ნაგებობა, ორი მსუბუქი ავტომობილი და მისი პროდუქციის სასაქონლო ნიშანი „მარგებელი“ 20 წლის ვადით, უზუფრუქტის უფლებით გადასცა კოოპერატივ „მერიდიანს“, რის შესახებაც მხარეებმა, სათანადო წესის დაცვით, გააფორმეს უზუფრუქტის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების გაფორმებიდან შვიდი წლის შემდეგ, უზუფრუქტუარმა – კოოპერატივმა „მერიდიანმა“, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, მიწის ნაკვეთი იჯარით გადასცა ინდივიდუალურ მენარმე ბერიძეს 15 წლის ვადით. მოგვიანებით უზუფრუქტუარმა – კოოპერატივმა „მერიდიანმა“ შეცვალა სამართლებრივი ფორმა და გახდა შპს „მერიდიანი“. მიწის მესაკუთრემ აღნიშნული ინფორმაციის საფუძველზე მოინდომა უზუფრუქტის ხელშეკრულების შეწყვეტა.

- აქვს თუ არა აღნიშნული საფუძვლით მიწის მესაკუთრეს ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება?
- რა ბედი ეწევა უზუფრუქტუარის მიერ დადებულ იჯარის ხელშეკრულებას?

კაზუსი II

შპს „მერას“ სახელმწიფოსაგან სასყიდლიანი უზუფრუქტის უფლებით გადაეცა კერამიკული საწარმო. უზუფრუქტუარმა საწარმოში არსებული ძველი ინვენტარი საწარმოდან გაიტანა და მის ნაცვალ თავისივე ხარჯებით შეიძინა ახალი დანადგარები და საწარმოსათვის საჭირო ინვენტარი. უზუფრუქტის ხელშეკრულების გაფორმებიდან წლისთავზე შპს-მ ფინანსური პრობლემების გამო დაიწყო საწარმოს ლიკვიდაციის პროცესი. კრედიტორებმა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით გადანყვიტეს საწარმო დანადგარებისა და მოწყობილობების რეალიზაციით ვადამოსული შპს-ს მიმართ არსებული მოთხოვნის დაკმაყოფილება. სახელმწიფოს წარმომადგენელმა უარი განუცხადა კრედიტორებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან საწარმო კომპლექსში შემავალი ყველა ქონება ეკუთვნოდა მესაკუთრეს – სახელმწიფოს. უზუფრუქტუარი იყო მხოლოდ ამ საწარმოს მოსარგებლე და სახელმწიფოს ქონებაზე მას არავითარი უფლება არ გააჩნდა.

- **დაასაბუთეთ, აქვს თუ არა უზუფრუქტუარის კრედიტორებს საწარმოს ინვენტარზე მოთხოვნის მიქცევის უფლება?**
- **მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შორის მომავალში რომ არ შეიქმნას მსგავსი სამართლებრივი პრობლემები, რა სახის სამართლებრივ რჩევებს მისცემდით მათ?**

კაზუსი III.

კერძო სკოლა „მნიგნობარმა“ სკოლის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიტოვებული სპორტული დარბაზის სახელმწიფოსაგან გადაცემა მოითხოვა უზუფრუქტის ფორმით. უზუფრუქტის ხელშეკრულებით კერძო სკოლა „მნიგნობარი“ სახელმწიფოს წინაშე კისრულობდა ვალდებულებას, პროფილის შეუცვლელად გაერემონტებინა აღნიშნული ნაგებობა, რომლითაც ისარგებლებდა როგორც კერძო სკოლა „მნიგნობრის“, ასევე სხვა სკოლის მოსწავლეები. კერძო სკოლამ სპორტული დარბაზის კეთილმოსაწყობად აიღო კომერციული ბანკისაგან იპოთეკური სესხი. სანყის ეტაპზე სკოლა ნაგებობის შემადგენილი ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავლიდან მოგებას ღებულობდა, თუმცა მოგვიანებით, იმ საფუძველზე, რომ უზუფრუქტუარი ისე აქირავებდა აღნიშნულ ფართებს, რომ არ ჰქონდა მესაკუთრის თანხმობა, სახელმწიფომ აღნიშნული ობიექტი შეიტანა საპრივატიზაციო ნუსხაში, გასხვისების მიზნით. კერძო სკოლა „მნიგნობარს“ აღნიშნული ნაგებობის სახელმწიფოსაგან გამოსყიდვის შესაძლებლობა არ გააჩნდა.

თამარ შოთაძე

- როგორ ფიქრობთ, აქვს თუ არა სახელმწიფოს უზუფრუქტის უფლებით დატვირთული ნაგებობის გასხვისების უფლება?
- რისი მოთხოვნის უფლება გააჩნია უზუფრუქტუარს ამ შემთხვევაში?

კაზუსი IV.

შპს „პლუსმა“ უზუფრუქტის ხელშეკრულებით ინდემნარმე ცაბაძეს სარგებლობაში, 15 წლის ვადით, გადასცა ბათუმში მდებარე თანამედროვე კაფე-ბარი „ელიტა“. უზუფრუქტუარმა სოლიდური დანახარჯები გასწია უზუფრუქტის ობიექტზე, რათა მომხმარებლისათვის სასურველი და კომფორტული გარემო-პირობები შეექმნა. ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 წლის გასვლის შემდეგ უზუფრუქტუარი გარდაიცვალა, მისმა მემკვიდრემ, რომელიც ფლობდა ინფორმაციას მამის მიერ დახარჯული ინვესტიციის შესახებ, ნოტარიუსს მიმართა უზუფრუქტის უფლების სამკვიდრო მასაში შეტანის მოთხოვნით, როგორც მისი მამკვიდრებლის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რათა უზუფრუქტის ხელშეკრულებით დარჩენილი ვადით მისცემოდა კაფე-ბარით სარგებლობის უფლება.

გადავა თუ არა უზუფრუქტის უფლება ასეთ ვითარებაში მემკვიდრეობით ინდემნარმე ცაბაძის ერთადერთ მემკვიდრეზე?

III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- რა მიზნით ხდება უზუფრუქტის უფლებაზე შეთანხმება?
- რა სახის ობიექტი იტვირთება უზუფრუქტის უფლებით?
- თავად უზუფრუქტის უფლება რა სახის ობიექტია?
- ვინ არიან უზუფრუქტის უფლების სუბიექტები?
- ვინ არიან უზუფრუქტის ხელშეკრულების მხარეები?
- რა არის უზუფრუქტის უფლების წარმოშობის წინაპირობა?
- რა უფლებამოსილება წარმოემოხა უზუფრუქტუარს უზუფრუქტის უფლების საფუძველზე?
- რა სამართლებრივი მოქმედებებია საჭირო უზუფრუქტის უფლების წარმოშობისათვის?
- რა მომენტიდან ხდება უზუფრუქტის უფლების წარმოშობა?
- შესაძლებელია თუ არა უზუფრუქტის უფლების განკარგვა?
- შესაძლებელია თუ არა უზუფრუქტის გადაცემა მესამე პირებისათვის?
- შესაძლებელია თუ არა უზუფრუქტის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემა?

- რა შემთხვევებშია უძრავი ნივთის მესაკუთრე უზუფრუქტუარის უფლებამონაცვლე?
- რა სამართლებრივი მოქმედებებია საჭირო უზუფრუქტის უფლების წარმოშობისათვის?
- რა მომენტიდან წარმოიშობა უზუფრუქტის უფლება?
- რა და რა სახის უზუფრუქტის უფლებას იცნობთ?
- რას უკავშირდება უზუფრუქტის უფლების სახეებად კლასიფიკაცია?
- რა ნიშნით განსხვავდება უზუფრუქტის უფლება სხვა მსგავსი ვალდებულებითი უფლებებისაგან?
- რა ფაქტორითაა განპირობებული სახელმწიფოს მხრიდან ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემისას უზუფრუქტის უფლების დადგენის პრიორიტეტულობა?
- რა ვადით არის შესაძლებელი უზუფრუქტის უფლების დადგენა?
- რა პირობებს უნდა ითვალისწინებდეს სავალდებულო წესით უზუფრუქტის ხელშეკრულება?
- რა არის უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის გავრცელებული საფუძველი?
- ჩამოთვალეთ უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის კანონისმიერი საფუძველები.
- რა სახის სამართლებრივი საშუალებებით ვიცავთ უზუფრუქტუარის უფლების მქონე პირს?

C. შედარებითი სამართალი

I. უზუფრუქტი

ევროპულ კერძო სამართალში არსებული უზუფრუქტის უფლება განიხილება როგორც მფლობელობა – სარგებლობის შინაარსის შეზღუდული სანივთო უფლება. უზუფრუქტის უფლება მონესრიგებულია ევროპის თითქმის ყველა ქვეყნის კანონმდებლობაში.²²⁷

უზუფრუქტი არსებობდა ჯერ კიდევ რომის სამართალში. თუმცა, მისი თეორიული გააზრება მოხდა პანდექტური სწავლების მიერ, რამაც თანა-

²²⁷ გერმანიაში სახელწოდებით – Niessbrauch (gsk-ის 1030-1089), შვეიცარიაში Nutzniessung (შსკ-ის 978-1020), ავსტრიაში – Fruchtgenuss (ასკ-ის 472-530), საფრანგეთში L'usufruit (სსკ-ის 578-624), იტალიაში – dell'usufrutto (ისკ-ის 578-1020).

მედროვე კანონმდებლობაში მისი სამართლებრივი შინაარსი განაპირობა.

თანამედროვე ეტაპზე ყველაზე გავრცელებული სფერო, სადაც აქტიურად ხდება უზუფრუქტის ინსტიტუტის გამოყენება, საოჯახო – მემკვიდრეობითი სამართალია. კერძოდ, იგულისხმება ოჯახის წევრების (მშობლები, მეუღლე, შვილები) ან სხვა პირებისთვის ჩუქების ან მემკვიდრეობის გზით უძრავი ქონების გადაცემა, ნაყოფსა და შემოსავალზე უფლების შენარჩუნებით.²²⁸

უზუფრუქტის უფლების უსასყიდლო გადაცემის გამო ევროპულ ქვეყნებში უზუფრუქტის წარმატება განპირობებულია იმით, რომ ამ ქვეყნებში დანესებულია სახელმწიფო ან სოციალური მიზნით უზუფრუქტის უფლებით ქონების გადაცემა, რისთვისაც კანონმდებლობით დადგენილია საგადასახდო შეღავათები და საადგილმამულო წიგნში გამარტივებული ფორმით ჩანაწერის განხორციელება.²²⁹

II. უზუფრუქტი, როგორც სანივთო უფლება

იურიდიულ დოქტრინაში საყოველთაოდ აღიარებულია უზუფრუქტი, როგორც სანივთო უფლება, რომლის სანივთო-სამართლებრივი შინაარსი ორი საუკუნის წინ ჩამოყალიბდა გერმანულ პანდექტიკაში.²³⁰ უზუფრუქტის უფლებას ახასიათებს შემდეგი სახის სანივთო-სამართლებრივი ნიშნები – აბსოლუტურობა, ნივთთან უშუალო კავშირი, მიდევნების უფლება, საჯაროობა.

უზუფრუქტის კონცეფცია ასეთია: პირი ფლობს და სარგებლობს სხვისი ნივთით, მისი დანიშნულებისამებრ, ნივთის ეკონომიკური ღირებულების შენარჩუნებით. ამგვარი შინაარსით უზუფრუქტი დადგენილია ევროპის ქვეყნების სამოქალაქო კოდექსებში.

გერმანიის სკ-ის 1030-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთი შეიძლება ისე დაიტვირთოს, რომ პირი, ვის სასარგებლოდაც ხორციელდება უფლებრივი დატვირთვა, უფლებამოსილია მიიღოს ნივთისაგან სარგებელი (უზუფრუქტი).²³¹ ევროპულ კერძო სამართალში გავრცელებულია უზუფრუქტის უფლებით ისეთი სახის ობიექტების დატვირთვა, როგორცაა: სს-ის, ამხანაგობის პარტნიორის წილზე უზუფრუქტი, ფასიან ქალაქში უზუფრუქტი, სანარმოში ან სხვა სახის ქონებრივ კომპლექსში შემავალ ობიექტზე უზუფრუქტის უფლება. უზუფრუქტის უფლების ობიექტების

²²⁸ Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 155.

²²⁹ იქვე, 154.

²³⁰ Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 158.

²³¹ Der Niessbrauch.

კლასიფიკაცია ძირითადად განხორციელდა გერმანულ კანონმდებლობაში. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის თავისებურებად უნდა იქნეს მიჩნეული ის ფაქტი, რომ უზუფრუქტი ვრცელდება ნივთებზე,²³² უფლებებზე²³³ და ქონებაზე.²³⁴

III. უზუფრუქტი ევროპულ კოდიფიკაციებში

ევროპულ კოდიფიკაციებში უზუფრუქტის უფლებისა და სხვა სანივთო უფლებებთან ურთიერთკავშირის მიხედვით, კანონმდებლობა სხვადასხვა ჯგუფად იყოფა.

საფრანგეთის სკ-ის 578-ე მუხლის თანახმად, უზუფრუქტი²³⁵ – ეს არის ნივთით სარგებლობის უფლება, რომელზედაც საკუთრების უფლება ეკუთვნის სხვა პირს, ხოლო მოსარგებლეს ევალება ნივთის სუბსტანციის შენარჩუნება.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში შესულია უზუფრუქტი და სხვა მსგავსი შინაარსის უფლებები:

- უზუფრუქტი – 578-624;
- უზუს;²³⁶
- საცხოვრებლის უფლება²³⁷ – 625-636;
- სერვიტუტი – 637-710;

მეორე მიდგომის მიხედვით, უზუფრუქტი ითვლება პირადი სერვიტუტის სახესხვაობად.

გერმანიის კანონმდებლობაში, რომის სამართლის რეცეფციის გზით, შემოღებულ იქნა სერვიტუტი. თუმცა სერვიტუტის ქვეშ ასევე მოიაზრებოდა ყველა გერმანული წარმოშობის უფლება: მინაზე მესაკუთრის უზენაესი უფლება, სანივთო ტვირთი, იძულების უფლება, რეალიზაციის უფლება,²³⁸ რომელიც განიხილებოდა, როგორც მესაკუთრის ვალდებულება ქმედების განხორციელებაზე.²³⁹

გსკ-ის მიღებით აღდგენილ იქნა რომის სამართალში არსებული სერვიტუტის ცნება, თუმცა გერმანიის კერძო სამართლის თეორიიდან ზოგიერთი

²³² იხ. გსკ-ის 1030-1067-ე მუხლები.

²³³ იხ. გსკ-ის 1068-1084-ე მუხლები.

²³⁴ იხ. გსკ-ის 1085-1089-ე მუხლები.

²³⁵ L'usufruit.

²³⁶ L'usage.

²³⁷ D'habitation.

²³⁸ Zwangs- und Bannrechte.

²³⁹ Servitutes in faciendo.

თამარ შოთაძე

ელემენტის დამატებით და მისთვის დამახასიათებელი თავისებურებების შენარჩუნებით. მათ შორის, იმით, რომ უზუფრუქტის უფლება განიხილება, როგორც სერვიტუტის ერთ-ერთი სახე, რომელიც გსკ-ში თანაარსებობს სანივთო და პირად სერვიტუტთან ერთად, თუმცა ის განიხილება პირადი სერვიტუტის ნაირსახეობად.

ამდენად, გსკ-ით არსებობს შემდეგი სახის სერვიტუტები:

- სანივთო (მინის) – გსკ-ის 1018-1029.²⁴⁰
- უზუფრუქტი – გსკ-ის 1030-1089.²⁴¹
- შეზღუდული პირადი სერვიტუტი – გსკ-ის 1030-1089.²⁴²
- საცხოვრებელ ნაგებობაში ცხოვრების უფლება – გსკ-ის 1093.^{243B}

²⁴⁰ Dienstbarkeit.

²⁴¹ Niessbrauch.

²⁴² Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.

²⁴³ Dingliches Wohnrecht.

სერვიტუტი

A. თეორიული ნაწილი

I. სერვიტუტის უფლება

მინის ნაკვეთზე ან სხვა სახის უძრავ ნივთზე (შენობა-ნაგებობაზე ან ხაზოვან ნაგებობაზე) სერვიტუტის უფლება წარმოიშობა როგორც სანივთო ტვირთი. სერვიტუტის უფლებით დატვირთული მინის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებამოსილება იზღუდება სერვიტუტის არსებობის განმავლობაში. მისი დადგენა გამართლებულია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ იგი გაბატონებული მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს თავისი მინის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს უქმნის (სსკ-ის 248.1). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი სერვიტუტის უფლების ფარგლებში საუბარია შემდეგი სახის შეზღუდვებზე:

- სხვა მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს მხოლოდ ცალკეულ შემთხვევებში აქვს უფლება, ისარგებლოს სერვიტუტით დატვირთული მინის ნაკვეთით;
- დატვირთული მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეკრძალება სერვიტუტით დატვირთულ მინის ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება;
- გამოირიცხებულია დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სსკ-ის 247.1).

სერვიტუტის უფლების სახეებად დაყოფა ეფუძნება შრომის სამართალში არსებული დადებითი²⁴⁴ და უარყოფითი სერვიტუტების²⁴⁵ კლასიფიკაციას.

დადებითი სერვიტუტის შემთხვევაში გაბატონებული მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს ენიჭება სანივთო უფლება, მოითხოვოს მომსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან ამ ნაკვეთზე კონკრეტული ქმედების ან ფიზიკური ზემოქმედების თმენა (მაგალითად, გავლა, წყლით სარგებლობა, კომუნიკაციის გაყვანა).

უარყოფითი სერვიტუტიდან გამომდინარე მოთხოვნები უკავშირდება მომსახურე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასა (მაგალითად, უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების აკრძალვა) ან კონკრეტული

²⁴⁴ Servituteshabendi.

²⁴⁵ Servitutesprohibendi.

ქმედების აკრძალვას (მაგალითად, რათა არ მოხდეს მომსახურე მიწის ნაკვეთზე ობიექტის მშენებლობა).²⁴⁶

სხვა სახის შეზღუდული უფლებების მსგავსად, სერვიტუტის დადგენისას მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდნენ საზღაურზე. საზღაური, შეთანხმებით გათვალისწინებული პერიოდულობითა და ოდენობით, ეკუთვნის სერვიტუტის უფლების მქონე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. თუმცა, შესაძლებელია, სერვიტუტი უსასყიდლო ხასიათს ატარებდეს (სსკ-ის 247.2).

II. სერვიტუტის წარმოშობა

სერვიტუტის დადგენაზე ვრცელდება უძრავი ნივთის შექმნისათვის გათვალისწინებული წესი (სსკ-ის 247.1). მიწის ნაკვეთის ან შენობა-ნაგებობის სერვიტუტის უფლების დატვირთვისათვის საჭიროა, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით იყოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული.

უძრავ ქონებაზე სერვიტუტის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. სერვიტუტის უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა:

- კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამონებული სერვიტუტის უფლების დამდგენი დოკუმენტი;
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;
- საჯარო რეესტრში სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია შესაბამის უძრავ ნივთზე.

სერვიტუტის უფლების დამდგენი დოკუმენტი, უმრავლეს შემთხვევაში, არის მხარეთა შეთანხმება სერვიტუტის უფლების წარმოშობის თაობაზე – სერვიტუტის ხელშეკრულება, ხოლო კანონისმიერი სერვიტუტის შემთხვევაში სასამართლო – გადაწყვეტილება.

სარეგისტრაციო პრაქტიკაზე დაყრდნობით უნდა აღვნიშნოთ, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში არ ხდება სერვიტუტის სახის მითითება. ინფორმაციას სერვიტუტის შინაარსზე ვიღებთ უფლების დამდგენი დოკუმენტიდან – ხელშეკრულებიდან ან სასამართლო გადაწყვეტილებიდან.

სერვიტუტის ხელშეკრულება იდება უძრავი ნივთის მესაკუთრესა და მესამე პირს შორის, რომელსაც, სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან, ეწოდება სერვიტუტის უფლების მქონე პირი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი წარმოშობის საფუძვლების მიხედვით ერთმანეთისაგან მიჯნავს კანონისმიერ და სახელშეკრულებო სერ-

²⁴⁶ Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 124-125.

ვიტუტს, ხოლო შინაარსის მიხედვით აწესრიგებს ორი სახის სერვიტუტს: საადგილმამულო და პირად სერვიტუტს.

III. სანივთო სერვიტუტის დადგენის წინაპირობები

მინის, ანუ საადგილმამულო სერვიტუტის შემთხვევაში, უფლების წარმოშობის აუცილებლობას განაპირობებს უძრავი ნივთის მდებარეობა. მაგალითად, მომიჯნავე მინის ნაკვეთების განლაგება ან შენობა-ნაგებობის შიგნით ფართების ურთიერთკავშირი განაპირობებს დადებითი ან უარყოფითი სერვიტუტის უფლების წარმოშობას.

სანივთო სერვიტუტის წარმოშობისათვის აუცილებელია ორი ურთიერთდაკავშირებული მინის ნაკვეთის არსებობა, რომელთაგან ერთი (მომსახურე მინის ნაკვეთი) განკუთვნილია მეორის (გაბატონებული მინის ნაკვეთის) მომსახურებისათვის. პრაქტიკული მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, როდესაც შესაძლებელია სერვიტუტის დადგენა მოითხოვოს მფლობელმა, რომელიც უშუალოდ არ ესაზღვრება გაბატონებულ მინის ნაკვეთს (მაგალითად, რამდენიმე მინის ნაკვეთზე წყლის მილის გატარების უფლება).

სერვიტუტის დადგენა ხდება მეზობელ მინის ნაკვეთზე, რომელიც იმყოფება სხვა პირის საკუთრებაში. სერვიტუტი შესაძლებელია დადგინდეს გაბატონებულ მინის ნაკვეთზე მიუღწეველი თვისების შევსების მიზნით, რომლის დადგენის გარეშე შეუძლებელი იქნება გაბატონებული მინის ნაკვეთით სარგებლობა (ობიექტური პირობა).

სერვიტუტი – არ უნდა იყოს დამოკიდებული მომსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრის აქტიურ ქმედებაზე.²⁴⁷ მოთხოვნები, რომლებიც ევალება განახორციელოს მომსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს, კვალიფიცირდება როგორც სანივთო ტვირთი.²⁴⁸

სერვიტუტი ეს არის სხვისი მინის ნაკვეთით ნაწილობრივ სარგებლობის უფლება. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი მესაკუთრის სერვიტუტის სახით.²⁴⁹

სერვიტუტის უფლება უნდა ითვალისწინებდეს მომსახურე მინის ნაკვეთის ეკონომიკური მიზნით სარგებლობას (ეკონომიკურობის პრინციპი), მესაკუთრის მეტ-ნაკლები შეზღუდვით, ანაზღაურების საფუძველზე (ანაზღაურების პრინციპი).²⁵⁰

²⁴⁷ Servitus in faciendo consistere non potest.

²⁴⁸ Reallasten.

²⁴⁹ Eigentümergrunddienstbarkeit.

²⁵⁰ Емелькина И. А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 127-128.

IV. პირადი სერვიტუტი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, ევროპული ქვეყნების კოდიფიკაციების მსგავსად, ითვალისწინებს პირად სერვიტუტს (სსკ-ის 253-ე). მისი დადგენა ხდება სანივთო სერვიტუტის დადგენისათვის გათვალისწინებული წესებით. პირადი სერვიტუტის შინაარსი კი გულისხმობს პირადი სერვიტუტის მქონე პირის შესაძლებლობას შენობა ან ამ შენობის ნაწილი გამოიყენოს თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის ბინად (სსკ-ის 253.1). ნორმის შინაარსი პირადი სერვიტუტის დადგენის შესაძლებლობას ითვალისწინებს შენობა-ნაგებობებზე, თუმცა ხელშეკრულებით არ არის გამორიცხული, მხარეებმა პირადი სერვიტუტი გაითვალისწინონ მიწის ნაკვეთზე.

პირადი სერვიტუტი²⁵¹ ცნობილია და მოწესრიგებულია მრავალ ევროპულ კოდიფიკაციაში. იურიდიულ დოქტრინაში პირადი სერვიტუტის დახასიათება ყოველთვის სანივთო სერვიტუტთან მისი შედარებით ხდება:

- სანივთო სერვიტუტი დგინდება გაბატონებული მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ, ხოლო პირადი სერვიტუტი განსაზღვრავს კონკრეტული პირის უპირატესობას;
- სანივთო სერვიტუტის შემთხვევაში, პირადი სერვიტუტისაგან განსხვავებით, აუცილებელია ორი ურთიერთდაკავშირებული – გაბატონებული და მომსახურე ნაკვეთის არსებობა. სერვიტუტის დადგენის გარეშე შეუძლებელია გაბატონებული ნაკვეთის გამოყენება;
- საადგილმამულო სერვიტუტისგან განსხვავებით, პირადი სერვიტუტი ნყვეტს მოქმედებას იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, ვის სასარგებლოდაც დადგენილია სერვიტუტის უფლება;
- სანივთო სერვიტუტის წარმოშობა უკავშირდება შეთანხმებას ან სასამართლო გადაწყვეტილებას, მაშინ, როდესაც პირადი სერვიტუტის წარმოშობა ასევე შესაძლებელია სხვა იურიდიული ფაქტების საფუძველზე – საანდერძო დანაკისრის, ჩუქების ხელშეკრულების და ა. შ.

V. სერვიტუტის უფლების მიღწევა

სერვიტუტის უფლებით დატვირთული უძრავი ნივთი შესაძლებელია მესაკუთრის მიერ გაიყოს ან გაერთიანდეს სხვა მიწის ნაკვეთთან. როგორც ვიცავს ამ შემთხვევაში კანონმდებლობა სერვიტუტის უფლების მქონე პირის

²⁵¹ Beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

ინტერესებს. რომელ ნაწილს გადაჰყვება სერვიტუტი და რომელი ნაწილი რჩება თავისუფალი.

კანონმდებელი სერვიტუტის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გაყოფის ორ შემთხვევას განიხილავს:

- როდესაც სერვიტუტის უფლებით დატვირთულია მთელი მიწის ნაკვეთი;
- როდესაც სერვიტუტის უფლება ვრცელდება ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილზე.

თუ უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთი გაიყოფა, სერვიტუტი გრძელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე (სსკ-ის 250). თუ დატვირთული მიწის ნაკვეთი გაიყო და სერვიტუტი მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა, მაშინ გაყოფის შემდეგაც მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც არ იყო სერვიტუტი, მისგან თავისუფალი დარჩება (სსკ-ის 251). მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლების არსებობა არ გამორიცხავს მესაკუთრის უფლებამოსილებას, განკარგოს საკუთრების ობიექტი. თუ გასხვისებამდე მესაკუთრე მოახდენს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნას, ჩნდება კითხვა: რომელ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სერვიტუტის უფლება. მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემდეგ სერვიტუტის უფლების მიდევნება დამოკიდებულია მესაკუთრესა და სერვიტუტის უფლების მქონე პირს შორის შეთანხმებაზე. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში სერვიტუტის უფლება რეგისტრირებული ჩანაწერის ძალით ვრცელდება დაყოფილ მიწის ნაკვეთებზე.

VI. სერვიტუტის უფლების შეწყვეტა

სერვიტუტის უფლების შეწყვეტის გავრცელებული საფუძველია სერვიტუტის ვადის გასვლა, ხოლო პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში, სერვიტუტის უფლების მქონე ფიზიკური პირის გარდაცვალება, იურიდიული პირის ლიკვიდაცია ან გაბატონებული ნაკვეთის მესაკუთრის ცვლილების ფაქტი. მსგავსად უფლების ნარმოშობისა, სერვიტუტის უფლების შეწყვეტა უნდა მოხდეს საჯარო რეესტრში ჩანაწერის გაუქმებით. ვადის გასვლის გარდა, სერვიტუტის უფლების შეწყვეტის საფუძველი შეიძლება იყოს:

- სერვიტუტის ხელშეკრულების პირობების დარღვევა;
- სერვიტუტის ხელშეკრულების ბათილობა და ა.შ.

საჯარო რეესტრში სერვიტუტის უფლების შეწყვეტას საფუძვლად უდევს მხარეთა შეთანხმება ან სასამართლო გადაწყვეტილება, მაგალითად, სერვიტუტის გარიგების ბათილობის თაობაზე, დაინტერესებული პირი ვალდებულია წარადგინოს საჯარო რეესტრში სერვიტუტის უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

VII. სერვიტუტის უფლების დაცვა

უძრავ ნივთზე სანივთო უფლებათა სავალდებულო რეგისტრაციის წესი განაპირობებს იმ ფაქტს, რომ სერვიტუტის გარდა შესაძლებელია ერთ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ იქნეს სხვა სახის სანივთო ან ვალდებულებითი უფლება ან საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები. სერვიტუტის უფლებასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა შესაძლებელია მათ გარკვეული პრობლემები შეუქმნას. თუ უფლებამოსილ პირს ხელი შეეშლება უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს (სსკ-ის 252). კერძოდ, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა (სსკ-ის 161-ე). ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა.

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შეკითხვა გონებრივი იერიშისათვის

ქვემოთ მოცემულია სერვიტუტის ხელშეკრულების ცუდი მაგალითი. განიხილეთ ხელშეკრულების თითოეული პირობა და ჩასვით სწორი ვერსია. თქვენ მიერ შედგენილი ხელშეკრულების ვარიანტი გაიარეთ ფასილიტატორთან ერთად.

№	პირობა	ცუდი მაგალითი	სტუდენტის ვერსია
1.	ხელშეკრულების სა- თაური	„სერვიტუტები“	
2.	უძრავი ნივთის მესა- კუთრის საიდენტიფიკა- ციო მონაცემები	გოგი ბედია	
3.	სერვიტუტის უფლების მქონე პირის საიდენტი- ფიკაციო მონაცემები	შპს „მაისი“	

4.	სერვიტუტის ობიექტი	1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ნაკვისში	
5.	სერვიტუტის სახე	პერსონალური	
6.	სერვიტუტის ხელშეკრულების ვადა	განუსაზღვრელი ვადით	
7.	საზღაური სერვიტუტის უფლებისათვის	სერვიტუტის უფლების საზღაურის გადახდა მოხდება წელიწადში ერთხელ ნატურით.	
8.	ნაგებობის მოვლის ვალდებულება	ნაგებობის მოვალის ვალდებულება არ ეკისრება სერვიტუტის უფლების მქონე პირს.	
9.	სერვიტუტის საგანთან დაკავშირებული კომუნალური გადასახდების გადახდის ვალდებულება	სერვიტუტის უფლების მქონე პირი არ არის ვალდებული გადაიხადოს სარგებლობასთან დაკავშირებული მოსაკრებლები.	
10.	სერვიტუტის საგნის გაყოფის შედეგები	უძრავი ქონების მესაკუთრის მიერ სერვიტუტის უფლება წყდება.	
11.	სერვიტუტის უფლებასთან დაკავშირებული აკრძალვები	მესაკუთრეს ეკრძალება სერვიტუტის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი შეიტანოს ანდერძში.	
12.	სერვიტუტის უფლების შეწყვეტა	იპოთეკის უფლება წყდება საზღაურის ზედიზედ ორჯერ გადაუხდელობის შემთხვევაში.	
13.	დავის გადაჭრის წესი	მხარეთა შორის სერვიტუტის უფლებასთან დაკავშირებული დავა გადაწყდება მხოლოდ არბიტრაჟის გზით.	
14.	სერვიტუტის უფლების მქონე პირის უფლებების დაცვა	სერვიტუტის უფლების მქონე პირს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა, მხოლოდ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძველზე.	
15.	სერვიტუტის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერები	სერვიტუტის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერა შესაძლებელია დამოწმდეს მხოლოდ ნოტარიალურად.	

II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ

კაზუსი I

რვასართულიანი ნაგებობის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მაცხოვრებლების ინფორმაციით, იგეგმებოდა ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა. კორპუსის ამხანაგობის თავმჯდომარესა და მიწის მესაკუთრეს შორის გაფორმდა სერვიტუტის ხელშეკრულება, რომლის შინაარსი ითვალისწინებდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მსგავსი ობიექტის აგების აკრძალვას. სამი წლის გასვლის შემდეგ მიწის მესაკუთრემ აღნიშნული ობიექტი გამიჯნა (გაყო) და ერთი ნახევარი აღნაგობის უფლებით დაუთმო კომპანია „პეტროლს“ მასზე გაზგასამართი სადგურის აშენებისა და სარგებლობის მიზნით. აღნიშნული ინფორმაციის შეტყობისთანავე მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ამხანაგობის თავმჯდომარემ მოითხოვა აღნაგობის ხელშეკრულების გაუქმება, ვინაიდან მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე დადგენილი სერვიტუტი არ აძლევდა მას მსგავსი უფლებით ნაკვეთის გადაცემის შესაძლებლობას.

როგორ გადაწყდება მხარეთა შორის არსებული დავა?

კაზუსი II

მიმინოშვილი და მოდებაძე 20 წლის მეზობლები იყვნენ, მათ ასევე ერთმანეთთან მეგობრული დამოკიდებულება ჰქონდათ. მიმინოშვილის მიწის ნაკვეთი დატვირთული იყო სერვიტუტით მეზობელი – მოდებაძის ნაკვეთის სასარგებლოდ, რაც ამ უკანასკნელის მესაკუთრეს, მოდებაძეს, აძლევდა წყლით სარგებლობის უფლებას. პირადი სერვიტუტის უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ უთითებდა სერვიტუტის სახეს, ამონაწერში მითითებულ იქნა მხოლოდ სერვიტუტი. მოდებაძემ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაყო სამად და გაასხვისა. სამივე ახალმა მესაკუთრემ გააგრძელა წყლით სარგებლობა. ამის გამო დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს თავისი ოჯახის საჭიროებისათვის წყალი აღარ ჰყოფნიდა. მიმინოშვილმა მიწის ახალ მესაკუთრეებს უარი უთხრა წყლით სარგებლობაზე.

კანონიერია თუ არა მიმინოშვილის უარი?

კაზუსი III

მეტრეველმა სარეგისტრაციო მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მის საკუთრებაში არსებული 100 ჰექტარი მიწის ნა-

კვეთის გამიჯვნისა და გამიჯვნის შემდგომ ერთი ნაკვეთის, რომელზე-
დაც გადიოდა სარწყავი არხი, მეორე ნაკვეთის სასარგებლოდ სერვიტუ-
ტის უფლების დადგენის მოთხოვნით. მსგავსი სარეგისტრაციო მოთხოვნა
მეტრეველს იმის გამო წარმოეშვა, რომ გამიჯვნის შემდეგ მხოლოდ ერთ
ნაკვეთზე, სარწყავი არხით სარგებლობა შესაძლებელი იქნებოდა მხოლოდ
ერთ ნაკვეთზე, რომლის გასხვისებასაც აპირებდა და სავარაუდოდ, მიაჩნ-
და, რომ ახალ მესაკუთრესთან აღნიშნული სახის უფლებაზე შეთანხმე-
ბის თავის არიდების მიზნით სასურველი იყო, რომ სერვიტუტის უფლება
წინასწარ დაედგინა მინის ნაკვეთის მის საკუთრებაში არსებობის დროს.
სარეგისტრაციო სამსახურმა დააკმაყოფილა მეტრეველის მოთხოვნა ნა-
კვეთის გამიჯვნის თაობაზე, თუმცა უარი უთხრა სერვიტიტუტის უფლების
დადგენაზე.

**როგორ ფიქრობთ, რის საფუძველზე უთხრა სარეგისტრაციო სამსახურ-
მა მეტრეველს მისსავე საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე სერვიტუტის
უფლების დადგენაზე უარი?**

კაზუსი IV

ნემსაძე, რომელიც საპენსიო ასაკს მიღწეული იყო, გადაწყვიტა თბილი-
სის წყნარ უბანში ინდივიდუალური საცხოვრებელი ბინა შეეძინა მისივე და-
ნაზოგით. მან მართლაც მოძებნა ასეთი უბანი, სადაც მხოლოდ საკუთარი
სახლები იდგა. ერთ დღეს ძაღლის გასეირნების დროს, მან დაინახა, რომ
მის მეზობელ მინის ნაკვეთზე გარკვეული სამუშაოები მიმდინარეოდა, კერ-
ძოდ, მოტანილი იყო სამშენებლო ტექნიკა. ვითარებაში გარკვევის მიზნით,
ასევე, ინფორმაციის დასაზუსტებლად მან იქვე შორიახლოს მყოფ მამაკ-
აცს მიმართა. აღმოჩნდა, რომ არქიტექტორი იყო. მან ნემსაძეს მიაწოდა
ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ მის მეზობლად იწყებოდა ათსართულიანი
სახლის მშენებლობა, მოსამზადებელი სამუშაოებიც ამ მიზნით მიმდინარე-
ობდა. არქიტექტორმა ნემსაძეს მიაწოდა ინფორმაცია, რომ ქალაქის არ-
ქიტექტურის სამსახურმა უკვე მიიღო გადაწყვეტილება და გასცა სამშენ-
ებლო ნებართვა, ამასთან, ნემსაძე ველარაფერს შეცვლიდა. ნემსაძე მაინც
არ დაემორჩილა არქიტექტორის რჩევას და გადაწყვიტა მიემართა სასამართ-
ლოსთვის მეზობელ მინის ნაკვეთზე იძულებითი სერვიტუტის დადგენის
მოთხოვნით, ათსართულიანი სახლის მშენებლობის აკრძალვის შინაარსით.

- როგორ ფიქრობთ, ვის პოზიციას დაუჭერს მხარს სასამართლო?
- დაასაბუთეთ, იურისტის პოზიციაზე, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სა-
ხელმწიფოსა და კერძო პირის ინტერესებს შორის კონფლიქტისას, ვის
ინტერესებს დაიცავდით?

კაზუსი V

კიკნაძეს სახელმწიფოსაგან იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით გადაეცა 10000 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც გადიოდა საკომუნიკაციო გაყვანილობა და სარწყავი არხი. აღნიშნული არხით სარგებლობდა ყველა მესაკუთრე ისე, რომ არცერთი მესაკუთრის ამონაწერში არ ფიქსირდებოდა სარწყავ არხზე სერვიტუტი უფლება. კიკნაძე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს იყენებდა ბოსტნეულის კულტურების მოსაყვანად, რომელიც თითქმის ყოველდღე მორწყვას საჭიროებდა. მეზობელ მიწის ნაკვეთზე სამნიძეს ასევე ჰქონდა რამდენიმე ჰექტარზე გაშენებული ვაზი, რომლის მოსარწყავად ის ხშირად უკეტავდა კიკნაძეს წყლის არხს. კიკნაძის პრეტენზიაზე სამნიძემ უპასუხა, რომ ის არ არის აღნიშნული ობიექტის მესაკუთრე, შესაბამისად, მისგან ამგვარ პრეტენზიას ვერ მიიღებდა. კიკნაძემ გადაწყვიტა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის გადაეხადა სამაგიერო. შემოდგომაზე, მოსავლის აღების ეტაპზე, მან ბეტონის კონსტრუქციით გადაკეტა სამნიძის ნაკვეთზე მიმავალი ერთადერთი საავტომობილო გზა.

- როგორ ფიქრობთ, სწორია თუ არა სამნიძისა და კიკნაძის ქმედება?
- სამართლებრივად როგორ მოაწესრიგებლით მათ შორის დავას?
-

III. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- რა მიზნით ხდება სერვიტუტის უფლებაზე შეთანხმება?
- რა სახის ობიექტი იღვირთება სერვიტუტის უფლებით?
- რა სახის ობიექტია სერვიტუტის უფლება?
- ვინ არიან სერვიტუტის უფლების სუბიექტები?
- ვინ არიან სერვიტუტის ხელშეკრულების მხარეები?
- რა არის სერვიტუტის უფლების წარმოშობის წინაპირობა?
- რა უფლებამოსილება წარმოემოხა უზუფრუქტუარს სერვიტუტის უფლების საფუძველზე?
- რა სამართლებრივი მოქმედებებია საჭირო სერვიტუტის უფლების წარმოშობისათვის?
- რა მომენტიდან ხდება უზუფრუქტის უფლების წარმოშობა?
- განსხვავებით სხვა შეზღუდული სანივთო უფლებებისაგან, რის საფუძველზეა შესაძლებელი სერვიტუტის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია?
- შესაძლებელია თუ არა სერვიტუტის უფლების გადაცემა მესამე პირებისათვის?

- შესაძლებელია თუ არა უზუფრუქტის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემა?
- რა და რა სახის სერვიტუტის უფლებას იცნობთ?
- რას უკავშირდება სერვიტუტის უფლების სახეებად კლასიფიკაცია?
- რა ვადით არის შესაძლებელი სერვიტუტის უფლების დადგენა?
- რა პირობებს უნდა ითვალისწინებდეს სავალდებულო წესით სერვიტუტის ხელშეკრულება?
- უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილების შემთხვევაში წყდება თუ არა სერვიტუტის უფლება?
- რა არის სერვიტუტის უფლების შეწყვეტის გავრცელებული საფუძველი?
- ჩამოთვალეთ სერვიტუტის უფლების შეწყვეტის საფუძველები;
- რა სახის სამართლებრივი საშუალებებით ვიცავთ სერვიტუტის უფლების მქონე პირს?

IV. დავალება ინდივიდუალური მუშაობისათვის

გაეცანით ქვემოთ მოყვანილ სასამართლო გადაწყვეტილებას და ჩამოაყალიბეთ თქვენი წერილობითი პოზიცია (სქემის სახი) აღნაგობისა და სერვიტუტის უფლების მსგავსებისა და განმასხვავებელი ნიშნების შესახებ.

ფაქტობრივი გარემოებები

„საქართველოს, აზერბაიჯანის რესპუბლიკასა და თურქეთის რესპუბლიკას შორის აზერბაიჯანის რესპუბლიკის, საქართველოსა და თურქეთის რესპუბლიკის ტერიტორიების გავლით ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ძირითადი საექსპორტო მილსადენით ნავთობის ტრანსპორტირების შესახებ“ საერთაშორისო ხელშეკრულებით საქართველოს სახელმწიფომ თანხმობა განაცხადა აღნიშნული მილსადენის პროექტების განხორციელებაზე შესაბამისი ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან ხელშეკრულებების დადებით და შემდგომი რატიფიკაციით, რომელთაც აქვთ საერთაშორისო ხელშეკრულების უპირატესი იურიდიული ძალა საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად.

ამჟამად მოსარჩელე მინის უფლებების შექმნის პროცესშია, რაც საჭიროა ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენისა და სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის მშენებლობისა და ფუნქციონირებისათვის. მილსადენის მარშრუტი

კვეთს კერძო საკუთრებაში არსებულ მთელ რიგ მიწის ნაკვეთებს ახალციხის რ-ნში, კერძოდ, ვალეს საკრებულოს ტერიტორიაზე. მოსარჩელემ სათანადო კომპენსაციის გადახდით შეიძინა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთების შესაბამის ნაწილებზე. მოპასუხეებმა: ჯ. თ-მა და რ. გ-მა უარი განაცხადეს მოსარჩელესთან გარიგების დადებაზე იმ მოტივით, რომ მათ არ აკმაყოფილებდათ შეთავაზებული ფასი – 1825 და 6634 ლარი. აღნიშნულის გამო „ბ-ის“ კომპანიამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში და მოითხოვა მოპასუხეების მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის უფლების დადასტურება და ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ მათ გააჩნიათ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება, რომელიც აბსოლუტურია და არ შეიძლება შეზღუდოს კომპანიამ.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2004 წ. 10 თებერვლის გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა და კომპანიას მიენიჭა აუცილებელი გზის უფლება მოპასუხეების სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთებზე. აუცილებელი გზის უფლება გატარდა საჯარო რეესტრში.

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. გ-მა და მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება იმ საფუძველით, რომ სასამართლომ მიიღო ფაქტობრივად და სამართლებრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, იგნორირება გაუკეთა მის საკუთრების უფლებას, რომელიც აღიარებული და უზრუნველყოფილია კონსტიტუციით. სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამეზობლო სამართლის ნორმები, კერძოდ, პროექტის მონაწილეებმა უფლებები არასახელმწიფო მიწაზე უნდა მოიპოვონ მიწის მესაკუთრისა და მოსარგებლებისათვის გონივრული ანაზღაურების შემდეგ. სასამართლომ აუცილებელი გზის უფლების მინიჭებით პრაქტიკულად მოახდინა საკუთრების უფლების ჩამორთმევა და თანაც კომპენსაციის გადახდის გარეშე.

კომპანიას მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისათვის უნდა დაედო სანივთო გარიგება და მოეპოვებინა აღნაგობის უფლება, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიაქცია აღნიშნული გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, რადგანაც სახეზე იყო აღიარებითი სარჩელი და არა მიკუთვნებითი, რომელიც აღსრულებას ექვემდებარება.

სააპელაციო პალატა სააპელაციო საჩივრის განხილვის, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენისა და საქმეში არსებული მასალების ანალიზით მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს. სააპელაციო სასამართლომ 2004 წ. 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გააუქმა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2004 წ. 10 თებერვლის გადაწყვეტილება რ. გ-ის მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელისათვის აუცილებელი გზის უფლების მინიჭების ნაწილში და მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით

სარჩელი დაკმყოფილდა. „ბ-ის“ კომპანიას მიენიჭა სერვიტუტის უფლება რ. გ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ახალციხის რაიონის სოფ. საჯარო რეესტრს – ახალციხის რაიონული მიწის მართვის სამმართველოს დაევალა სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციაში გატარება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე კომპანიის სასარგებლოდ. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო პალატის 2004 წ. 21 ნოემბრის განჩინებით მიქცეულია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა რ. გ-ის წარმომადგენელმა ვ. ტ-ემ და მოითხოვა მისი გაუქმება იმ საფუძვლით, რომ სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სკ-ის 247-ე მუხლი, რადგან მოსარჩელეს სერვიტუტის უფლების დადგენა არ მოუთხოვია, სასამართლომ კი მიაკუთვნა მხარეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია. კასატორი მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა წარმომადგენდა აღნაგობის უფლების დადგენას, რომელიც სასამართლომ არ გამოიყენა. კასატორის აზრით, სასამართლოს მიერ მოხდა საკუთრების ჩამორთმევა კომპენსაციის გარეშე, რასაც მოწმობს მოსარჩელის მიერ შექმნილი და წარმოდგენილი დოკუმენტი „აუცილებელი გზის უფლების პირობების“ შესახებ. კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიუთითა ის გარემოება, რომ სერვიტუტი წარმოშობილი აქვს მოსარჩელეს საერთაშორისო ხელშეკრულების საფუძველზე და სასამართლოს უნდა მოეხდინა ამ უფლების დადასტურება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

კასატორი მიიჩნევს, რომ საერთაშორისო ხელშეკრულების მიხედვით უნდა მოხდეს სათანადო ანაზღაურება ნებისმიერი უფლების სანაცვლოდ არასახელმწიფო მიწის მიმართ და მხოლოდ ამის შემდგომ წარმოეშობა უფლებები კომპანიას, რაც სასამართლომ არ გაიზიარა.

რ. გ-მა კერძო საჩივრით გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს 2004 წ. 21 ნოემბრის განჩინებაც, რომლითაც დადგინდა 2004 წ. 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. კერძო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს აღძრული აქვს აღიარებითი სარჩელი, უფლების აღიარება კი არ საჭიროებს დაუყოვნებლივ აღსრულებას. დაუყოვნებლივ აღსრულება გადაწყვეტილებები, რომლებიც სოციალური ხასიათისაა, რის გამოც სასამართლო არ უნდა დაყრდნობოდა ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტს. კერძო საჩივრის ავტორის აზრით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ უნდა დავალებოდა ორგანოს, რომელიც გადაწყვეტილების მხარეს არ წარმომადგენდა. 2004 წ. 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება არ განეკუთვნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებელ გადაწყვეტილებათა კატეგორიას და მისი აღსრულება უნდა მოხდეს სსკ-ის 267-ე მუხლის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს პოზიცია

„საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივრის საფუძვლებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია „საქართველოს, აზერბაიჯანის რესპუბლიკასა და თურქეთის რესპუბლიკას შორის აზერბაიჯანის რესპუბლიკის, საქართველოსა და თურქეთის რესპუბლიკის ტერიტორიების გავლით ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ძირითადი საექსპორტო მილსადენით ნავთობის ტრანსპორტირების შესახებ“ საერთაშორისო ხელშეკრულებით განსაზღვრული მილსადენის საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობასთან დაკავშირებით. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე დადებულია ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან ხელშეკრულება, რომლითაც სახელმწიფო ხელისუფლება საექსპორტო მილსადენის პროექტის მონაწილეებს ანიჭებს მთელ რიგ უფლებებს, კერძოდ, 4.1 მუხლის თანახმად, მათ აქვთ აბსოლუტური, შეუზღუდავი უფლება და პრივილეგია, განახორციელონ და აღასრულონ პროექტი. მათ აქვთ საკუთრებაში მიღების, სავალდებულო გასხვისების, კერძო საკუთრების ფულადი კომპენსაციის სანაცვლოდ ჩამორთმევის, ექსპროპრიაციის და, აგრეთვე, სხვა უფლებები, რაც აძლევს პროექტის მონაწილეებს საშუალებას, უზრუნველყონ, აწარმოონ და გადაუხადონ შესაბამის პირებს სათანადო ანაზღაურება არასახელმწიფო მიწის მიმართ მიწაზე უფლებების სანაცვლოდ. ამავე ხელშეკრულების შესაბამისად, საექსპორტო მილსადენის მონაწილენი უფლებამოსილნი არიან, დადონ გარიგებანი არასახელმწიფო მიწასთან დაკავშირებით, ამასთან, მათ გააჩნიათ მიწის ექსკლუზიური სარგებლობის, ფლობისა და კონტროლის უფლება, შესვლისა და გამოსვლის უფლება, მიწაზე ან მიწის ქვეშ მშენებლობის უფლება (ხელშეკრულების 4.1 მუხლი I, III, IV).

სწორედ აღნიშნული მილსადენის მშენებლობასა წარმოეშვა „ბ-ის“ კომპანიას მოთხოვნა, ესარგებლა რ. გ-ის მიწის ნაკვეთით და მან სასამართლოში დაყენებული სარჩელით მოითხოვა აუცილებელი გზის უფლების აღიარება მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე. კასატორი მიიჩნევს, რომ კომპანიის მიერ დაყენებული მოთხოვნა სამართლებრივი თვალსაზრისით არასწორია, რადგან იგი უნდა გამომდინარეობდეს არა აუცილებელი გზის, არამედ აღნაგობის უფლების მოთხოვნიდან. პალატა თვლის, რომ კასატორის ეს არგუმენტი არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს.

სკ-ის 234-ე მუხლის თანახმად, აღნაგობის წარმოშობისა და შექმნის

მიმართ გამოიყენებო უძრავი ქონების შექენის წესები. უძრავი ქონების შექენო კი უკავშირდება გარიგების დადებას (სამოქოლექო კოდექსი), რაც გარიგების მონანილეთო ნებელობიდან გამომდინარეობს. მოცემულ დავოში ერთი პირი უარს ამბობს მეორესთან ურთიერთობოზე, მეორეს კი წარმოეშვო ამ პირის ქონების გამოყენების აუცილებლობო. სამოქოლექო კანონმდებლობო ასეთ შემთხვევოს უკავშირებს თმენის ვალდებულებოს, რაც აუცილებლობის შემთხვევოში სხვისი ქონების გამოყენების შესოძლებლობოსთანოო დოკო-ვირებული.

სკ-ის 180-ე მუხლის თონახმოდ, თუ მიწის ნაკვეთს არო აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი სოჯორო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გოზისო დო წყალმომოროგების ქსელთან, მოშინ მესოკუთრეს შეუძლიო მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მონ ითმინოს მისი მიწის გამოყენებო ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსოყოფოდ. მხარეები არ უარყოფენ იმ გარემოებოს, რომ კომპონიოს მიწის ნაკვეთი შექენილი აქვს ნავთობის მილ-სადენის გოსოყვონოდ, ხოლო შექენილი ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის კომპონიოს ესოჭიროებო აუცილებელი კავშირი ნავთობის ქსელთან. ასეთ შემთხვევოში მეზობელი ნაკვეთის მესოკუთრეს, სკ-ის აღნიშნული ნორმის სოფუძველზე, წარმოეშობო თმენის ვალდებულებო, რაც უკავშირდება სწორედ მითითებული ნორმის გამოყენებოს დო არო აღნოგობის ან სერვიტუტის უფლების მოპოვებოს.

სკ-ის 247-ე მუხლის თონახმოდ, მიწის ნაკვეთი ან სხვო უძრავი ქონებო შეიძლება სხვო მიწის ნაკვეთის, ან სხვო უძრავი ქონების მესოკუთრის სოსარგებლობოდ ისე იქნეს გამოყენებული, რომ ამ მესოკუთრეს უფლება ჰქონდეს ცოლკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძოლოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების გონხორციელება, ანდო გომორიცხოს დოტვირთული ნაკვეთის მესოკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენებო სხვო ნაკვეთის მიმართ.

მითითებული ნორმისო დო სკ-ის 180-ე მუხლის შედარებითი ანალიზი ცხადყოფს, რომ, თუ სერვიტუტი უკავშირდება მიწის ნაკვეთის გარკვეული უფლებით შესოძლო დოტვირთვოს, აუცილებელი გზო ცოლსოხოდ გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დოტვირთვის იმპეროტიულ მოთხოვნოს. მოცემულ შემთხვევოში ობიექტურმო სოჭიროებომ წარმოშვო აუცილებელი პირობო სხვისი ნივთით სარგებლობისო, როსოც კანონმდებლობო მკოფიო შედეგს – აუცილებელი გზის უფლებოს უკავშირებს.

უნდო აღნიშნოს ის გარემოებოც, რომ აუცილებელი გზის გომო თმენის ვალდებულებოს კანონმდებლობო უკავშირებს შესობამისი კომპენსოციის გოდოხდის ვალდებულებოს (სკ-ის 180-ე მუხლის მე-2 ნონილი), მგრამ, ვინიოდონ ასეთი სოხის მოთხოვნო რ. გ-ის მიერ სოსამართლოს წინოშე არ

დასმულა, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს აღნიშნულის თაობაზე.

სკ-ის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებები. აუცილებელი გზა წარმოადგენს სანივთო უფლებას. სასამართლოს მიერ აღიარებულია „ბ-ის“ მილსადენის კომპანიის სანივთო უფლება რ. გ-ის მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, მითითებული ნორმის საფუძველზე კომპანია უფლებამოსილია მოახდინოს ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა მხარეთა შორის არსებულ ურთიერთობას, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება. ამიტომ იგი უნდა გაუქმდეს და მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით „ბ-ის“ კომპანიის მოთხოვნა რ. გ-ის მიწის ნაკვეთის მიმართ მათი აუცილებელი გზის უფლების აღიარების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს“.²⁵²

C. შედარებითი სამართალი:

I. სანივთო სერვიტუტის სახეები ევროპულ კოდიფიკაციებში

სანივთო სერვიტუტის ცნება (რეალური, პრედიალური, მიწის) სათავეს იღებს რომის სამართლიდან, როგორც სარგებლობის შინაარსის სანივთო უფლება. სერვიტუტის დადგენა ხდება მომსახურე მიწის ნაკვეთზე, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის ხარვეზების შევსების მიზნით.²⁵³

სერვიტუტის სამართლებრივი კონსტრუქცია რომის სამართლიდან გამომდინარე იქნა მრავალი ქვეყნის კანონმდებლობაში,²⁵⁴ მათ შორის გერმანულენოვან ქვეყნებში სახელწოდებით – Grunddienstbarkeiten, რომლის ჩამოყალიბებაზე გავლენა იქონია პანდექტურმა სამართალმა. პანდექტისტებმა თავისი წვლილი შეიტანეს სანივთო სერვიტუტის ცნების ჩამოყალიბების, მისი სახეების დადგენის, უზუფრუქტისა და პირად სერვიტუტთან მისი შე-

²⁵² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილების სრული ტექსტი (საქმე №ას-1416-1548-04) იხ. www.supremecourt.ge.

²⁵³ Servitutespraediorum.

²⁵⁴ მაგ., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1018-1029-ე მუხლები, ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსი 472-503-ე მუხლები, შვეიცარიის სკ-ის 730-744-ე მუხლები (Grunddienstbarkeiten), საფრანგეთის სკ-ის 637-710-ე მუხლები (servitudes), იტალიის სკ-ის 1027-1099-ე მუხლები (servituprediale).

საბამისობის საქმეში.

სერვიტუტის ცნება თითქმის ყველა ქვეყანაში მსგავსი შინაარსით არის ჩამოყალიბებული. მისი შინაარსის ირგვლივ არსებობს ორგვარი მიდგომა:

პირველი მიდგომით, სერვიტუტის ცნება ითვალისწინებს გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მფლობელის ორი სახის უფლებამოსილებას:

- მომსახურე მიწის ნაკვეთის მფლობელის მიმართ მოთხოვნის უფლება, ითმინოს სერვიტუტის საფუძველზე ზოგიერთი სახის მოქმედება (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის გადაკვეთა, კომუნიკაციის გაყვანა და ა.შ.);
- მოთხოვნის მომსახურე ნაკვეთის მესაკუთრისაგან აკრძალვების დაცვა.

მეორე მიდგომა გამომდინარეობს გერმანიის სკ-ის 1018-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს გააჩნია სამი სახის უფლებამოსილება:

- სხვისი მიწის ნაკვეთით განსაზღვრულ შემთხვევებში სარგებლობა (მაგალითად, გავლის, შესვლის უფლება, წყლის მიღების);
- აკრძალვების დაწესება, რომლის საფუძველზე იკრძალება სხვის მიწის ნაკვეთზე კონკრეტული მოქმედების განხორციელება (მაგალითად, ბენზინგასამართი სადგურის აშენების აკრძალვა, განსაზღვრული ნივთების გაყიდვის აკრძალვა და ა.შ.);
- აკრძალვების დაწესება, რომელიც იწვევს მესაკუთრის უფლებამოსილების შეზღუდვას არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მაგალითად, უპირატესის შესყიდვის უფლებაზე, გამოსყიდვის უფლებაზე, მომავალში მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ზიანის ანაზღაურების უფლებაზე უარის თქმა).

რომის სამართალი არ იცნობდა გსკ-ში სერვიტუტის უფლების საფუძველზე მესაკუთრის მიმართ დადგენილ შეზღუდვებს. სერვიტუტის სანივთო უფლების საფუძველზე მესაკუთრის მიმართ მოქმედი შეზღუდვების შემუშავება მოხდა პანდექტურ სამართალში. გერმანულ იურიდიულ მეცნიერებაში არსებობს მოსაზრება, რომ რეალური სერვიტუტის შინაარსი შესაძლებლობას იძლევა მოერგოს ახალი სახის, შეცვლილ ეკონომიკურ მოთხოვნებს ისე, რომ არ მოხდეს გერმანულ სანივთო სამართალში მოქმედი „ტიპისა და შინაარსის ფიქსაციის“ პრინციპის²⁵⁵ დარღვევა, რაც, თავის მხრივ, გახდა ახალი სახის სერვიტუტების ჩამოყალიბების საფუძველი, როგორცაა ე.წ. უზრუნველყოფითი სერვიტუტი²⁵⁶ და კონკურენციის შემზღუ-

²⁵⁵ Typengebundenheit, Typenfixierung.

²⁵⁶ Sicherungsdienstbarkeit – ევროპის სამართლებრივი პრაქტიკა აქტიურად იყენებს სერვიტუტის უნივერსალურ კონსტრუქციას, ახალი სახის სერვიტუტის ფორმირები-

დავი სერვიტუტი.²⁵⁷

მსგავსი სერვიტუტები არსებითად ანაცვლებენ ვალდებულებით ურთიერთობებს, რაც ვალდებულებით სამართლის სფეროში სანივთო სამართლის შექრის მცდელობად უნდა შეფასდეს.

სათვის. კერძოდ, პრაქტიკაში გაჩნდა უზრუნველყოფითი სერვიტუტი. საუბარია სერვიტუტის, როგორც ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალების სახით გამოყენებაზე. კერძოდ, ვალდებულებითი ხელშეკრულების დადებისას კრედიტორის დაზღვევა ხდება ვალდებულებითი პირის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლების დადგენით, რომელსაც უზრუნველყოფის ხასიათი აქვს ე.ი. იწყებს მოქმედებას მხოლოდ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში. ვალდებულების შესრულების შემდეგ სერვიტუტის მიზანი მიღწეულად ითვლება, რაც სრულდება საადგილმამულო წიგნში უფლების გაუქმებით, იხ. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок, Волтерс Клувер, 2011, 145-146.

²⁵⁷ Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeit — ევროპაში ასევე გავრცელებულია კონკურენციის შეზღუდვის სერვიტუტი, რომლის არსებობს სამენარმოე ურთიერთობებში აკრძალვის ფორმით, მეზობელ მიწის ნაკვეთზე საქონლის გაყიდვის, სასტუმროს ან ბენზინგასამართი სადგურის აშენების აკრძალვის მიზნით. ამ სახის სერვიტუტი ექვემდებარება საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციას და გააჩნია სანივთო უფლების სტატუსი (გააჩნია აბსოლუტური ხასიათი, მიღევნების თვისება, უზრუნველყოფილია სანივთო სამართლებრივი დაცვით). განსაზღვრული საქონლის გაყიდვის ან საქმიანობის აკრძალვის შინაარსის უფლება არსებობს სხვა ქვეყნების კანონმდებლობაშიც. მაგალითად, შვეიცარიის კანონმდებლობით ამ სახის აკრძალვა არ განიხილება, როგორც სერვიტუტი, არამედ მიიჩნევა ვალდებულებითი შეთანხმების სახესხვაობად. თუმცა აპარალელურად რეგისტრაციას ექვემდებარება ისეთი სახის სერვიტუტები, რომლებიც ითვალისწინებენ მეზობელ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს, სახელოსნოს, მაღაზიის მშენებლობის აკრძალვას. მსგავსი მიდგომა არსებობს ავსტრიის სასამართლო პრაქტიკაში. მოქმედებს პრინციპი, რომ სერვიტუტი არ შეიძლება არსებობდეს მომსახურე მიწის ნაკვეთზე საქმიანობის აკრძალვის სახით (გარდა ლუდსახარში და ნავთობმომპოვებელი საწარმოს განთავსების აკრძალვისა). იხ. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, с. 144-145.

მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამართალი

1. შესავალი უზრუნველყოფის სამართლის სისტემა

მხარეებს შეუძლიათ ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ მათთვის მისაღები და სახელშეკრულებო შინაარსთან მისადაგებული უზრუნველყოფის საშუალება. კრედიტორის სახელშეკრულებო მოთხოვნა შესაძლებელია მხარეთა მიერ რამდენიმე სახის საშუალებითაც იქნეს უზრუნველყოფილი. მაგალითად, სანივთო (გირავნობა) და დამატებითი (მოვალის გარანტია) საშუალებით. კერძო ავტონომიის ფარგლებში მხარეები დამოუკიდებლად განსაზღვრავენ, თუ რომელი სახის უზრუნველყოფის საშუალება გამოიყენონ. კანონმდებლობა არ ანებსებს რაოდენობრივ შეზღუდვებს, თუმცა უზრუნველყოფის საშუალებაზე შეთანხმებით მხარეებზე ვრცელდება კონკრეტული უზრუნველყოფის საშუალებისათვის დადგენილი შეზღუდვები. ქართულ უზრუნველყოფის სამართალში მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები შემდეგი სისტემით არის წარმოდგენილი.



უზრუნველყოფის საშუალებები ასევე შეიძლება დაჯგუფდეს პიროვნული და ქონებრივი უზრუნველყოფის საშუალებებად. ქონებრივი უზრუნველყოფის საშუალებებია: გირავნობა, იპოთეკა, პირგასამტეხლო, ბე. ხოლო პიროვნული უზრუნველყოფის საშუალებებს მიეკუთვნება: მოვალის გარანტია, თავდებობა და საბანკო გარანტია.²⁵⁸

მოთხოვნის უზრუნველყოფის საკმაოდ გავრცელებულ საშუალებებს მიეკუთვნება სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებები. მათი პრიორიტეტულობა სხვა სახის უზრუნველყოფის საშუალებებს შორის განპირობებულია,

²⁵⁸ იხ. ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, 43-44; თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, 2006, 22.

თავარ შოთაძე

იმით რომ, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორს ეძლევა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა მოვალის (მესამე პირის) საკუთრებაში არსებული ქონებით.

სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება წარმოიშობა უზრუნველყოფის საგანზე უფლების სახით. იურიდიულ დოქტრინაში აღნიშნულ უფლებებს ასევე უწოდებენ აქცესორულ – მთავარ (უზრუნველყოფილ) მოთხოვნაზე დამოკიდებულ – სანივთო უფლებებს, ვინაიდან ამ სახის სანივთო უფლების წარმოშობის მთავარი მიზანია ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არა-ჯეროვანი შესრულების საფუძველზე წარმოშობილი კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება. სანივთო უზრუნველყოფის უფლებებს აქვს ქონებაზე სამართლებრივი ტვირთის შინაარსი. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება კი ხდება აღნიშნული უფლების განხორციელებით, რაც უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციითა და კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებით მიიღწევა.

გირავნობა

A. თეორიული ნაწილი

I. გირავნობის სამართალი

1. გირავნობის უფლების შინაარსი

გირავნობის უფლება მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებად განიხილება. გირავნობის უფლების შინაარსზე წარმოდგენას გვიქმნის ის ძირითადი ნიშნები, რომელიც მოცემულია გირავნობის უფლების ნორმატიულ დეფინიციასა და მომწესრიგებელ სპეციალურ ნორმებში (სსკ-ის 254.1).

გირავნობა საკუთრების უფლებისაგან ნაწარმოებ უფლებად განიხილება. პირს გირავნობის უფლებით ქონების დატვირთვის შესაძლებლობა მას შემდეგ წარმოეშობა, რაც მოიპოვებს საკუთრების უფლებას გირავნობის საგანზე. ძირითად ვალდებულებაში მოვალეს ან მესამე პირს გირავნობის უფლების წარმოშობის ეტაპზე უნდა გააჩნდეს საკუთრების უფლება უზრუნველყოფის საგანზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც უზრუნველყოფის საგანია სამომავლო ქონება.

უზრუნველყოფის სამართალში გირავნობის უფლება ორგვარი მნიშვნელობით განიხილება: როგორც კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალება და როგორც დამგირავებლის საკუთრების ობიექტზე უფლებრივი ტვირთი. მოგირავნის პოზიციიდან გირავნობა ვალდებულების უზრუნველყოფის შინაარსის უფლებაა, რომელიც კრედიტორს მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. მოვალე პირის ქონებაზე კი გირავნობის უფლება განიხილება, როგორც სამართლებრივი ტვირთის შინაარსის უფლება.

გირავნობის უფლება მიეკუთვნება აქცესორულ უფლებათა რიგს, რაც განაპირობებს მის მჭიდრო კავშირს უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან. ზოგადი წესის თანახმად, გირავნობა აქცესორული უფლებაა და მისი წარმოშობისთვის აუცილებელია ძირითადი ვალდებულების არსებობა. თუმცა, თუკი გირავნობით უზრუნველყოფილია სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები, შესაძლებელია, გირავნობის უფლების წარმოშობა წინ უსწრებდეს უზრუნველყოფილი ვალდებულების წარმოშობას.

გირავნობის უფლების საფუძველზე მოგირავნე მოიპოვებს უპირატეს უფლებას ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებთან შედარებით (სსკ-ის 254.2). თუკი ერთი ობიექტი გამოყენებულია რამდენიმე კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, გირავნობის უფლების საფუძველზე კრედიტორის უპირატესი უფლების განხორციელება დამოკიდებული ხდება მოთხოვნის წარმოშობის ვადასა და მოგირავნეთა რიგითობაზე.

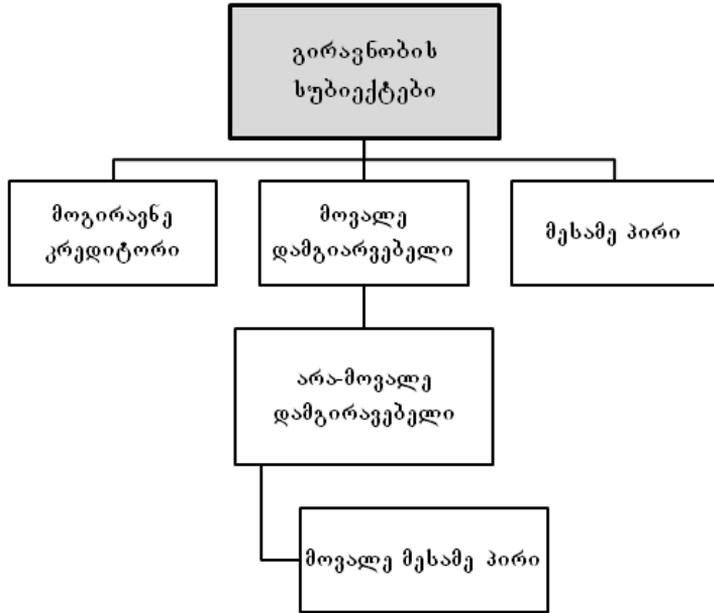
გირავნობის უფლების განხორციელების წინაპირობებია – უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება. უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევა მოვალე მხარის მხრიდან შესაძლებელია გამოიხატებოდეს სახელშეკრულებო ვადის დარღვევაში, მხარეთა მიერ შეთანხმებული უფლება-მოვალეობების შეუსრულებლობაში, კანონით გათვალისწინებული იმპერატიული წესების დარღვევაში და ა. შ. ამდენად, გირავნობის უფლების რეალიზაციის კანონით დადგენილი წინაპირობები ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს, კერძოდ, თუ რა მომენტიდან წარმოეშობა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება, ანუ გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება.

გირავნობის საფუძველზე კრედიტორი მოიპოვებს მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებას – დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით გირავნობის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემით (სსკ-ის 254.1).

გირავნობის უფლებაზე შეთანხმება არის იმ სავარაუდო ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების გარანტია, რომელიც მომავალში შესაძლებელია გამოიწვიოს ვალდებულებათა არაჯეროვანმა შესრულებამ. უფლებაზე შეთანხმება ყოველთვის წინ უსწრებს გირავნობის უფლების რეალიზაციას, რაც, ძირითადად, მიიღწევა გირავნობის საგანზე საკუთრების უფლების მოპოვებით ან რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხით მოთხოვნის დაკმაყოფილების გზით.

1.1. გირავნობის სუბიექტები

გირავნობის უფლების მომწესრიგებელ ნორმებში სუბიექტები გვხვდება სხვადასხვა სახელწოდებით, აქედან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია მათი სისტემური სახით წარმოდგენა.



ვირავნობის უფლებით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობაში, მიუხედავად პირთა სიმრავლისა, ორი მხარე მონაწილეობს: კრედიტორი და მოვალე. უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში კრედიტორს – მოგირავნე, ხოლო ვირავნობის საგნის მესაკუთრეს, დამგირავნებელი ეწოდება.

ძირითადი (უზრუნველყოფილი) ვალდებულების მხარეების გარდა, ვირავნობით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობებში შესაძლებელია მონაწილეობდნენ სხვა პირებიც:



კრედიტორი – მოგირავნე: ვირავნობით უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში კრედიტორი და მოგირავნე ყოველთვის ერთი და იგივე პირია. ძირითად ვალდებულებაში კრედიტორს გააჩნია ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლება. ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი

შესრულების შემთხვევაში მას, როგორც მოგირავნეს, გირავნობის საგნის ხარჯზე შეუძლია მოთხოვნის დაკმაყოფილება. უზრუნველყოფის სამართალში ჩვეულებრივ მოგირავნის სტატუსში გამოდიან: კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, ლომბარდი, სხვა ფზიკური და იურიდიული პირები.

მოძრავი ნივთის ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის გირავნობის უფლებით დატვირთვა შეუძლია მოვალეს ან მესამე პირს (სსკ-ის 254.1). მოვალე შესაძლებელია იყოს ნებისმიერი პირი, რომელსაც ქონებაზე საკუთრების უფლება გააჩნია.

მოვალე – დამგირავებელი: პირი, რომელიც წარმოადგენს გირავნობის უფლებით უზრუნველყოფილ ვალდებულების მხარეს – მოვალეს, რომელსაც ამავდროულად გააჩნია გირავნობის საგანზე საკუთრების უფლება.

შესაძლო მოვალე მესამე პირი: კანონმდებელი აღნიშნული სტატუსის სუბიექტის მითითებას ითვალისწინებს გირავნობის გარიგებაში (სსკ-258.2.ბ). შესაძლო მოვალე მესამე პირი შესაძლებელია ხელშეკრულებაში მითითებული იყოს სათადარიგო მოვალე პირის სახით ან თავდების სტატუსით. შესაძლო მოვალე მესამე პირის უფლებები, პასუხისმგებლობის მოცულობა და გირავნობის საგანთან მისი სამართლებრივი კავშირი განისაზღვრება გირავნობის ხელშეკრულებით.

არა მოვალე – დამგირავებელი: არის გირავნობის საგნის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილი ვალდებულების მხარე – პირადი მოვალე, თუმცა გააჩნია საკუთრების უფლება გირავნობის საგანზე. აქედან გამომდინარე, მოვალეს მესამე პირის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის გირავნობის უფლებით დატვირთვისათვის ესაჭიროება მესამე პირის (მესაკუთრის) თანხმობა. კანონმდებელი არ მიუთითებს, თუ რა ფორმით ხდება პირად მოვალესა და მესაკუთრეს შორის ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის უზრუნველყოფის მიზნით გადაცემა. იმ შემთხვევაში, თუ გირავნობის საგანია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ქონება, ასეთი თანხმობა უნდა გაფორმდეს წერილობითი ფორმით. ასეთი თანხმობა შესაძლებელია გაცემულ იქნეს ცალკე წერილობითი ფორმით ან აისახოს კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებულ ხელშეკრულებაში. ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულებას, კრედიტორისა და მოვალეს გარდა, ხელს უნდა აწერდეს დამგირავებელიც. ყველა იმ ქონებაზე, რომელზედაც საკუთრების უფლების წარმოშობა ხდება არა რეგისტრაციის, არამედ გადაცემის გზით, გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მოვალისა და მესაკუთრის შეთანხმება და ნივთის გადაცემა მოვალის ან მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში.

კანონმდებელი არ მიუთითებს, გირავნობის უფლებით დატვირთვის უფლებამოსილების მინიჭებით ხდება თუ არა მესამე პირი გირავნობის ხელშეკრულების მხარე. თუმცა გირავნობის უფლების წარმოშობის ეტაპზე მისი, როგორც გირავნობის საგნის მესაკუთრის თანხმობა სავალდებულოა, რაც ხელშეკრულების ძალით განაპირობებს მის გარიგების მხარედ მონვევის აუცილებლობას. დამგირავებელს, რომელიც არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, შეუძლია მოგირავნეს წაუყენოს ყველა ის შესაგებლები, რომლის წარდგენის უფლებაც აქვს პირად მოვალეს, მათ შორის, შესაგებლები, რომლებზედაც მოგირავნის პირადმა მოვალემ უარი თქვა გირავნობის წარმოშობის შემდეგ (სსკ-ის 263). მაგალითად, თუ მოვალე თანახმაა კრედიტორს გადაუხადოს გირავნობის საგანზე განეული ხარჯები, შესაძლებელია, მესაკუთრემ სადავო გახადოს განეული ხარჯების მიზნობრიობის საკითხი.



მესამე პირი: კანონმდებელი გირავნობის მომწესრიგებელ ნორმებში ასევე განიხილავს მესამე პირის სტატუსის მქონე სუბიექტს, რომელიც არ არის კრედიტორის პირადი მოვალე და არც საკუთრების უფლება გააჩნია უზრუნველყოფის საგანზე, ე.ი. არ არის დამგირავებელი. მესამე პირი შესაძლებელია იყოს ნებისმიერი პირი, რომელსაც კანონიერი ინტერესი აკავშირებს გირავნობის საგანთან. ყოველი მესამე პირი, რომლის უფლებრივი მდგომარეობაც გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგად შეიძლება გაუარესდეს, უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს მოგირავნის მოთხოვნა და ამ გზით შეიძინოს მისი უფლებები დამგირავებლისა და შესაძლო მოვალე მესამე პირის მიმართ (სსკ-ის 269.3). ნორმის განსაზღვრებიდან გამომდინარე, მესამე პირი შესაძლებელია იყოს სხვა რიგის მოგირავნე, უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირი, გამოსყიდვის უფლების მქონე პირი, რომელთაც, მართალია, ჯერ არ გააჩნიათ საკუთრების უფლება გირავნობის საგანზე, თუმცა აქვთ გირავნობის უფლების უპირატესად მოპოვების და ამ მიზნით მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონიერი ინტერესი.

1.2. გირავნობის ობიექტი

კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით სანივთო უფლების წარმოშობას განაპირობებს ქონების სახეობა. გირავნობის უფლება წარმოიშობა მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე. უზრუნველყოფის სამართალში გირავნობის უფლების გავრცელებული ობიექტებია: მექანიკური სატრანსპორტო საშუალება, ძვირფასეულობა, ავეჯი, საყოფაცხოვრებო და სხვა სახის ტექნიკა, სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები, წილი სამეწარმეო საზოგადოებაში.

სამოქალაქო კოდექსი ადგენს ობიექტის გირავნობაუნარიანობის კრიტერიუმს. მხოლოდ იმ ქონების გამოყენებაა შესაძლებელი მოგირავნის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, რომლის გადაცემაა შესაძლებელი (სსკ-ის 254.1). კანონმდებელი ადგენს გირავნობის უფლების ცნებას კლასიკური შინაარსით, როდესაც უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია გირავნობის საგნის მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა. თუმცა გირავნობის უფლება შესაძლებელია წარმოიშვას როგორც გირავნობის საგნის მოგირავნისათვის გადაცემით, ასევე გირავნობის უფლების რეგისტრაციით (ე.ი. გადაცემის გარეშე);



ერთ-ერთ მოთხოვნა, რასაც კანონმდებელი გირავნობის საგანს უდგენს, არის – გადაცემის შესაძლებლობა. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მხოლოდ გადაცემა არ არის საკმარისი კრიტერიუმი ობიექტის გირავნობის უფლებით დატვირთვისათვის. საჭიროა მოვალეს ან მესამე პირს გააჩნდეს საკუთრების უფლება გირავნობის საგანზე.

გირავნობის საგანს ასევე უნდა გააჩნდეს ღირებულება, რაც მისი რეალიზაციის შემთხვევაში, კრედიტორს მისცემს შესაძლებლობას, მიღებული შემოსავლიდან დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა.

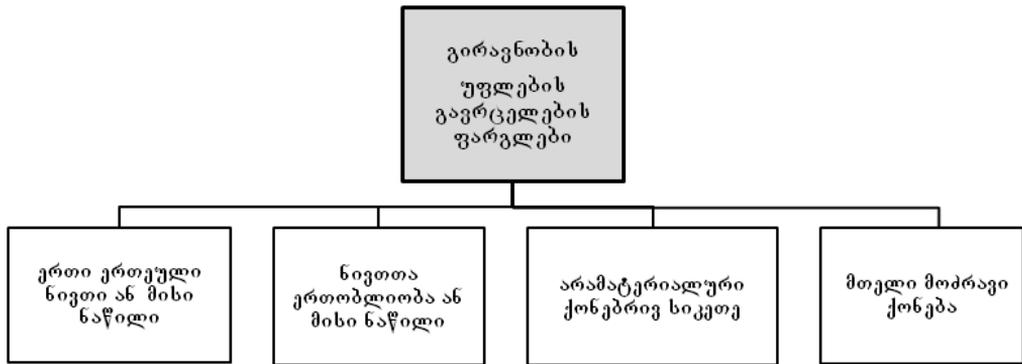
გირავნობაუნარიანი ობიექტია:

- ქონება, რომლის გადაცემა შესაძლებელია;
- გირავნობის ობიექტი შესაძლებელია იყოს მოხმარებადი ან მოუხმა-

რებადი ნივთი;

- გირავნობის ობიექტი შესაძლებელია იყოს ინდივიდუალური ან გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრული ნივთი;
- გირავნობის საგანზე მოვალეს ან დამგირავებელს უნდა გააჩნდეს საკუთრების უფლება;
- გირავნობის ობიექტს უნდა გააჩნდეს ღირებულება.

გირავნობის უფლება შესაძლებელია გავრცელდეს როგორც ნივთზე ან მის ნაწილზე, ნივთთა ერთობლიობაზე, ან მათ ნაწილზე, ან/და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, ისე მთელ მოძრავ ქონებაზე (სსკ-ის 254.41).



ნივთთა ერთობლიობაზე მოგირავნე გირავნობის უფლებას შემდეგნაირად მოიპოვებს: მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში მოგირავნეს პირდაპირ მფლობელობაში გადაეცემა გირავნობის ობიექტები, ხოლო რეგისტრირებული გირავნობის დროს მთელ ქონებაში შემავალ ობიექტებზე უფლება დამოუკიდებლად წარმოეშობა. **მაგალითად**, თუ ლაშამ თავის საკუთრებაში რიცხული ავტომობილი, შპს-ში წილი 25% და ანდერძით მიღებული ძვირფასეულობა დატვირთა გირავნობის უფლებით ერთი კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით, მოგირავნეს, ლაშას საკუთრებაში არსებულ ობიექტებზე გირავნობის უფლება წარმოეშობა თითოეულ ობიექტზე დამოუკიდებლად:

- ავტომობილზე მომსახურების სააგენტოში რეგისტრაციის გზით;
- შპს-ის წილზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით;
- ყველა სხვა სახის მოძრავ ნივთზე, რომელთა მიმართ კანონმდებლობით არ არის დადგენილი სპეციალური წესი. გირავნობის უფლების სახის არჩევა მხარეთა შეთანხმებაზეა დამოკიდებული.

ქონების წილზე გირავნობის უფლების გავრცელება შესაძლებელია მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის გზით, კანონისმიერი მოთხოვნის ან სახელშეკრულებო შეთანხმების საფუძველზე. **მაგალითად**, გირავნობის

თამარ შოთაძე

საგნის გადამუშავების საფუძველზე კრედიტორს წარმოეშობა ახალი ნივთის იმ წილზე გირავნობის უფლება, რა ღირებულებაც გააჩნდა შერწყმამდე გირავნობის საგნს.

1.2.1. მოძრავი ნივთი, როგორც გირავნობის ობიექტი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს მოძრავი ნივთის ცნებას. ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის მიზნებიდან გამომდინარე, მოძრავ ნივთად მიიჩნევა ნებისმიერი ნივთი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით არ არის უძრავი (სრშკ-ის 2.ბ). მოძრავი ნივთი, როგორც სანივთო უფლების ობიექტი, ექვემდებარება მხოლოდ გირავნობის უფლებით დატვირთვას. მოძრავ ნივთებზე გირავნობის უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება გირავნობის უფლება ყველა მოძრავ ნივთზე, გარდა მექანიკური სატრანსპორტო, საფრენი და მცურავი საშუალებებისა. მათზე უფლებრივ რეგისტრაციას ახორციელებს შსს მომსახურების სააგენტო. მოძრავ ნივთზე გირავნობის უფლება რეგისტრირდება პირველადი უფლების სახით. ზოგადი წესის საფუძველზე სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტია ინდივიდუალური ან გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრული ბრუნვაუნარიანი ობიექტები. საჯარო რეესტრში მოძრავ ნივთზე გირავნობის უფლების რეგისტრაციას საფუძველად უდევს მხარეთა მომართვა ან მოგირავნის ცალმხრივი შეტყობინება. მოძრავ ნივთზე გირავნობის უფლების დამდგენ აქტში დეტალურად უნდა იქნეს აღწერილი გირავნობის საგანი, რაც უზრუნველყოფს გარიგების საგნის იდენტიფიკაციისა და ერთი და იმავე საგანზე რეგისტრირებულ უფლებათა მიდევნების შესაძლებლობას. საჯარო რეესტრის მიერ გირავნობის უფლების რეგისტრაციის საფუძველზე გაიცემა ამონაწერი, რაც ადასტურებს აღნიშნულ ობიექტზე გირავნობის უფლების წარმოშობას.

1.2.2. მოთხოვნა, როგორც გირავნობის ობიექტი

გირავნობაუნარიანი მოთხოვნა შესაძლებელია წარმოიშვას როგორც ხელშეკრულების, ასევე კანონის საფუძველზე. მოთხოვნა, რომელიც შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, წარმოიშობა მხოლოდ რელატიური შინაარსის სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. აბსტრაქტული შინაარსის მოთხოვნა, მაგალითად, მესაკუთრის მოთხოვნა საკუთრების უფლების დაცვის ან ხე-

ლშემლის აღკვეთის მიზნით არ ექვემდებარება დაგირავებას, ვინაიდან ის მიმართულია განუსაზღვრელ პირთა წრის მიმართ. რელატიური სამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნის დაგირავება შესაძლებელია, თუმცა დაგირავებისთვის აუცილებელია მოთხოვნის შინაარსის დაზუსტება. მოთხოვნის ქონებრივი შინაარსი განპირობებულია იმით, თუ რა შესრულებას იღებს დამგირავებელი კრედიტორი მოვალის მხრიდან.

კრედიტორის მოთხოვნის ფარგლები განისაზღვრება მოვალის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობით. ვალდებულებითი ურთიერთობა უკავშირდება ქონების გადაცემას (დროებით სარგებლობაში ან საკუთრების უფლებით) ან სამუშაოს შესრულებას/ მომსახურების განევას. სპეციალურობის (განსაზღვრულობის) პრინციპიდან გამომდინარე, სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნა, როგორც ბრუნვაუნარიანი ობიექტი, უნდა იძლეოდეს სხვა სახის ობიექტებისაგან მისი იდენტიფიკაციისა და მოცულობის დადგენის შესაძლებლობას. მოთხოვნა, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, გამოხატულ უნდა იქნეს ფულად თანხაში. მაგალითად, მოთხოვნის დაგირავებისას უნდა დაზუსტდეს რა ღირებულების სამუშაოების შესრულების ვალდებულება ეკისრება მოვალეს კრედიტორის წინაშე.

ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოგირავნის მიზანს წარმოადგენს, დაგირავებული მოთხოვნის რეალიზაციით მოთხოვნის დაკმაყოფილება. კრედიტორი აფასებს მოთხოვნასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ რისკებს, კერძოდ, რამდენად შესაძლებელია დამგირავების გარეშე შესრულების მიღების შესაძლებლობა, დაზღვეულია თუ არა მოთხოვნის ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკები. გირავნობაუნარიანი მოთხოვნა ყოველთვის კონკრეტული პირისგან შესრულების მოთხოვნის უფლებაა. ამდენად, მოვალის მხრიდან შესრულების შინაარსი დაზუსტებული უნდა იყოს. მაგალითად, თუკი ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე კრედიტორი აგირავებს მისი მოთხოვნის უფლებას დამქირავებლის მიმართ, გირავნობის ხელშეკრულება უნდა უთითებდეს ქირის ოდენობას, ხელშეკრულების ვადას, ვადაზე ადრე შეწყვეტისათვის გათვალისწინებულ სამართლებრივ სანქციებს და ა.შ.

მოთხოვნის დაგირავების შემთხვევაში კრედიტორის ინტერესი მიმართულია ორ ძირითად საკითხზე:

- გააჩნია თუ არა მოთხოვნას ქონებრივი შინაარსი, რომლის ფულად ფორმაში გამოხატვა შესაძლებელია;
- შეძლებს თუ არა კრედიტორი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოვალის მიმართ მოთხოვნის დამოუკიდებლად რეალიზაციას. დაგირავებული მოთხოვნის რეალიზაციის დროს უზრუნველყოფილ

უნდა იქნეს ერთი პირიდან მეორეზე მოთხოვნის დაუბრკოლებლად გადაცემა. მოგირავნემ ხელშეკრულებით უნდა უზრუნველყოს დაგირავებული მოთხოვნის შესრულება ნებისმიერი მესამე პირის სასარგებლოდ. მაგალითად, „შვილიშვილი, რომელსაც საკმაო სახსრები აქვს, მოვალეა არჩინოს თავისი შრომისუუნარო პაპა და ბებია, რომლებიც დახმარებას საჭიროებენ, თუ მათ არ შეუძლიათ მიიღონ სარჩო თავისი შვილისაგან ან ერთმანეთისაგან“ (სსკ-ის 1224). კანონის საფუძველზე, არსებული შვილიშვილის მიმართ პაპა-ბებუის მოთხოვნის უფლება არ შეიძლება დაგირავდეს, ვინაიდან ის პირადული ხასიათისაა. შვილიშვილს ასეთივე მოთხოვნით სხვა პირი ვერ მიმართავს. მაგრამ ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოთხოვნა დამქირავებელს შეუძლია განახორციელოს მოგირავნის მიმართ – გადასცეს ქირა არა დამქირავებელს (დამგირავებელს), არამედ მოგირავნეს.

კანონის საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნა გირავნობაუნარიანობიექტად იქცევა მას შემდეგ, რაც მოხდება მისი დადასტურება სასამართლო გადაწყვეტილებით ან მხარეებს შორის შეთანხმებით. მოთხოვნის წარმომშობი გარიგების საფუძველზე შესაძლებელია მოთხოვნის, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავება, უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა.

მოთხოვნის გირავნობის გარიგების მიმართ გამოიყენება ზოგადად გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (სსკ-ის 258.2). გარდა გირავნობის წერილობითი ფორმით შედგენილი გარიგებისა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ უნდა იქნეს დაგირავებული მოთხოვნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ:

- დაგირავებული მოთხოვნის წარმომშობი ხელშეკრულება;
- კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო (საარბიტრაჟო) გადაწყვეტილება, რომელიც ადასტურებს მოთხოვნის არსებობის ფაქტს;
- ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ადასტურებს სახელმწიფოს მოთხოვნას კერძო პირთა მიმართ.

ვიდრე მოვალეს წერილობით ეცნობება მოთხოვნის დაგირავების შესახებ, მას უფლება აქვს შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის მფლობელის წინაშე. ასეთ შემთხვევაში მოვალის მხრიდან განხორციელებული შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს – სახეზეა სუროგაცია. აქედან გამომდინარე, შესრულების მიღების ადრესატი მითითებულ უნდა იქნეს გირავნობის ხელშეკრულებაში (სსკ-ის 259.2).

გირავნობის უფლებით შესაძლებელია დაიტვირთოს სამომავლო მოთხოვნებიც (სსკ-ის 254.5). სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნის გირავნობა გარკვეულ რისკს შეიცავს. სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნების დაგი-

რავებისას მოგირავნემ დამგირავებელს უნდა მოსთხოვოს მყარი გარანტიები იმისა, რომ მოთხოვნა მომავალში აუცილებლად შესრულდება. მაგალითად, შესაძლებელია დაზღვეულ იქნეს მოთხოვნის შეუსრულებასთან დაკავშირებული ფინანსური რისკები. აქედან გამომდინარე, ვერ დავაგირავებთ მოთხოვნას, რომელიც სასამართლო განხილვის საგანია, ვინაიდან უცნობია სასამართლო დაუჭერს თუ მხარს მოთხოვნის საფუძველზე შესრულებას.

1.2.3. ფასიანი ქალაღი, როგორც გირავნობის ობიექტი

ფასიანი ქალაღების გირავნობა შესაძლებელია განვიხილოთ ორი მიმართულებით:

- ფასიანი ქალაღი, როგორც გირავნობის ობიექტი;
- ფასიანი ქალაღი, რომლის მეშვეობითაც ხდება ნივთის დაგირავება.

ფასიანი ქალაღები, როგორც გირავნობის ობიექტი ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. გირავნობის უფლებით რეგისტრაციას შესაძლებელია დაექვემდებაროს ნებისმიერი სახის ფასიანი ქალაღი, რომელიც ადასტურებს სამენარემო საზოგადოების პარტნიორად ყოფნას (მაგ., აქცია) ან ფასიანი ქალაღი, რომელიც საზოგადოების ვალდებულებას გამოხატავს (მაგ., ობლიგაცია). ფასიანი ქალაღების სპექტრი ფართოა. ჩვენ ფასიანი ქალაღის დაგირავების შესაძლებლობას განვიხილავთ შპს-ის ნიღზე და სს-ის აქციის მაგალითზე, რომელებიც უზრუნველყოფის სამართალში გირავნობის გავრცელებულ ობიექტებს წარმოადგენენ.²⁵⁹

დაფუძნების ეტაპზე საზოგადოების ქონების ფორმირება ხდება პარტნიორს შენატანის საფუძველზე. პარტნიორის შენატანზე საზოგადოება, როგორც იურიდიული პირი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას, ხოლო თავად პარტნიორს შენატანით წარმოეშობა საკუთრების უფლება ნიღზე. დამფუძნებელი პარტნიორის მიერ საზოგადოების კაპიტალში შენატანის განხორციელებითა და საზოგადოების რეესტრში რეგისტრაციის გზით პარტნიორს, კორპორაციული და ვალდებულებითი შინაარსის უფლება-მოვალეობების გარდა, წარმოეშობა ნიღზე საკუთრების უფლება. პარტნიორის ნიღზე საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, აძლევს მას შესაძლებლობას, მონაწილეობა მიიღოს საზოგადოების მართვაში და მიიღოს დივიდენდი და კომპენსაცია საზოგადოების ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონებიდან

²⁵⁹ ნიღსა და აქციას შორის განსხვავებაზე იხ. ბურდული ი., ქონებრივი ურთიერთობა სააქციო საზოგადოებაში (განსაკუთრებით მისი ჩამოყალიბების პროცესში), ქართული და ავსტრიული სამართლის მაგალითზე, 2008, 162-164.

თამარ შოთაძე

და ა.შ. მეორე მხრივ, პარტნიორს შეუძლია განკარგოს წილი, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე – გაასხვისოს ან გამოიყენოს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად.

ფასიანი ქაღალდების დაგირავება ხორციელდება მათი შექმნისათვის დადგენილი წესით. კანონმდებელი თითოეული ტიპის საზოგადოების წილზე საკუთრების უფლების წარმოშობის განსხვავებულ წესებს ადგენს, რაც გავლენას ახდენს წილის დაგირავებაზეც. საჯარო ფასიანი ქაღალდების დაგირავების წესი განისაზღვრება „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით (სსკ-ის 259.3).

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების კაპიტალი დაყოფილია წილებად. შპს 100%-იან კაპიტალში თითოეულ პარტნიორს გააჩნია შენატანის სანაცვლოდ მიღებული წილი. შპს-ს კაპიტალში პარტნიორის წილი არის მიმოქცევადი უფლება(მშკ-ის 44.3.). შპს-ის პარტნიორს (პარტნიორებს) ეძლევა შესაძლებლობა გაასხვისოს ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთოს (დააგირავონ) საზოგადოების კაპიტალში საკუთარი წილი. თუმცა საზოგადოების წესდებით პარტნიორს შეიძლება აეკრძალოს როგორც წილის გასხვისება, ასევე დაგირავება, ან წილის განკარგვა დამოკიდებული გახდეს საზოგადოების თანხმობაზე. აკრძალვის ან შეზღუდვების მინაარსზე მითითებულ უნდა იქნეს საზოგადოების წესდებაში (მშკ-ის 46.3).

შპს-ის წილზე პარტნიორს საკუთრების უფლება წარმოეშობა საჯარო რეესტრის მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შპს-ს წილის დაგირავების ეტაპზე პარტნიორ საზოგადოებაში წილზე საკუთრების უფლება დასტურდება სამენარმეო რეესტრიდან გაცემული ამონაწერით. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე გირავნობის უფლება რეგისტრირდება მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში (სრშკ-ის 16.3). სამენარმეო საზოგადოების რეგისტრაციაზე მიბმული პარტნიორის წილზე გირავნობის უფლების რეგისტრაცია ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს მისცემს შესაძლებლობას საზოგადოების ამონაწერის გაცნობით, საზოგადოების სამართალსუბიექტურობასა და წარმომადგენლობასთან დაკავშირებული საკითხების გარდა, დაადგინოს არის თუ არა საზოგადოების პარტნიორის (პარტნიორთა) წილი დაგირავებული.

სააქციო საზოგადოებაში პირის პარტნიორად ყოფნასა და შესაბამისად, მის წილობრივ მონაწილეობას საზოგადოების კაპიტალში ადასტურებს აქცია. სს-ის კაპიტალში პარტნიორის წილი გამოიხატება აქციის ფორმით. აქცია არის არამატერიალიზებული სახელობითი ფასიანი ქაღალდი, რომელიც ადასტურებს სააქციო საზოგადოების ვალდებულებებს პარტნიორის

(აქციონერის) მიმართ და აქციონერის უფლებებს სააქციო საზოგადოებაში (მშკ 51). თანამედროვე პირობებში აქცია არ გაიცემა ფასიანი ქაღალდის სახით. დამოუკიდებელი რეგისტრატორის მიერ გაცემული ამონაწერი ადასტურებს აქციონერად ყოფნის ფაქტს.

აქციის დაგირავების ეტაპზე აქციონერმა უნდა დაადასტუროს საკუთრების უფლება სს-ში წილზე. ერთი მხრივ, თუ აქციონერთა რაოდენობა 50 ან 50-ზე ნაკლებია, აქციონერის საკუთრების უფლება აქციაზე დასტურდება სააქციო საზოგადოების აქციათა რეესტრში ჩანაწერით ან დამოუკიდებელი რეგისტრატორის მეშვეობით, ხოლო, როდესაც სს-ს ჰყავს 50 მეტი აქციონერი, ახდენს აქციათა ემისიასა და დაშვებულა საფონდო ბირჟაზე, ასეთი ტიპის სს-ის აქციონერის საკუთრების უფლება წილზე დასტურდება დამოუკიდებელი რეგისტრატორის მიერ გაცემული ამონაწერით. შპს-ის წილზე გირავნობის უფლებისგან განსხვავებით, სს-ის აქციონერის წილზე გირავნობა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის მოძრავი ნივთებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებისათვის განკუთვნილ რეესტრში.

შპს-ის და სს-ის პარტნიორი წილის დაგირავებით არ წყვეტს საზოგადოების მართვაში მონაწილეობის უფლებას. ის ასევე ინარჩუნებს დივიდენდის მიღების უფლებას. კანონმდებელი პარტნიორის წილზე დაგირავების შემთხვევაში დამგირავებლისგან კეთილსინდისიერებას ითხოვს. კერძოდ, დამგირავებელი სამეწარმეო საზოგადოებასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღებისას ან გარიგების დადებისას უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე საკუთარი და მოგირავნის ინტერესების გათვალისწინებით (სსკ-ის 261.5). კეთილსინდისიერების დარღვევამ შესაძლებელია გამოიწვიოს წილის გაუფასურება, რაც შესაძლებელია გახდეს მოგირავნის მხრიდან წილის მართვის უფლებით გადაცემის მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველი.

როგორც აღინიშნა, გირავნობის უფლების განმავლობაში როგორც შპს-ის წილზე, ასევე სს-ის აქციის საფუძველზე პარტნიორმა შესაძლებელია მიიღოს დივიდენდი. გავრცელდება თუ არა მოგირავნის მოთხოვნის უფლება დივიდენდზე როგორც წილის საფუძველზე მიღებულ შემოსავალზე (ნაყოფზე), განისაზღვრება გირავნობის ხელშეკრულებით.

უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოგირავნი მოთხოვნა და კმაყოფილდება წილზე საკუთრების უფლების მოპოვებით ან წილის რეალიზაციით. მოგირავნის ან ნებისმიერი მესამე პირის უფლების მოპოვება წილზე საზოგადოების პარტნიორად გახდომას გულისხმობს. მოგირავნი შპს-ის წილზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს მენარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში დამგირავებელთან ერთად ერთობლივი მიმართვის ან სასამართლო (საარბი-

ტრაჟო) გადანყვეტილები სოფუძველზე. წილის რეალიზაცია ხორციელდება გირავნობის საგნის რეალიზაციის ზოგადი წესების თანახმად. სს-ში პარტნიორის წილზე საკუთრების უფლების მოპოვება ხდება მოგირავნის ან რეალიზაციის საფუძველზე ნებისმიერი შემდენის აქციონერად რეგისტრაციისათვის დადგენილი წესების დაცვით. რაც შეეხება რეალიზაციის გზით აქციის გასხვისებას, მოგირავნემ აქციის რეალიზაციის მოთხოვნით შესაძლებელია მიმართოს დამოუკიდებელ რეგისტრატორს, როგორც სპეციალური გამოცდილების მქონე პირს.

1.2.4. პატენტი, როგორც გირავნობის ობიექტი

კანონმდებლობით დადგენილია სპეციალური წესები გამომგონებლის ქონებრივი უფლებების – პატენტის დაგირავების მიმართ. პატენტი არამატერიალურ ქონებრივი სიკეთეს წარმოადგენს. მისი გირავნობის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ზოგადად გირავნობისათვის დადგენილი ნორმები და საქართველოს საპატენტო კანონით დადგენილი წესები (საპ.კ-ის 62¹).

საპატენტო კანონის თანახმად, პატენტის გირავნობის ხელშეკრულება იდება წერილობით. წერილობითი ფორმის დაუცველობა იწვევს გირავნობის ხელშეკრულების ბათილობას (საპ.კ-ის 62^{2.1}). პატენტის გირავნობის ხელშეკრულების დამონმების ფორმა მხარეთა შეხედულებაზეა დამოკიდებული. სამოქალაქო კოდექსისგან განსხვავებით, საპატენტო კანონი კრძალავს პატენტის დაგირავებას ერთდროულად რამდენიმე პირის სასარგებლოდ (საპ.კ-ის 62^{2.2}).



პატენტით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოგირავნეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს დაგირავებული პატენტის გასხვისება. მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით გასხვისების წინა ეტაპია გასხვისების თაობაზე დამგირავებლისათვის (პატენტის მფლობელი) წერილობითი შეტყობინების გაგზავნა გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ (საპ.კ-ის 62⁴.1).

საპატენტო კანონი დაგირავებული პატენტის რეალიზაციის მხოლოდ ორ სახეზე მიუთითებს: აუქციონი და ღია ლიცენზირების რეჟიმი.

როგორც წესი, დაგირავებული პატენტის გასხვისება ხდება აუქციონის გზით (საპ.კ-ის 62⁴.2) სამოქალაქო კოდექსის 301-ე-309-ე მუხლებით დადგენილი წესების დაცვით (საპ.კ-ის 62⁴.3).

ამასთან, მოგირავნის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია დაგირავებული პატენტის აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად, დაადგინოს დაგირავებული პატენტის ღია ლიცენზირების რეჟიმი²⁶⁰ (საპ.კ-ის 62⁵.1).

დაგირავებული პატენტის ღია ლიცენზირების რეჟიმი უქმდება, როცა კრედიტორი დაკმაყოფილებულია, ან აშკარაა, რომ ამ რეჟიმით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება (საპ.კ-ის 62⁵.2). დაგირავებული პატენტის ღია ლიცენზირების რეჟიმის განმავლობაში გაცემული ლიცენზიები ძალაში რჩება ამ რეჟიმის გაუქმების შემდეგაც (საპ.კ-ის 62⁵.3)

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საპატენტო კანონი არ განსაზღვრავს, შესაძლებელია თუ არა პატენტის იძულებითი წესით გასხვისება, მოგირავნის პატენტზე საკუთრების უფლების მოპოვების გზით ან პატენტის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამდენად, უნდა ვივარაუდოთ, რომ შესაძლებელია პატენტის კრედიტორის სასარგებლოდ რეალიზაციის პროცესში გათვალისწინებულ იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი გირავნობის საგნის რეალიზაციის სხვა სახეები (საპ.კ-ის 62¹)

დაგირავებულ პატენტზე განსაკუთრებული ლიცენზიის მფლობელს აქვს დაგირავებული პატენტის აუქციონის ჩატარებამდე გამოსყიდვის უპირატესი უფლება (საპ.კ-ის 62⁴.4).

მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გზით გასხვისების შემთხვევაში პატენტის შემძენი მოიპოვებს უფლებრივად უნაკლო ობიექტზე საკუთრების უფლებას. კერძოდ, „მოგირავნის მიერ პატენტის გასხვისებისას პატენტის გირავნობის ხელშეკრულების დადებამდე პატენტის მფლობელის

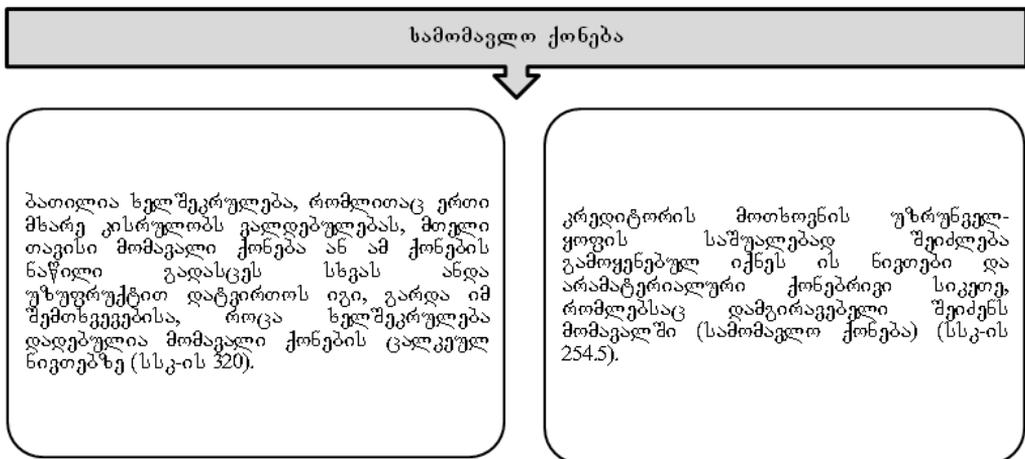
²⁶⁰ ღია ლიცენზირების განსაზღვრებასთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს საპატენტო კანონის მე-60 მუხლი.

თამარ შოთაძე

მიერ კანონით დადგენილი წესით გაცემული ლიცენზიები ძალაში რჩება“ (საპ.კ-ის 62⁴.5).

1.2.5. სამომავლო ქონება, როგორც გირავნობის ობიექტი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში კანონმდებელი კრძალავს სამომავლო ქონებაზე ხელშეკრულების გაფორმების შესაძლებლობას, გარდა კანონით დაშვებული გამონაკლისისა. გამონაკლისის სახით დაშვებულია სამომავლო ქონების უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენების შესაძლებლობა.



ქონებაზე უფლებათა აღრიცხვის სფეროში რეგისტრაციის შემოღებამ შესაძლებელი გახადა სამომავლო ქონების დაგირავება. ქონების არარსებობა გამორიცხავს მასზე მფლობელობითი გირავნობის წარმოშობას. სამართლებრივი თვალსაზრისით, გირავნობის ობიექტი შესაძლებელია ბუნებაში არსებობდეს, თუნდაც მასზე საკუთრების უფლება არ იყოს წარმოშობილი. მაგალითად, როდესაც საქართველოში იმპორტიორს შემოჰყავს ავტომობილი, ვიდრე მასზე მოხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შესაძლებელია, შემძენი გახდეს აღნიშნული ავტომობილის დამგირავებელი, ავტომობილის ნასყიდობის ფასის გადახდის უზრუნველყოფის მიზნით.

სამომავლო ქონების გირავნობის ობიექტად გამოყენების შემთხვევაში, გირავნობის უფლება წინ უსწრებს უზრუნველყოფის საგანზე საკუთრების უფლების წარმოშობას, რაც შესაძლებელია მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის დროს. გირავნობის ხელშეკრულებაში უნდა მიეთითოს სამომავლო ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები. მაგალითად, მექანიკურ

სატრანსპორტო საშუალებაზე გირავნობის რეგისტრაცია არ განხორციელდება, თუ გირავნობის გარიგებაში კონკრეტულად არ არის განსაზღვრული დამგირავებლის მიერ შესაძენი მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების მარკა, სერია, ფერი, ძრავის მოცულობა და ა.შ.

ერთმანეთისაგან უნდა გავმიჯნოთ სამომავლო ქონების გირავნობის ობიექტად ქცევის მომენტი და ქონებაზე გირავნობის უფლების წარმოშობა. სამომავლო ქონება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება მას შემდეგ, რაც დამგირავებელს წარმოეშობა მასზე საკუთრების უფლება. სამომავლო ქონებაზე უფლების წარმოშობა კი დაკავშირებულია გირავნობის უფლების რეგისტრაციის ფაქტზე. შესაბამისად, გირავნობის უფლება სამომავლო ქონებაზე წარმოშობილად ითვლება რეგისტრაციის მომენტიდან.

სამომავლო ქონებაზე გირავნობის უფლებათა სიმრავლის შემთხვევაში, რიგითობა განისაზღვრება გირავნობის უფლების რეგისტრაციის მომენტის შესაბამისად (სსკ-ის 254.5). თუმცა ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი: მიუხედავად სამომავლო ქონებაზე გირავნობათა რეგისტრაციის თარიღებისა, დამგირავებლის მიერ სამომავლო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შემთხვევაში, წინა მესაკუთრის დროს წარმოშობილი გირავნობის უფლება წინ გაუსწრებს ახალი მესაკუთრის დროს წარმოშობილ გირავნობის უფლებას (სსკ-ის 267.2). მაგალითად, მემკვიდრეობით სამართალში, სამკვიდროს გახსნიდან 6 თვის თავზე ნოტარიუსი გასცემს სამკვიდრო მონშობას. მანამდე მემკვიდრე უფლებამოსილია ფაქტობრივად ფლობდეს სამკვიდრო მასაში შემავალ ქონებას. ამ შემთხვევაში მემკვიდრეს კანონით დადგენილი წესით სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებამდე, უფლება აქვს გირავნობით დატვირთოს ქონება. თუ გარდაცვალებამდე მამკვიდრებელს აღნიშნული ქონება ჰქონდა რეგისტრირებული გირავნობით დატვირთული, ასეთ შემთხვევაში მამკვიდრებლის გირავნობის უფლება წინ გაუსწრებს მემკვიდრის გირავნობის უფლებას.

2. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

გირავნობის უფლების წარმოშობა, ცვლილება და შეწყვეტა დამოკიდებულია უზრუნველყოფილი ვალდებულების ძალაში ყოფნის ფაქტზე.

გირავნობის უფლებით შესაძლებელია უზრუნველყოფილ იქნეს ნებისმიერი შინაარსის მოთხოვნა როგორც სახელშეკრულებო, ასევე კანონისმიერი. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ გირავნობის საგნის ღირებულება, რო-

გორც წესი, აღემატება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობას, რათა მაქსიმალურად იქნეს დაცული კრედიტორის ფინანსური რისკები ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში.

გირავნობით უზრუნველყოფილი ფულადი ვალდებულების უმთავრესი სახეებია სესხისა და კრედიტის ხელშეკრულება. როგორც წესი, გირავნობით უზრუნველყოფილია კრედიტორის მიერ მოვალისათვის გადაცემული თანხის დაბრუნების მოთხოვნის უფლება, იმ დამატებით მოთხოვნებთან ერთად, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრება, მაგალითად, პროცენტი, პირგასამტეხლო და ა.შ.

გირავნობით უზრუნველყოფილი არაფულადი ვალდებულების სახეებია – ქონების გადაცემა, სამუშაოს შესრულება, მომსახურების განწევა. არაფულადი ვალდებულების მიმართ კანონმდებელი ადგენს სპეციალურ მოთხოვნას – გირავნობა, რომელიც უზრუნველყოფს არაფულად მოთხოვნას, მხოლოდ იმ შემთხვევაშია ნამდვილი, თუ შესაძლებელია მისი გამოხატვა ფულადი ფორმით (სსკ-ის 254.4). აღნიშნული ნორმა განსაზღვრულობს მოთხოვნის გამოხატულებას წარმოადგენს არაფულადი მოთხოვნის ოდენობის განსაზღვრა შესაძლებელია მოხდეს მხარეთა შორის შეთანხმებით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მოთხოვნის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი კრიტერიუმების გათვალისწინებით:

- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში – გირავნობა უზრუნველყოფს გამსხვისებლის მიერ ნასყიდობის ფასის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, მოთხოვნის ფულად ეკვივალენტს მისაღები ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს;
- მომსახურების განწევის (სამუშაოს შესრულების) შემთხვევაში – გირავნობით უზრუნველყოფილია მენარდეს მიერ განწეული მომსახურების სანაცვლოდ მოვალისაგან მისაღები ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. მოთხოვნის ოდენობა ტოლია მომსახურების სანაცვლოდ მისაღები თანხის ოდენობის;

კანონით დადგენილია გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხით დასაკმაყოფილებელი მოთხოვნის ნორმატიული „ფარგლები“, ე.ი. ის, თუ რა ოდენობის მოთხოვნისათვის ხდება გირავნობის საგნის რეალიზაცია (სსკ-ის 256.1). კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ეტაპზე გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა შესაძლებელია მნიშვნელოვნად აღემატებოდეს ხელშეკრულებით დადგენილ ძირითად ვალდებულებას. მაგალითად, თუ სესხის ოდენობა განსაზღვრულია 5000 ლარით ვალდებულების დარღვევისას, პროცენტის, საურავისა და გირავნობის საგნის რეალიზაციის ხარჯების გათვალისწინებით, კრედიტორის

მოთხოვნის ოდენობა შესაძლებელია საგრძნობლად აღემატებოდეს სესხის თანხას.

გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალით შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს კრედიტორის შემდეგი სახის მოთხოვნები:

- გირავნობით უზრუნველყოფილი ძირითადი მოთხოვნა;
- პროცენტი;
- პირგასამტეხლო;
- გირავნობის საგნის მოვლა-შენახვასთან დაკავშირებული ხარჯები;
- სასამართლოში დავის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები;
- გირავნობის საგნის რეალიზაციასთან – აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

გირავნობის ფარგლები მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია სხვაგვარადაც განისაზღვროს. მაგალითად, მხარეები შესაძლოა შეთანხმდნენ გირავნობის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის წესზე, რაც გამორიცხავს სასამართლო და აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯების არსებობას. აქედან გამომდინარე, მხარეთა შეთანხმების საგანია, თუ რა ოდენობის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ხდება გირავნობის საგნის რეალიზაცია ან გირავნობის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ რა ოდენობის მოთხოვნა წყდება.

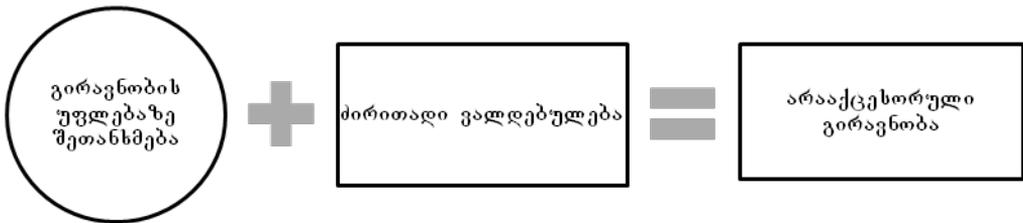
2.1. გირავნობით უზრუნველყოფილი სამომავლო და პირობითი მოთხოვნები

საკანონმდებლო სიახლის საფუძველზე შესაძლებელი გახდა გირავნობის უფლებით სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნის უზრუნველყოფა „გირავნობით შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები“ (სსკ-ის 254.3). სამომავლო და პირობითი მოთხოვნების წარმოშობა უკავშირდება ვალდებულებას, რომლის შესრულება და მის საფუძველზე მოთხოვნის წარმოშობა, უკავშირდება სამომავლო ან პირობით ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლის შინაარსი და დადგომის ვადა მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრება.

აქცესორული გირავნობის შემთხვევაში ძირითად ვალდებულებაზე შეთანხმება წინ უსწრებს გირავნობის უფლების წარმოშობას.

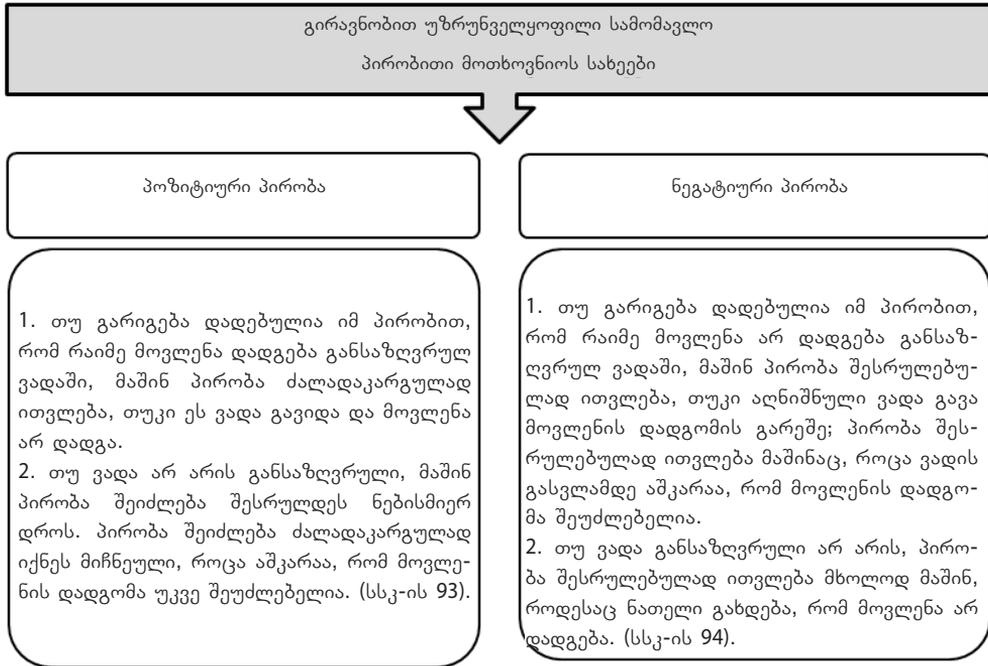


არაქცესორული გირავნობის შემთხვევაში გირავნობის უფლების წარმოშობა წინ უსწრებს ვალდებულების საფუძველზე მოთხოვნის წარმოშობას, ვინაიდან პირობით გარიგებებში მოთხოვნის წარმოშობა უკავშირდება არა შეთანხმების, არამედ პირობის დადგომას.



- სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნის გირავნობით უზრუნველყოფის პროცესს გარკვეული თავისებურება ახასიათებს. კერძოდ, კრედიტორსა და მოვალეს შორის ხელშეკრულების არსებობა, რომელითაც ზუსტად დგინდება, თუ რა გარემოებებზე ან სამომავლო პირობაზეა დამოკიდებული კრედიტორის მოთხოვნის წარმოშობა;
- სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნის წარმოშობას წინ უსწრებს გირავნობის უფლების წარმოშობა (რეგისტრაცია);
- სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნა გამოხატულ უნდა იქნეს ფულადი ფორმით.

პირობა, რომელიც მომავალში კრედიტორის მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველია, შესაძლებელია ხელშეკრულებით დადგენილ იქნეს უარყოფითი ან დადებითი შინაარსით.



ნეგატიურიპირობის დადგომაზე დამოკიდებული გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობა უკავშირდება მხარეთა მიერ წინასწარ დადგენილი უარყოფითი შინაარსის გარემოებების დადგომას. მაგალითად, თუ გამგზავნი არ შეასრულებს გადამზიდველი კომპანიის მიმართ ნაკისრ ვალდებულებას, მას წარმოეშობა მოთხოვნის უფლება, რომლის დაკმაყოფილება მოხდება გადაზიდვის ხელშეკრულების საგნით. დადებითი შინაარსის პირობის შემთხვევაში, შესაძლებელია გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობა უკავშირდებოდეს კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებული ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების სამომავლო ფაქტს. მაგალითად, სამშენებლო კომპანიას ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სარემონტო სამუშაოები ჰქონდა ჩასატარებელი კომერციულ ბანკ „პროგრესში“. ბანკმა, თავის მხრივ, გააფორმა სამშენებლო კომპანიასთან პირობითი გარიგება, რომ, თუ სამშენებლო კომპანია 2012 წლის 1 სექტემბრამდე ჯეროვნად და სრულყოფილად დაასრულებდა სარემონტო სამუშაოებს, კომერციული ბანკი შესთავაზებდა მას საკრედიტო ლიმიტს 200 000 ლარის ოდენობით. ბანკმა სამომავლო სესხის უზრუნველყოფის მიზნით გირავნობის უფლებით დატვირთა სამშენებლო კომპანიის მოძრავი ქონება – მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებები. ამ შემთხვევაში ნარდობის ხელშეკრულების შესრულება არის სესხის ხელშეკრულების

თამარ შოთაძე

დადების პირობა, რომელიც მომავალში დაიდება თუ არა, დამოკიდებულია მშენებელზე. გირავნობის უფლების წარმოშობის ეტაპზე არსებობენ უზრუნველყოფილი ვალდებულების მხარეები – კრედიტორი და მოვალე, მაგრამ წარმოშობა თუ არა კრედიტორს მოთხოვნის უფლება, დამოკიდებულია მოვალის მიერ სხვა პირობის დადგომაზე – წარდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებაზე.

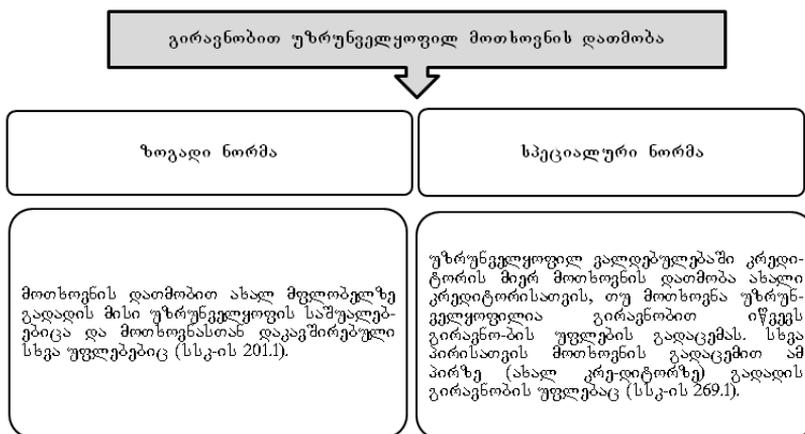
2.2. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა

გირავნობით უზრუნველყოფილი ვალდებულების გადაცემა ხდება ძველსა და ახალ კრედიტორს შორის, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობით. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და გირავნობის უფლება ერთდროულად ამოკიდებული კატეგორიებია. გირავნობის უფლების დამოუკიდებლად არსებობის დაუშვებლობა ხაზს უსვამს მის აქცესორულ შინაარსს, რაც მოთხოვნის გარეშე უზრუნველყოფის უფლების ნამდვილობას გამორიცხავს. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის საკითხს აწესრიგებს როგორც ზოგადი, ასევე სპეციალური ნორმა.

თუკი მოთხოვნის გადაცემისას გამორიცხულია გირავნობის უფლების გადაცემა, მაგალითად, თუ გირავნობის საგანი განადგურდა, მაშინ გირავნობის უფლება წყდება, მოთხოვნა კი განაგრძობს არსებობას.

კანონმდებელი კრძალავს არა მარტო მოთხოვნის დათმობას გირავნობის უფლების გადაცემის გარეშე, არამედ გირავნობის უფლების ცალკე დათმობასაც. გირავნობის უფლება არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე (სსკ-ის 201.1).

კანონმდებელი რეგულირების განსხვავებულ წესებს ადგენს მფლობელობითი და რეგისტრირებული გირავნობისთვის.



მოთხოვნის დათმობა იწვევს გირავნობის უფლების გადაცემას. ამ ზოგადი წესიდან არსებობს გამონაკლისი. კერძოდ, გირავნობის უფლება წყდება, თუ მფლობელობითი გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობისას, მოთხოვნის დათმობის მომენტიდან გონივრულ ვადაში, ახალი კრედიტორი არ მოითხოვს გირავნობის საგნის მისთვის ან მის მიერ უფლებამოსილი პირისთვის გადაცემას ან გირავნობის უფლების რეგისტრაციას (სსკ-ის 269.2). ახალ მიგირავნესა და უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრეს შორის შეთანხმებაზე დამოკიდებული თუ გირავნობის უფლების წარმოშობის რა ფორმა იქნება გამოყენებული. საგულისხმოა, რომ მფლობელობითი გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში ახალი მიგირავნე უფლებამოსილია, მოვალეს მოსთხოვოს გირავნობის რეგისტრაცია.

რეგისტრირებული გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობისას, ძველი და ახალი კრედიტორის შეთანხმების გარდა, საჭიროა ცვლილება განხორციელდეს რეგისტრირებული გირავნობის მონაცემებში და ძველი მოგირავნე შეიცვალოს ახლით.

3. გირავნობის სახეები

წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლებისა და მიზნის მიხედვით ერთმანეთისგან განასხვავებენ საჯარო-სამართლებრივ და კერძოსამართლებრივ გირავნობას.

3.1. საჯარო სამართლებრივი გირავნობა

საჯარო-სამართლებრივი გირავნობა შეიძლება მხოლოდ კანონისმიერი იყოს. კანონისმიერი გირავნობის მაგალითად შეგვიძლია მოვიყვანოთ საგადასახდო გირავნობა – იპოთეკა (საგ.კ-ის 239) – ვადამოსული საგადასახდო დავალიანების დაფარვის მიზნით, სახელმწიფოს მოთხოვნა კმაყოფილდება გადასახადის გადამხდელის მოძრავი ქონების ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის რეალიზაციიდან მიღებული თანხით. საჯარო-სამართლებრივი გირავნობის წარმოშობის წინაპირობაა გადასახადის გადამხდელი პირის მიერ ვადამოსული საგადასახდო დავალიანების გადაუხდელობა. აღნიშნული საფუძვლით საგადასახდო ორგანო გამოსცემს ბრძანებას, რომლის საფუძველზეც, რეგისტრირებული ობიექტების შემთხვევაში, გირავნობის უფლება აღირიცხება შესაბამის მარეგისტრირებულ ორგანოში. ხოლო

არარეგისტრირებული ქონების შემთხვევაში შესაძლებელია მოხდეს მისი ამოღება შემდგომი რეალიზაციის მიზნით.

3.2. კერძოსამართლებრივი გირავნობა

კერძოსამართლებრივი გირავნობა მონესრიგებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. გირავნობის უფლების წარმოშობა უკავშირდება მხარეთა შორის სახელშეკრულებო შეთანხმებას ან სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების დადგომას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გირავნობის უფლება წარმოშობის თვალსაზრისით იყოფა სახელშეკრულებო და კანონისმიერ გირავნობად. აღნიშნული სახის გირავნობის სახეებს შორის ძირითადი განმასხვავებელი ნიშანია ის, თუ რას ფუძნება გირავნობის უფლება — კანონს თუ მხარეთა შეთანხმებას.

მართალია, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული კანონისმიერი გირავნობის თითოეულ სახეს მხარეთა სახელშეკრულებო კავშირი უდევს საფუძვლად, მაგრამ მისი წარმოშობა კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების დადგომას უკავშირდება. კანონმდებელი კრედიტორს უფლებას აძლევს მოვალის მოძრავი ნივთის ხარჯზე დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. სსკ-ში კანონისმიერი გირავნობა მფლობელობითი სახით გვხვდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს კანონისმიერი გირავნობის წარმოშობის შემდეგ შემთხვევებს:

გირავნობის უფლება დამქირავებლის ნივთებზე – მიწის ნაკვეთის, სახლის ან ბინის გამქირავებელს აქვს გირავნობის უფლება დამქირავებლის მიერ შეტანილ ნივთებზე. გირავნობის უფლება ძალას კარგავს დაქირავებული ფართობიდან ნივთების მოცილებასთან ერთად, თუკი ეს განხორციელდება ჩვეულებრივი ცხოვრებისეული ურთიერთობების ფარგლებში (სსკ-ის 568-ე).

გირავნობის უფლება საიჯარო ინვენტარზე – მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს გირავნობის უფლება აქვს მის მფლობელობაში არსებულ ინვენტარზე მეიჯარისადმი არსებული იმ მოთხოვნებისათვის, რომელიც იჯარით მიღებულ ინვენტარს შეეხება (სსკ-ის 5861).

გირავნობის უფლება იჯარით მიღებულ ნაყოფზე – მეიჯარეს სახელშეკრულებო მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად გირავნობის უფლება აქვს მოიჯარის მიერ შემატებულ ნივთებსა და საიჯარო ქონებიდან მიღებულ შემოსავალზე (ნაყოფზე) (სსკ-ის 596-ე).

მენარდის გირავნობის უფლება მოძრავ ნივთებზე – მენარდეს გირავნობის უფლება აქვს მის მიერ დამზადებულ ან შეკეთებულ მოძრავ ნივთზე, თუ ნივთი მენარდის მფლობელობაში იმყოფებადამზადების ან შეკეთების

მიზნით (სსკ-ის 634-ე).

გირავნობის უფლება ტვირთზე – გადამზიდველს ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ხარჯების გამო ეკუთვნის ტვირთზე გირავნობის უფლება, ვიდრე იგი უფლებამოსილია განკარგოს ეს ნივთი (სსკ-ის 685).

გირავნობის უფლების გადასვლა სასაწყობო მონუმობის ახალ მფლობელზე – სსკ-ის 796.1 მუხლის მიხედვით „შემნახველს შენახვის ხარჯების გამო წარმოეშობა საქონლის გირავნობის უფლება მანამდე, სანამ იგი მის მფლობელობაშია“.

საქართველოს სკ-ი არ ითვალისწინებს სახელშეკრულებო გირავნობის მიმართ მოქმედი წესების გავრცელებას კანონისმიერ გირავნობაზე. ამდენად, კანონმდებელმა გირავნობის წარმოშობა დაუკავშირა არა რეგისტრაციის ფაქტს, არამედ შესაბამისი ნორმით გათვალისწინებული ფაქტობრივი მდგომარეობის დადგომას ასევე აღსანიშნავია, რომ სახელშეკრულებო და კანონისმიერ გირავნობას შორის კონკურენციისას კანონისმიერ მოგირავნეს გირავნობის საგნიდან თავისი მოთხოვნების უპირატესად დაკმაყოფილების უფლება აქვს ყველა სხვა მოგირავნესთან შედარებით (სსკ-ის 267.3). ეს წესი ირიბად ადასტურებს კანონისმიერი გირავნობის მფლობელობით ხასიათს. კრედიტორი არა რეგისტრაციის ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, არამედ კანონით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების დადგომისთანავე მოიპოვებს პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემული გირავნობის საგნით მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები იყოფიან უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით – სამართლებრივ საშუალებად. სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებებს მიეკუთვნება გირავნობა და იპოთეკა. კანონი ერთმანეთისაგან განასხვავებს სახელშეკრულებო გირავნობასა და კანონისმიერ გირავნობას. სახელშეკრულებო გირავნობის დროს მხარეები ცალკე ხელშეკრულებას დებენ გირავნობის თაობაზე, ხოლო კანონისმიერი გირავნობის შემთხვევებს კანონი პირდაპირ ითვალისწინებს (სკ-ის 568-ე, 634-ე, 776-ე მუხლები და ა.შ. ასევე, საზღვაო კოდექსის 82-ე მუხლი). ასეთ შემთხვევაში ურთიერთობის მონაწილეებს შორის შეთანხმება სავალდებულო არ არის.“²⁶¹

²⁶¹ საქართველო უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამენარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2006 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება/განჩინება, №ას-1147-1394-05; ხელმისაწვდომია: www.supremcourt.ge.

3.3. კანონისმიერი გირავნობისა და დაკავების უფლების შედარება

საქართველოს სკ-ში, გარდა კანონისმიერი გირავნობისა, ვხვდებით მონათესავე შინაარსის ინსტიტუტს – დაკავების უფლებას. მსგავსება კანონისმიერ გირავნობასა და დაკავებას შორის შემდეგში მდგომარეობს:

- ორივე შემთხვევაში უფლების წარმოშობის საფუძველია კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები;
- მოთხოვნის დაკმაყოფილება ხდება პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემული ქონებით;
- კანონისმიერი გირავნობა არის სხვის ნივთზე სანივთო უფლება, ხოლო დაკავების უფლება ვალდებულების შესრულების მიზნით მოვალეზე მესაკუთრის ზემოქმედების საშუალება, ანუ უფლება საკუთარ ნივთზე.

მიუხედავად მსგავსებისა, მათ შორის არსებობს განსხვავებაც. კანონისმიერი გირავნობა ემსახურება ვალდებულების დარღვევის საფუძველზე წარმოშობილი კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, ხოლო დაკავების უფლება მიმართულია ძირითადი ვალდებულების შესრულებისაკენ. კანონისმიერი გირავნობის უფლება წარმოეშობა კრედიტორის მოვალის ქონებაზე, ანუ უფლება სხვა პირის საკუთრებაში არსებულ ნივთზე. ხოლო დაკავების უფლება აქვს თავად ნივთის მესაკუთრეს მოვალე მხარის მიერ ნაკისრის ვალდებულების სრულად შესრულებამდე. მაგალითად, „თუ მყიდველი დროულად არ მიიღებს ნივთს ან თავის დროზე არ გადაიხდის მის ფასს, გამყიდველი ვალდებულია შეინახოს ნივთი; გამყიდველს უფლება აქვს დაიტოვოს ნივთი ან დააკავოს გზაში მანამ, ვიდრე მყიდველი არ აუნაზღაურებს შესაბამის ხარჯებს“ (სსკ-ის 500). შეიძლება ითქვას, რომ დაკავების უფლება ორიენტირებულია არა ნივთის რეალიზაციაზე, არამედ ძირითადი ვალდებულების შესრულებაზე, ასევე ხარჯების და დანაკლისის ანაზღაურებზე, რაც ვალდებულების შეუსრულებლობამ გამოიწვია. დაკავების უფლება განიხილება, როგორც მოვალე პირზე კანონისმიერი ზემოქმედების საშუალება – ნივთის დაკარგვის ან რეალიზაციის საფრთხე აიძულებს მას შეასრულოს კრედიტორის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება. გარდა ამისა, დაკავების უფლება ვალდებულების დარღვევამდეც არსებობს, გირავნობის უფლებას კი მხოლოდ ვალდებულების დარღვევა წარმოშობს.

მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით კანონისმიერ გირავნობას თუ დაკავების უფლებას შორის არჩევანი კრედიტორს ეკუთვნის. აღნიშნული მოსაზრების საილუსტრაციოდ ქვემოთ მოყვანილია ნორმები:

კანონისმიერი გირავნობის უფლება

- შემნახველს შენახვის ხარჯების გამო წარმოეშობა საქონლის გირავნობის უფლება მანამდე, სანამ იგი მის მფლობელობაშია. (სსკ-ის 796).

დაკავების უფლება

- მიბარების ხელშეკრულებით შემნახველს კუთვნილი საზღაურის მიღებამდე და შენახვისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურებამდე შეუძლია უარი თქვას მიბარებული ნივთის დაბრუნებაზე (სსკ-ის 776).

სასამართლო პრაქტიკაში დაკავების უფლების შესახებ ვხვდებით შემდეგ განმარტებას: „ორმხრივი ვალდებულების ზოგადი პრინციპიდან გამომდინარე, პირს (კრედიტორს), რომელიც მართლზომიერად ფლობს სხვის ქონებას, უფლება აქვს დააკავოს მისი გადაცემა მოვალის მიერ ამ ქონებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შესრულებამდე. ნივთის დაკავების უფლება ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებაა და გამოიხატება კრედიტორის მიერ მოვალის ქონების დაკავებაში იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად, რომლის შესრულების ვადა უკვე დადგა. აქედან გამომდინარე, დაკავებული ნივთის მიმართ გამოიყენება გირავნობის შესაბამისი ნორმები. სამოქალაქო კოდექსის 254-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის ან მესამე პირის ნივთი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში.“²⁶²

²⁶² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამენარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2006 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება/განჩინება, №ას-1147-1394-05; ხელმისაწვდომია: www.supremcourt.ge

3.4. სახელშეკრულებო გირავნობა

გირავნობის უფლებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობის გავრცელებულ საფუძველს წარმოადგენს ხელშეკრულება. გირავნობის უფლებაზე შეთანხმება გვხვდება ძირითადი ვალდებულების მომწესრიგებულ ხელშეკრულებაში. ასევე შესაძლებელია გირავნობაზე შეთანხმება მხარეებს შორის ცალკე ხელშეკრულების სახით ჩამოყალიბდეს. ორივე შემთხვევაში გირავნობის თაობაზე შეთანხმება უნდა შეიცავდეს:

- გირავნობის გარიგების თარიღს;
- მოგირავნის მონაცემებს;
- დამგირავებლის მონაცემებს;
- გირავნობის საგნის მესაკუთრის მონაცემებს, თუკი პირადი მოვალე არ არის გირავნობის საგნის მესაკუთრე;
- მონაცემებს შესაძლო მოვალე მესამე პირის (სათადარიგო მოვალე, თავდები) შესახებ;
- გირავნობის საგნის ზოგადი ან სპეციფიკური ნიშნებით აღწერას;
- უზრუნველყოფილი ძირითადი მოთხოვნის აღწერას;
- მაქსიმალურ თანხას, რომლის ფარგლებშიც უნდა დაკმაყოფილდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.

ჩამოთვლილი პირობები განიხილება გირავნობის ხელშეკრულების არსებით პირობებად, ასევე სარეგისტრაციო ინფორმაციად (სსკ-ის 258-ე).

გირავნობის გარიგება უნდა დამონმდეს. დამონმება გულისხმობს მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის ან გარიგების კანონთან შესაბამისობის დამონმებას.

გირავნობის გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერები შესაძლებელია დამონმდეს მარეგისტრირებულ ორგანოში ან ნოტარიუსთან. კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემონმება კი ხდება ნოტარიალურად. გირავნობის გარიგების დამონმების წესს მხარეები ირჩევენ.

3.5. მფლობელობითი გირავნობა

ჯერ კიდევ რომის სამართალში გირავნობა ითვალისწინებდა გირავნობის საგნის მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემას. უზრუნველყოფის საგნის მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა ემსახურება გადაცემის ფაქტის საჯაროობას. მესამე პირებისათვის ნათელი ხდება, რომ მოხდა არა მარტო ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა, არამედ

უფლების გადაცემა. მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში ნივთის გადაცემას ორგვარი დატვირთვა აქვს. ერთი მხრივ, იზღუდება დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის განკარგვის შესაძლებლობა. მეორე მხრივ, შეთანხმებით გათვალისწინებული პირობების დადგომისთანავე, კრედიტორს, დამატებითი მოქმედებების განხორციელების გარეშე, შეუძლია გირავნობის საგნის რეალიზაცია.

გირავნობის უფლება საკუთრების უფლებისაგან ნაწარმოებ უფლებად მიიჩნევა. აქედან გამომდინარე, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესებს ექვემდებარება მფლობელობითი გირავნობის წარმოშობაც. კერძოდ, კანონმდებლობა თუკი კანონი არ ადგენს გირავნობის (ან საკუთრების) წარმოშობის სპეციალურ წესებს, მფლობელობითი გირავნობის წარმოშობისთვის საკმარისია:

- მხარეთა შეთანხმება – მაგალითად, თუკი მხარეს თხოვების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა მოძრავი ნივთი, მოგვიანებით კი იგივე მხარეები შეთანხმდნენ თხოვების ხელშეკრულების საგნის გირავნობით დატვირთვის თაობაზე, შეთანხმება საკმარისია გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის.
- გირავნობის საგნის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემა (სსკ-ის 257.1). მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გირავნობის საგნის გადაცემის ტოლფასია გირავნობის საგნის გადაცემა მოგირავნის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობაში (სსკ-ის 257.1).

მფლობელობითი გირავნობის ერთ-ერთ სახეა ლომბარდში გირავნობა. ლომბარდი, როგორც მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, ძირითადად, ძვირფასეულობისა და სხვა სახის სწრაფად რეალიზებადი ნივთების უზრუნველყოფით გასცემს მცირე სესხებს. ლომბარდში ნივთის დამგირავების შემთხვევაში კრედიტორად – მოგირავნედ გვევლინება ლომბარდი, ხოლო დამგირავებლად – მსესხებელი, გირავნობის საგნის მესაკუთრე. ლომბარდის მიერ გაცემული სესხის უზრუნველყოფა ხდება მფლობელობითი გირავნობით (სსკ-ის 260.1). უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა:

- ლომბარდსა და დამგირავებელს შორის წერილობითი შეთანხმება;
- გირავნობის საგნის ლომბარდის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა.

ლომბარდის გადაცემული გირავნობის საგნის რეალიზაციით ლომბარდის მოთხოვნა მოვალე პირის მიმართ წყდება, მიუხედავად იმისა, რეალიზაციის საფუძველზე შემოსული თანხით მოხდა თუ არა ლომბარდის მიმართ არსებული ვალდებულების დაფარვა. თუმცა, მხარეების წერილობითი შეთანხმება შეიძლება ითვალისწინებდეს უზრუნველყოფილი ვალ-

დებულების შენარჩუნებას (სსკ-ის 260.2).

ლომბარდის მიერ ავტომობილის უზრუნველყოფით სესხის გაცემის შემთხვევაში, მფლობელობითი გირავნობა არ წარმოიშობა (ავტოლომბარდი). მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების დაგირავებისთვის წერილობითი შეთანხმების გარდა, სავალდებულოა გირავნობის უფლების რეგისტრაცია მომსახურების სააგენტოში. ავტოსტრანსპორტო საშუალებებზე გირავნობის უფლების სავალდებულო რეგისტრაციის ფაქტი გამორიცხავს მფლობელობით გირავნობას მათ შორის ლომბარდის მოთხოვნის უზრუნველყოფის შემთხვევებში, ვინაიდან კანონმდებლობა ამ სახის ნივთებისათვის გირავნობის უფლების წარმოშობის სპეციალურ წესს ითვალისწინებს.

3.6. რეგისტრირებული გირავნობა

საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ზოგიერთ მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრაციის გზით ხდება არა მარტო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არამედ უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა, მათ შორის გირავნობის უფლებით. საქართველოს კანონმდებლობით გირავნობის უფლების რეგისტრაციის უფლებამოსილება ორ ორგანოს გააჩნია – საჯარო რეესტრსა და მომსახურების სააგენტოს. განსხვავებას მათ შორის განაპირობებს გირავნობის ობიექტი.

მარეგისტრირებელ ორგანოში გირავნობის უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელია შემდეგი ეტაპების გავლა:

- გარიგების წერილობითი ფორმით დადება;
- გარიგების დამოწმება ნოტარიალურად ან მარეგისტრირებელ ორგანოში;
- გარიგებით განსაზღვრული გირავნობის უფლების რეგისტრაცია.

4. გირავნობის საგნის მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა

4.1. გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობა

გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობა ავალდებულებს გირავნობის ხელშეკრულების მხარეს სათანადო მდგომარეობაში შეინარჩუნოს იგი. მფლობელობითი და რეგისტრირებული გირავნობისას ნივთის მოვლა-პატრონობის საკითხი განსხვავებულად წყდება.

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, უფლების წარმოშობა უკავშირდება რეგისტრაციის ფაქტს. მფლობელობითი გირავნობისაგან განსხვავებით გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობის გადაცემის საკითხი მხარეთა შეთანხმებაზეა დამოკიდებული. რეგისტრირებული გირავნობისას გირავნობის საგანი შესაძლებელია იმყოფებოდეს მოგირავნის ან დამგირავებლის პირდაპირ მფლობელობაში.

მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში, მხარეთა შეთანხმების გარდა, აუცილებელია გირავნობის საგნის გადაცემა მოგირავნის ან მოგირავნის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის პირდაპირ მფლობელობაში. გირავნობის უფლების განმავლობაში გირავნობის საგნის ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნება არა მარტო დამგირავებლის, არამედ მოგირავნის ინტერესსაც წარმოადგენს, რეალიზაციის ეტაპზე გირავნობის საგნის დაუბრკოლებლად გასხვისების მიზნით. დამგირავებელი ვალდებულია გირავნობის შეწყვეტამდე უზრუნველყოს გირავნობის საგნის ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნება. თითოეულ მხარეს უფლება აქვს შეამოწმოს მეორე მხარის მფლობელობაში არსებული გირავნობის საგნის მდგომარეობა (ფორის, ზომის, წონის, შენახვის პირობების და სხვ.) (სსკ-ის 261.1).

გირავნობის საგნის მოვლის კანონისმიერი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, რეგისტრირებული გირავნობისას, მოგირავნეს უფლება აქვს მოითხოვოს გირავნობის საგნის მისთვის ან მესამე პირისათვის გადაცემა. თუკი მოგირავნე მფლობელობითი გირავნობისას არ ასრულებს გირავნობის საგნის მოვლა-შენახვის ვალდებულებას, დამგირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს გირავნობის საგნის მესამე პირისათვის გადაცემა (სსკ-ის 261.4).

4.2. გირავნობის საგნით სარგებლობა

გირავნობის საგნით სარგებლობა და მისგან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა დამოკიდებულია პირდაპირ მფლობელობაზე ან მხარეთა შეთანხმებაზე.

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, თუ გირავნობის საგანი დამგირავებლის მფლობელობაში იმყოფება, მას უფლება აქვს მიიღოს სარგებელი გირავნობის საგნიდან. დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნით სარგებლობა შესაძლებელია ხელშეკრულებით შეიზღუდოს ან აიკრძალოს მოგირავნის მხრიდან, ან მიღებული ნაყოფი ჩაითვალოს უზრუნველსაყოფი ვალდებულების ანგარიშში.

მფლობელობითი გირავნობის დროს მოგირავნეს მის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემული გირავნობის საგნიდან სარგებლის მიღება შეუძლია, თუ ეს გათვალისწინებულია მხარეთა შეთანხმებით. ამასთან, მოგირავნე უფლებამოსილია მიიღოს ნაყოფი გირავნობის საგნიდან, თუ ნაყოფის მიღება გირავნობის საგნის თვისებიდან გამომდინარეობს. მოგირავნის მიერ მიღებული სარგებელი ჩაითვლება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში. მოგირავნე ვალდებულია დამგირავებლის მოთხოვნით წარუდგინოს მას ანგარიში მის მიერ მიღებული სარგებლის შესახებ (სსკ-ის 261.2).²⁶³

ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი არ არის კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთადერთი წყარო. მოგირავნეს მოთხოვნა შეუძლია დაიკმაყოფილოს გირავნობის საგნიდან მიღებული ნაყოფითაც. კრედიტორის მოთხოვნა შესაძლებელია გავრცელდეს გირავნობის საგნიდან მიღებულ ნაყოფზე შემდეგ შემთხვევებში:

- თუ მოგირავნემ მოიპოვა ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა, მისი რეალიზაციის მიზნით, ასეთ შემთხვევაში პირდაპირი მფლობელობის მოპოვებიდან ნივთის რეალიზაციამდე გირავნობის საგნიდან მიღებული ნაყოფი ჩაითვლება კრედიტორის მოთხოვნის ანგარიშში.
- თუ გირავნობის საგნიდან მიღებული ნაყოფით კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით.
- თუ გირავნობის საგნიდან მიღებული ნაყოფით კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გათვალისწინებულია კანონით (სსკ-ის 256.2).

მაგალითად, თუ გირავნობის საგანია პირუტყვი, ბუნებრივი გზით მიღებული ნაყოფი ჩაითვლება მოგირავნის მოთხოვნის ანგარიშში. მაგრამ მოიპოვებს თუ არა შპს-ის წილის მოგირავნე დივიდენდზე საკუთრების უფლებას, დამოკიდებულია დამგირავებლისა და მოგირავნის შეთანხმებზე.

გირავნობის უფლების განმავლობაში გირავნობის საგანზე განეული ხარჯები შესაძლებელია დაიფაროს გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან

²⁶³ ანალოგიური მონესრიგება იხ. გსკ-ის 1213-ე მუხლის მე-2 ნაწილში – თუ მოგირავნეს ერთპიროვნულ მფლობელობაში გადაეცემა ისეთი ნივთი, რომელიც თავისი ბუნებით იძლევა ნაყოფს, მაშინ საექსპოზისას ივარაუდება, რომ მოგირავნე უფლებამოსილია ნაყოფის მიღებაზე.

მიღებული შემოსავლით. იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულება შეწყდა შესრულებით, რაც განაპირობებს გირავნობის უფლების შეწყვეტასა და დამგირავებლის პირდაპირ მფლობელობაში ნივთის დაბრუნებას, მოგირავნე უფლებამოსილია მოითხოვოს დამგირავებლისგან გირავნობის საგანზე განეული აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება. გირავნობის საგნის თვისებიდან გამომდინარე განეული ხარჯები შესაძლებელია ემსახუროდეს გირავნობის საგნით სარგებლობას ან ზრდიდეს მის ღირებულებას. გირავნობის საგნის დაბრუნებისას უნდა შეფასდეს, რამდენად მიზანშეწონილი იყო გირავნობის საგანზე განეული ხარჯები და ემსახუროდა თუ არა დამგირავებლის კანონიერ ინტერესს. ყველა სხვა ხარჯების ანაზღაურების წესი განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების შესაბამისად (სსკ-ის 261.3).

4.3. გირავნობის საგნის განკარგვა

გირავნობის უფლების განმავლობაში მოგირავნე და დამგირავებელი შეიძლება შეთანხმდნენ გირავნობის საგნის გასხვისების აკრძალვაზე (სსკ-ის 260¹). გირავნობის საგნის გასხვისების აკრძალვა ეხება გირავნობის საგნის მესაკუთრის ცვლილებას და არა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით მის რელიზაციას (სსკ-ის 274). დამგირავებელსა და მოგირავნეს უფლება აქვთ შეთანხმებით აკრძალონ დამგირავებული ქონების გასხვისება. გირავნობის ხელშეკრულების მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ დამგირავებელი არ გაასხვისებს და არ დააგირავებს გირავნობის საგანს გირავნობის უფლების შეწყვეტამდე (სსკ-ის 266.1).

გირავნობის საგნის გასხვისების აკრძალვა გულისხმობს, როგორც ქონებაზე მესაკუთრის ცვლილების დაუშვებლობას, ასევე მისი რამდენჯერმე დამგირავების აკრძალვას. გირავნობის მოგირავნე და დამგირავებელი ასევე შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ პირველი რიგის გირავნობის უფლების წარმოშობის შემდეგ ყველა შემდგომი გირავნობის რეგისტრაციისათვის საჭირო გახდეს პირველი რიგის მოგირავნის წერილობითი თანხმობა.

შეთანხმების მიუხედავად, თუ დამგირავებელი დაარღვევს სახელშეკრულებო შეთანხმებას და გაასხვისებს ან სხვაგვარად დატვირთავს გირავნობის საგანს, მოგირავნეს წარმოეშობა კანონისმიერი მოთხოვნის უფლება – დაუყოვნებლივ მოითხოვოს უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულება (სსკ-ის 266.2). აკრძალვის დარღვევა არ იწვევს დამგირაველსა და მესამე პირს შორის დადებული გაირგების ბათილობას.

გირავნობის საგნის გასხვისების წესები და სამართლებრივი შედეგები დამოკიდებულია, თუ რომელი სახის გირავნობის უფლების ფარგლებში

ხდება საგნის გასხვისება – რეგისტრირებულის თუ მფლობელობითის.

გირავნობის საგნის გასხვისებისას შემძენზე გადადის გირავნობით დატვირთული საკუთრება (სსკ-ის 274.1). გირავნობის საგნის გასხვისება, როგორც წესი, იწვევს მხოლოდ მესაკუთრის ცვლილებას ისე, რომ გირავნობის საგანზე არსებული უფლებრივი ტვირთი უცვლელი რჩება.

გირავნობის საგნის მესაკუთრე შესაძლებელია არ იყოს ძირითად ვალდებულებაში კრედიტორის პირადი მოვალე, თუმცა ნივთის მესაკუთრე ყოველთვის განიხილება დამგირავებლად. შესაბამისად, გირავნობის საგნის მესაკუთრის ცვლილება იწვევს ახალი მესაკუთრის დამგირავებლად რეგისტრაციის ვალდებულებას.

როგორც აღვნიშნეთ, საჯარო რეესტრში პირველადი საკუთრების უფლებით არ ხდება გირავნობის საგნის რეგისტრაცია (მოდრავი ნივთებისა და მოთხოვნების). გირავნობის უფლების წარმოშობა ხდება დამოუკიდებლად ისე, რომ არ ხდება გირავნობის საგანზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გადამონმება. აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, თუ მოხდა გირავნობის საგნის გასხვისება, აღნიშნული გარიგება იქნება საფუძველი იმისა, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში გაუქმდეს ჩანანერი ძველი დამგირავებლის შესახებ და მის მაგივრად დაფიქსირდეს ახალი მესაკუთრე – დამგირავებელი. გირავნობის საგნის გასხვისების ეტაპზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განუხორციელებლობის შემთხვევაში დამგირავებელი და ახალი მესაკუთრე სოლიდარულად აგებენ პასუხს კრედიტორის წინაშე მიყენებული ზიანისთვის (სსკ-ის 274.2).

მაგალითი: ლალიმ მისი საცხოვრებელი ბინის გაქირავებიდან მისაღები ქირის მოთხოვნის უფლება დააგირავა ნანასთან დადებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად. მხარეებმა გირავნობის უფლება დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში. ლალიმ ქირის მოთხოვნის უფლება გადასცა მის ბიძაშვილ ეკას. თუ საჯარო რეესტრში ლალის, როგორც დამგირავებლის ჩანანერი არ შეიცვლება, ეკა და ლალი სოლიდარულად აგებენ პასუხს ნანას წინაშე მიყენებული ზიანისათვის.

დაგირავებული მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისგასხვისების შემთხვევაში დამგირავებლისა და შემძენის ერთობლივი მიმართვის საფუძველზე შემძენი რეგისტრირდება გირავნობის საგნის მესაკუთრედ. აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე შემძენის დამგირავებლად რეგისტრაცია არ ხდება.

მაგალითი: გიორგიმ კომერციული ბანკისგან აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით დააგირავა მისი კუთვნილი ავტომობილი. გირავნობის უფლების რეგისტრაციიდან 1 წლის შემდეგ მან ავტომობილი მიჰყიდა

ბავშობის მეგობარ ლევანს. ლევანი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მომსახურების სააგენტოში დარეგისტრირდება ავტომობილის მესაკუთრედ. თუ მისი და გიორგის ერთობლივი მიმართვის საფუძველზე არ მოხდა ლევანის დამგირავებლად რეგისტრაცია, გიორგი და ლევანი სოლიდარულად აგებენ პასუხს ბანკის წინაშე გირავნობის უფლებიდან წარმოშობილი ზიანისათვის.

მფლობელობითი გირავნობის დროს დამგირავებლის მხრიდან ახალ მესაკუთრესთან შეთანხმება საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე არ არის საკმარისი ახალი მესაკუთრისათვის საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის. საჭიროა შემძენმა მოიპოვოს პირდაპირი მფლობელობა გირავნობის საგანზე. თუ დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის გასხვისების შემთხვევაში მიღწეულ იქნა შეთანხმება და მოგირავნემ ან უფლებამოსილმა პირმა დათმო გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობა, გირავნობის უფლება წყდება. მოგირავნე პირაპირი მფლობელობის დათმობით უზრუნველყოფის გარეშე რჩება. ახალი მესაკუთრე კი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას უფლებრივად უნაკლო ქონებაზე (სსკ-ის 274.3).

პროდუქცია, რომელსაც მენარმე ყიდის, შესაძლებელია შეძენილ იქნეს საკრედიტო რესურსის გამოყენებით, რომლის დაბრუნების ვალდებულება ძირითადად თავად გასაყიდი ქონების დაგირავებითაა უზრუნველყოფილი. თუ მენარმეს აეკრძალება გირავნობის საგნის რეალიზაცია, შესაძლებელია საფრთხე შეექმნას კრედიტის დაბრუნებას. აქედან გამომდინარე, ეკონომიკურად გამართლებულია მენარმე-სუბექტისათვის გირავნობის საგნის რეალიზაციის შესაძლებლობის მინიჭება. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, სამენარმეო ურთიერთობის ფარგლებში შემძენი ხდება უფლებრივად უნაკლო ქონების მესაკუთრე, მიუხედავად იმისა, იცოდა თუ არა შემძენმა გირავნობის შესახებ. თუმცა, კანონმდებელი ამ შემთხვევაშიც იცავს მოგირავნის ინტერესებს და ადგენს, რომ მესაკუთრე ვერ მოიპოვებს დაუტვირთავ საკუთრებას, თუ შემძენი და დამგირავებელი არაკეთილსინდისიერად მოქმედებდნენ (სსკ-ის 274.4). მაგალითად, თუ დამგირავებელმა განზრახ მიჰყიდა გაკოტრების პირას მყოფი საწარმოს გირავნობის საგანი, იმ მოტივით, რომ მოგირავნეს არ ჰქონდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა, მოგირავნის ინტერესები დაცულია რეგისტრირებული გირავნობის მიდევნების გზით.

5. მოგირავნისა და დამგირავებლის უფლებების დაცვა

მოგირავნის უფლებების დაცვის საკითხი შესაძლებელია განვიხილოთ ორი მიმართულებით:

- სახელშეკრულებო ურთიერთობების ეტაპზე;
- გირავნობის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე;

მოგირავნეს, რომელსაც ხელი ეშლება გირავნობის უფლების განხორციელებაში როგორც დამგირავებლის, ასევე ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ, შეუძლია იგივე უფლებები გამოიყენოს, რაც მესაკუთრემ (სსკ-ის 268). კერძოდ, უფლება აქვს უფლების დამრღვევი პირის მიმართ წარადგინოს:

- ვინდიკაციური სარჩელი;
- ნეგატორული სარჩელი;
- კონდიქციური სარჩელი.

მოგირავნეს ვინდიცირების შესაძლებლობა გააჩნია ნებისმიერი მესამე პირის, თუ გირავნობის საგანს განადგურების ან გაუფასურების საფრთხე ექმნება, მოგირავნეს შეუძლია ვინდიცირება თავად დამგირავებელი პირისაგანაც.

მოგირავნეს ასევე ეძლევა შესაძლებლობა გამოიყენოს ნეგატორული ტიპის სარჩელი როგორც დამგირავებლის, ასევე მესამე პირთა მიმართ.

მოგირავნეს შეუძლია გამოიყენოს კონდიქციური სარჩელი დამგირავებლის მიმართ. თუკი მოგირავნე გირავნობის უფლების განმავლობაში მის პირდაპირ მფლობელობაში არსებულ ნივთზე გასწევს ხარჯს, უზრუნველყოფილი ვალდებულება კი შეწყდება მოვალე პირის მიერ ვალდებულების შესრულებით, დამგირავებლისათვის ნივთის დაბრუნების ეტაპზე, მოვალეს შეუძლია მოითხოვოს იმ გაუმჯობესების ხარჯის ანაზღაურება, რაც გირავნობის საგნის მესაკუთრის უსაფუძვლო გამდიდრებას გამოიწვევს (სსკ-ის 261.3).

დამგირავებელი გირავნობის საგნის მესაკუთრეა და იგი სარგებლობს მესაკუთრის დაცვის ყველა საჭირო სამართლებრივი საშუალებით. გირავნობის საგნის რეალიზაციამდე დამგირავებელს შეუძლია გამოიყენოს ნეგატორული და სავინდიკაციო სარჩელები როგორც მოგირავნის, ასევე ნებისმიერი მესამე პირის წინააღმდეგ.

6. გირავნობის უფლების შეწყვეტა

კანონმდებელი გამოყოფს გირავნობის შეწყვეტის ზოგად საფუძვლებს, რომელიც ერთგვაროვნად მოქმედებს მფლობელობითი და რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში:

- გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნის გაუქმებით;
- გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობის საგნის განადგურებით;
- გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობაზე უარის თქმით;
- გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოგირავნის საკუთრებაში გირავნობის საგნის გადასვლის გამო (კონსოლიდაცია).

6.1. გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნის გაუქმებით

გირავნობის უფლება წყდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს (სსკ-ის 270). აღნიშნული საფუძველი ხაზს უსვამს გირავნობის აქცესორულ ბუნებას. გირავნობის უფლების არსებობისათვის მნიშვნელოვანია ნამდვილი, ძალაში შესული ვალდებულება და მის საფუძველზე წარმოშობილი კრედიტორის მოთხოვნის უფლება.

გირავნობის შეწყვეტის საფუძვლად არსებული „გაუქმების“ ტერმინის ქვეშ კანონმდებელი გულისხმობს უზრუნველყოფილი ხელშეკრულების შეწყვეტას კანონმდებლობით დადგენილი წესით. გაუქმების შემთხვევაში მოთხოვნას იურიდიული ძალა არ გააჩნია, რაც გავლენას ახდენს მის საფუძველზე წარმოშობილი გირავნობის უფლების ნამდვილობაზეც. გაუქმებული მოთხოვნის საფუძველზე კრედიტორს ერთმევა შესაძლებლობა, დამგირავებელს წარუდგინოს გირავნობის უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი პრეტენზია.

6.2. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობის საგნის განადგურებით

გირავნობის უფლება წყდება, თუ გირავნობის საგანი ფიზიკურად წყვეტს არსებობას (სსკ-ის 271). გირავნობის უფლების შეწყვეტის აღნიშნული წესი ვრცელდება როგორც მფლობელობით, ასევე რეგისტრირებულ გირავნობაზე, თითოეული სახის უზრუნველყოფის საშუალებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებების გათვალისწინებით. იქიდან გამომდინარე, რომ გირავნობის უფლების გავრცელებული ობიექტია გვაროვნული ნიშნით

განსაზღვრული მოძრავი ნივთი, მისი განადგურების შემთხვევაში უზრუნველყოფილი მოთხოვნა ძალაში რჩება და შესაძლებელია მოვალეს (დამგირავებელს) დაეკისროს იმავე სახის ნივთის ჩანაცვლების ვალდებულება, გარდა მფლობელობითი გირავნობისა. თუ გირავნობის უფლების საგანია ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრული ნივთი, გირავნობის უფლება წყდება და ამ შემთხვევაში მოგირავნეს წარმოეშობა მოვალის მიმართ უზრუნველყოფის საგნის გადანდგურებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. გირავნობის უფლების აღნიშნული საფუძვლით შეწყვეტის რისკი ხელშეკრულების მხარეებს ავალდებულებს ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ სუროგაციის ან მოვალის სხვა ქონებაზე მოთხოვნის მიქცევის შესაძლებლობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ:

„სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებების თავისებურება იმაშია, რომ ისინი გარანტირებულს ხდიან ვალდებულების შესრულებას მისი დარღვევის შემთხვევაში და სწორედ ამ მიზნით ხასიათდებიან. ისინი მთლიანად შესრულების ფუნქციით არიან დატვირთულნი და არ წარმოადგენენ რაიმე დამატებით საჯარიმო ხასიათის დატვირთვებს მოვალისათვის. ამდენად, გირავნობის ურთიერთობის მთავარი მიზანი არის, მოგირავნემ დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. გირავნობა არ წარმოშობს ნივთზე უფლებას, მისი მესაკუთრე რჩება დამგირავებელი, მოგირავნის უფლება დაკავშირებულია არა ნივთთან, არამედ მის ღირებულებასთან.

სამოქალაქო კოდექსის 261-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოგირავნე ვალდებულია სათანადოდ შეინახოს გადაცემული საგანი. აღნიშნული ვალდებულება მოგირავნემ უნდა განახორციელოს კეთილსინდისიერად. კეთილსინდისიერად მოქმედება სავალდებულოა ვალდებულებითი ურთიერთობის განვითარების ნებისმიერ ეტაპზე და ნებისმიერი მხარისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. გადაცემული საგნის სათანადოდ შენახვის ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის მოგირავნე ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, რომლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა ალაღვინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი მდგომარეობა. ამდენად, ზიანის მიყენების ფაქტი წარმოადგენს ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველს, რომლის ძალითაც დაზარალებულს, როგორც კრედიტორს, უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ზიანის მიმყენებლისაგან. სამოქალაქო

ლაქო კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება. ...მოგირავნის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება რეალური ზიანით – ნივთის ღირებულებით, მიუხედავად იმისა, რა თანხით შეფასდა გირავნობის საგანი მოგირავნისათვის გადაცემის დროს.“²⁶⁴

6.3. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობაზე უარის თქმით

გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობაზე უარის თქმით გულისხმობს მოგირავნის ცალმხრივი ნების საფუძველზე უფლების შეწყვეტას. რეგისტრირებულია და მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში მოგირავნეს განსხვავებული მოვალეობები ეკისრება. რეგისტრირებული გირავნობის უფლება ნყდება, როცა მოგირავნე რეგისტრაციის გზით უარს იტყვის გირავნობაზე (სსკ-ის 272.1). რეგისტრირებულ მოგირავნეს ცალმხრივად შეუძლია მიმართოს მარეგისტრირებულ ორგანოს და მოითხოვოს გირავნობის უფლების ჩანაწერის გაუქმება. მოგირავნე ვალდებულია გაათავისუფლოს უზრუნველყოფის საგანი უფლებრივი ტვირთისგან.

მფლობელობითი გირავნობის უფლება ნყდება იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობა დამგირავებელს უზრუნდება ან მოგირავნე უარს ამბობს გირავნობის უფლებაზე (სსკ-ის 272.2). თუკი მოგირავნე უარს ამბობს გირავნობის უფლებაზე, იგი ვალდებულია დაუზრუნოს მესაკუთრეს უზრუნველყოფის საგანი ან, უარის დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემით, მისცეს დამგირავებელს შესაძლებლობა, გამოითხოვოს მისი საკუთრების ობიექტი მესამე პირისგან.

6.4. გირავნობის უფლების შეწყვეტა კონსოლიდაციის გზით

გირავნობის უფლება ნყდება, თუ გირავნობის საგანი გადადის მოგირავნის საკუთრებაში (სსკ-ის 273). გირავნობის უფლების შეწყვეტას შეიძლება საფუძვლად დაედოს საკუთრებისა და გირავნობის უფლების ერთი პირის ხელში გაერთიანების ფაქტი – კონსოლიდაცია. კონსოლიდაცია გულისხმობს მოგირავნის მესაკუთრედ გახდომის შემთხვევაში გირავნობის უფლების შეწყვეტას. კონსოლიდაციის გზით გირავნობის უფლების შეწყვე-

²⁶⁴ საქართველო უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამენარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება/განჩინება, №ას-42-327-08; ხელმისაწვდომია: www.supremcourt.ge.

ტა შესაძლებელია განხორციელდეს შემდეგ შემთხვევებში:

- უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევის საფუძველზე მოგირავნის მიერ გირავნობის საგანზე საკუთრების მოპოვებით;
- თუკი იძულებითი ან სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის შედეგად მოგირავნე ხდება გირავნობის საგნის მესაკუთრე.

გირავნობის უფლების შეწყვეტის წესი და კრედიტორის საკუთრების უფლების წარმოშობის შინაარსი დამოკიდებულია იმაზე, წყდება – მფლობელობითი თუ რეგისტრირებული გირავნობის უფლება.

მაგალითად, თუ კონსოლიდაციის გზით წყდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გირავნობის უფლება – უფლების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენით ხდება უფლების შეწყვეტის ფაქტის რეგისტრაცია ისე, რომ არ ხდება გირავნობის საგანზე მოგირავნის მესაკუთრედ აღრიცხვა. ამ შემთხვევაში მოგირავნე პირდაპირი მფლობელობით მოიპოვებს საკუთრების უფლებას უზრუნველყოფის საგანზე.

თუ გირავნობის უფლების ობიექტია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სამენარმეო საზოგადოებაში პარტნიორის წილი, კონსოლიდაციის გზით წყდება გირავნობის უფლება და მოგირავნე წილზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს სანარმოს პარტნიორად გახდომის გზით. შესაბამისად, კონსოლიდაციის დამადასტურებელი აქტის საფუძველზე წყდება რეგისტრირებული გირავნობის უფლება და დამგირავებლის ნაცვლად საზოგადოების პარტნიორი ხდება მოგირავნე.

თუ კონსოლიდაციის გზით წყდება შსს-ოს მომსახურების სააგენტოში რეგისტრირებული გირავნობის უფლება, ამ შემთხვევაში კონსოლიდაციის დამადასტურებელი აქტი არის როგორც გირავნობის უფლების შეწყვეტის, ასევე მოგირავნეზე როგორც უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრეზე ქონების რეგისტრაციის საფუძველი.

მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში, კონსოლიდაციის გზით გირავნობის უფლების შეწყვეტისას, მოგირავნე საკუთრების უფლებას უზრუნველყოფის საგანზე მოიპოვებს ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი აქტისა და უზრუნველყოფის საგანზე პირდაპირი მფლობელობის მოპოვების გზით.

6.5. გირავნობის შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებით

გირავნობის უფლება წყდება მის საფუძველად არსებული ვალდებულების შესრულებით. მფლობელობითი თუ რეგისტრირებული გირავნობისთვის

კანონმდებლობით სხვადასხვა მოქმედების განხორციელების საჭიროებას ადგენს. მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში აუცილებელია მესაკუთრის ფაქტობრივ მფლობელობაში გირავნობის საგნის დაბრუნება. რეგისტრირებული გირავნობის დროს კი სავალდებულოა შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში გირავნობის უფლების თაობაზე ჩანაწერის გაუქმება.

მფლობელობითი გირავნობის შეწყვეტის შემთხვევაში მოგირავნე ვალდებულია მფლობელობაში არსებული საგანი დაუბრუნოს დამგირავებელს (სსკ-ის 275.1). კანონმდებელი ადგენს გირავნობის საგნის მესაკუთრის პირდაპირ მფლობელობაში დაბრუნების აუცილებლობას. კანონმდებელი უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებით დასრულების შემთხვევაში, არ ითვალისწინებს სხვა მოთხოვნებს, გარდა ნივთზე დამგირავებლის პირდაპირი მფლობელობის აღდგენისა. თუმცა, მომავალში მხარეთა პრეტენზიების გამორიცხვისათვის, აუცილებელია, შედგეს წერილობითი დოკუმენტი მფლობელობითი გირავნობის შეწყვეტის თაობაზე. მაგალითად, მესხმა მფლობელობითი გირავნობით გადასცა ვეკუას სესხის უზრუნველსაყოფად 10 000 ტონა მარცვლეული, რომელიც ვეკუამ სასაწყობე მეურნეობა წისქვილკომბინატს მიაბარა შესანახად. მესხის მიერ ვეკუასთვის სესხის დაბრუნების შემთხვევაში, მფლობელობითი გირავნობა არ შეწყდება თუ მესხი სასაწყობე მეურნეობას არ წარუდგენს ძირითადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რაც იმავდროულად გირავნობის საგნის მიღების შესაძლებლობას ადასტურებს.

რეგისტრირებული გირავნობისას რეგისტრაციის ფაქტზეა დამოკიდებული როგორც უფლების წარმოშობა, ასევე შეწყვეტა. კრედიტორსა და მოვალეს შორის უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეწყვეტა შესრულებით ინვესტს რეგისტრირებული გირავნობის ჩანაწერის გაუქმებას მარეგისტრირებელ ორგანოში – მომსახურების სააგენტოში ან საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 275.2).

გირავნობის ჩანაწერის გაუქმების საფუძველია ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი (მაგ., ხელშეკრულების შეწყვეტის აქტი, კრედიტორის წერილობით განცხადება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ, უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულების თაობაზე). უზრუნველყოფის საგანზე გირავნობის ჩანაწერის გაუქმების მოთხოვნით მარეგისტრირებელ ორგანოს შესაძლებელია მიმართონ მხარეებმა ერთობლივად ან თითოეულმა დაინტერესებულმა პირმა – კრედიტორმა, მოვალემ, გირავნობის საგნის მესაკუთრემ დამოუკიდებლად. დაინტერესებული პირი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგენს გირავნობის საფუძვლად არსებული ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ დოკუმენტს – მტკიცებულებას, რომ ვალდებულება შეწყდა შესრულებით, ე.ი. კრედიტორს

მოვალის (დამგირავებლის) მიმართ არ გააჩნია მოთხოვნა (სსკ-ის 275.3).

შესრულებით ვალდებულების შეწყვეტის შემთხვევაში რეგისტრირებული გირავნობის უფლების ჩანაწერის გაუქმებისათვის საჭირო მოქმედებების განხორციელება კრედიტორის (მოგირავნის) ვალდებულებაა და არა უფლებამოსილება. მოგირავნე ვალდებულია გირავნობის უფლების შეწყვეტიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში მიმართოს საჯარო რეესტრს ან საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს გირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მიზნით (სსკი-ის 275.2). თუ გირავნობის ჩანაწერის გაუქმების გაჭიანურებამ შელახა მოვალის (დამგირავებლის) კანონიერი ინტერესი, კრედიტორი ვალდებულია ანაზღაუროს უმოქმედობით გამოწვეული ზიანი.

6.6. გირავნობის უფლების შეწყვეტა სუროგაციით

საკრედიტო ურთიერთობისთვის დამახასიათებელი რისკების თავიდან აცილების მიზნით მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ სუროგაციაზე. სსკ-ის 264-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ დაგირავებულია მოთხოვნა, ხოლო მოვალე ვალდებულებას ვადამდე ასრულებს, შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს, თუკი მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. აღნიშნული ნორმის მიხედვით სუროგაცია გულისხმობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების სხვადასხვა შესაძლებლობას, რაც, აქცე-სორული უფლების შემთხვევაში, იწვევს გირავნობის უფლების შეწყვეტას. სუროგაციაში კანონმდებელი გულისხმობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების სხვადასხვა საფუძველს. სუროგაციაზე შეთანხმებით მოგირავნე უფლებამოსილია მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს:

- შესრულებით;
- გირავნობის საგნის მესაკუთრის სასარგებლოდ გადახდილი თანხით (სადაზღვევო პრემიის, კომპენსაციის სახით მიღებული თანხიდან და ა.შ.);
- დამგირავებლის საკუთრებაში არსებულ სხვა ქონებაზე მოთხოვნის მიქცევით.

შესრულებით მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას კანონმდებელი ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევებში, როდესაც გირავნობის საგანი მოთხოვნაა. მოთხოვნის დაგირავებისას არსებობს ორი დამოუკიდებელი ხელშეკრულება. პირველი უზრუნველყოფს მოთხოვნის წარმოშობას, მეორე კი – ძირითად (უზრუნველყოფილ) ვალდებულებას. იმ

შემთხვევაში, როდესაც ვალდებულება უზრუნველყოფილია არამატერიალური ქონებრივი სიკეთით – მოთხოვნით, მოგირავნეს ეძლევა შესაძლებლობა მოვალის (დამგირავებლის) ნაცვლად თავად მიიღოს შესრულება, რაც განაპირობებს მოთხოვნის შესრულებით შეწყვეტას.

მაგალითად: მაისურაძემ კიკნაძესთან დადებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად დააგირავა შპს „განთიადში“ მისი კუთვნილი წილი. სესხის ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე მოხდა პარტნიორთა გადანყვეტილებით შპს „განთიადის“ ლიკვიდაცია. ლიკვიდაციის რეგისტრაციის დასრულების შემდგომ თითოეულმა პარტნიორმა მიიღო მისი კუთვნილი წილის პროპორციული თანხა საზოგადოების ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონებიდან. აქვს თუ არა კიკნაძეს მაისურაძის ნაცვლად თანხის მიღების უფლება? თუ მათ შორის შეთანხმებით განსაზღვრულია აღნიშნული შესაძლებლობა, მაისურაძეს გააჩნია კიკნაძის ნაცვლად საზოგადოების ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი თანხის მოთხოვნის უფლება.

სუროგაციის მეორე შესაძლებლობა ითვალისწინებს მოგირავნის უფლებას გირავნობის საგნის სანაცვლოდ მიღებულ კომპენსაციაზე. იმ შემთხვევაში, თუ გირავნობის საგანია მომეტებული საფრთხის წყაროს მატარებელი ობიექტი (ავტომანქანა, მალფუჭებადი ნივთი და ა.შ.), არის საშიშროება, რომ გირავნობის უფლების არსებობის განმავლობაში იგი გაუფასურდება, რაც გამორიცხავს ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მისი რეალიზაციით მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. მსგავსი რისკების მატარებელი ობიექტების დაგირავების შემთხვევაში ხდება მათი დაზღვევა, რაც მოგირავნეს აძლევს სადაზღვევო პრემიით მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. სწორედ ამ მოსაზრებიდან გამომდინარე სასესხო-საკრედიტო ურთიერთობაში გირავნობით უზრუნველყოფილი სესხის თანამდევ ხელშეკრულებად განიხილება დაზღვევის ხელშეკრულება.²⁶⁵ კანონმდებელი გამოყოფს ცალკეულ შემთხვევებს, რომლებსაც სუროგაციის დამოუკიდებელ საფუძვლებად განიხილავს (სსკ-ის 264.2): გირავნობის საგნის დაკარგვა, დაზიანება, განადგურება და გაუფასურება.

სუროგაციაზე შეთანხმების შემთხვევაში, მოგირავნეს წარმოეშობა მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება, მიუხედავად იმისა, დადგა თუ არა გირავნობით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულების ვადა.

სუროგაციის მესამე შემთხვევა გარკვეულწილად წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმებით კანონით გათვალისწინებული წესისაგან გადახვევის შესაძლებლობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 271-ე მუხლი ითვალისწინებს გირავნობის უფლების შეწყვეტას საგნის დაღუპვის გამო. ამ

²⁶⁵ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში დამგირავებელი ვალდებულია დააზღვიოს გირავნობის საგანი (იხ. სსკ-ის 262-ე მუხლი).

შემთხვევაში, სპეციალურობის პრინციპის საფუძველზე, მოგირავნეს ეს-პობა დამგირავებლის საკუთრებაში არსებულ სხვა ქონებაზე მოთხოვნის მიქცევის შესაძლებლობა. სსკ-ის 264-ე მუხლის მე-3 ნაწილი მოგირავნეს აძლევს შესაძლებლობას, დაკარგული, განადგურებული, დაზიანებული ან გაუფასურებული გირავნობის საგნის ნაცვლად მოთხოვნის მიქცევა განხორციელდეს დამგირავებლის საკუთრებაში არსებულ სხვა ობიექტზე.

6.7. გირავნობის საგნის სპეციფიკაცია

გირავნობის საგნის გარდაქმნა, როგორც მასზე საკუთრების უფლების ცვლილების კანონისმიერი საფუძველი, გავლენას ახდენს გირავნობის უფლების არსებობაზე. კანონმდებელი სპეციფიკაციის²⁶⁶ გზით გირავნობის უფლების შეწყვეტის ორ საფუძველს განიხილავს: სახელშეკრულებოსა და კანონისმიერს.

გირავნობის საგნის გადამუშავება ან შერწყმა საჭიროებს მოგირავნის წინასწარ თანხმობას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ-ის 265.2). გირავნობის საგნის სპეციფიკაციის შემთხვევაში, მოგირავნისა და დამგირავებლის შეთანხმებით განისაზღვრება, თუ ახლად შექმნილი ნივთის რა წილზე წარმოეშობა მოგირავნეს მოთხოვნის უფლება.²⁶⁷

შესაძლოა გირავნობის საგნის გადამუშავება ან შერწყმა მოხდეს შემთხვევით, შეცდომის ან დაუდევრობის გამო. ასეთ შემთხვევაში კანონი იცავს მოგირავნის ინტერესებს. გირავნობის საგნის შერწყმის ან გადამუშავების შემთხვევაში გირავნობის უფლება არ წყდება, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ-ის 265.1).

გირავნობის საგნაზე საკუთრების უფლების ცვლილება შესაძლებელია შემდეგ შემთხვევებში:

- მოძრავი ნივთების შერწყმის;
- მოძრავ ნივთთა გადამუშავების;
- თუკი მოძრავი ნივთი ხდება უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი.

პირველ ორ შემთხვევაში ხდება მოძრავ ნივთებზე გარდაქმნამდე არსებული საკუთრების უფლების ტრანსფორმაცია. ძველი მესაკუთრეები

²⁶⁶ მასალის გადამუშავების საფუძველზე საკუთრების წარმოშობა – სპეციფიკაცია (specificatio) – რომის სამართლიდან მომდინარეობს; იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, 2003, 164.

²⁶⁷ სსკ-ის 254-ე მუხლის 41-ე ნაწილის თანახმად, გირავნობის უფლება შესაძლებელია გავრცელდეს: ნივთზე ან მის ნაწილზე, ნივთთა ერთობლიობაზე, ან მათ ნაწილზე, ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, ასევე მთელ მოძრავ ქონებაზე.

ან მესაკუთრე (მესაკუთრეები) და მენარდე მოიპოვებენ თანასაკუთრების უფლებას ახლად შექმნილ ნივთზე. მოგირავნის ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით, მართალია, გირავნობის საგანი მისი პირვანდელი სახით აღარ არსებობს, თუმცა მოგირავნეს წარმოეშობა ახალ ნივთში გირავნობის საგნის პროპორციულ წილზე (მის ღირებულებაზე) კანონისმიერი გირავნობის უფლება. მართალია, გირავნობის საგნის განადგურება განიხილება, როგორც უფლების შეწყვეტის საფუძველი, თუმცა გადამუშავების ან შერწყმის შემთხვევაში არ იკარგება უზრუნველყოფის საგნის ღირებულება, რაც კრედიტორს მასზე მოთხოვნის მიქცევის შესაძლებლობას აძლევს. თუ ახალი ნივთი წარმოადგენს განუყოფელ ქონებას, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოგირავნეს (კრედიტორს) უფლება აქვს მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს საზიარო საგნის რეალიზაციით.

პირველი ორი შემთხვევისაგან განსხვავებულად უნდა განვიხილოთ მესამე შემთხვევა, როდესაც დაგირავებული მოძრავი ნივთი ხდება უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც (სსკ-ის 193.2). მოძრავ ნივთზე შერწყმამდე არსებული ყველა სხვა უფლება ქარწყლდება, მათ შორის გირავნობის უფლებაც (სსკ-ის 196-ე). მოძრავი ნივთის მოგირავნეს უფლება არ აქვს პირველადი მდგომარეობის აღდგენა მოსთხოვოს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს (სსკ-ის 197.1.1). ამ შემთხვევაში მოვალე მხარის მხრიდან ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობა მოგირავნეს უფლებას აძლევს მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით ზიანის ანაზღაურება მოსთხოვოს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს (სსკ-ის 197.1.1). ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი. კერძოდ, თუ მიწის მესაკუთრემ სასყილით მოიპოვა საკუთრების უფლება დაგირავებულ მოძრავ ნივთზე, მოგირავნეს ერთმევა უფლება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით მიმართოს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. ასეთ შემთხვევაში მოგირავნე ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით მიმართავს სახელშეკრულებო ურთიერთობის კონტრაგენტს – პირს, რომელმაც მიიღო დაგირავებული ნივთის რეალიზაციით ნასყიდობის ფასი.

გირავნობის საგნის სპეციფიკაციის საფუძველზე წარმოშობილ ახალ ნივთთან მიმართებაში მოგირავნის (მოგირავნეების) მოთხოვნათა რიგითობა განისაზღვრება გირავნობის საგნის გადამუშავებამდე ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმამდე არსებულ გირავნობის უფლებათა წარმოშობის მომენტის შესაბამისად (სსკ-ის 265.3).

**7. მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების
სამართლებრივი გზები**

გირავნობის უფლების წარმოშობა წინ უსწრებს მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. გირავნობის უფლებაზე შეთანხმება, როგორც წესი, მხარეთა შორის უზრუნველყოფილი ვალდებულებასთან ერთად ხდება. გირავნობის უფლების რეალიზაცია უკავშირდება მოგირავნის მოთხოვნას, რომლის წარმოშობა კანონმდებლობით დადგენილი წინაპირობების დადგომას უკავშირდება. კერძოდ, მოვალის მიერ გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მოგირავნეს აქვს გირავნობის საგნის რეალიზაციის ან მის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება (სსკ-ის 278-ე).

ზემოაღნიშნულის გარდა, კრედიტორის მოთხოვნის წარმოშობის საფუძვლები შესაძლებელია მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვროს. ხელშეკრულებით შესაძლოა დაზუსტდეს, თუ რა მომენტიდან არის კრედიტორი უფლებამოსილი, წარუდგინოს მოვალეს პრეტენზია გირავნობის საგნის რეალიზაციით მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებების მიზანია ძირითადი ვალდებულებისა და მის საფუძველზე წარმოშობილი გირავნობის შეწყვეტა. სსკ-ის 276-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მოგირავნის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად ან გირავნობის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას (სსკ-ის 276.2). თუმცა უზრუნველყოფილი ვალდებულების მხარეების შეთანხმებით უზრუნველყოფილი ვალდებულება შესაძლებელია არ შეწყდეს.

**7.1. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებამდე
განსახორციელებელი მოქმედებები**

**7.1.1. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე
მოგირავნისათვის**

გირავნობის საგნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის პრობლემა ძირითადად რეგისტრირებულ გირავნობას უკავშირდება. რეგისტრაციის გზით უფლების წარმოშობა გამორიცხავს მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გირავნობის საგნის გადაცემის აუცილებლობას. მოგირავნის მოთხოვნის

ოვნა, რეალიზაციის მიზნით, გირავნობის საგნის მის მფლობელობაში გადაცემის შესახებ, დაუყოვნებლივ უნდა დაკმაყოფილდეს (სსკ-ის 281.1). „თუ დამგირავებელი ორი კვირის ვადაში არ შეასრულებს მოგირავნის მოთხოვნას გირავნობის საგნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის თაობაზე, მოგირავნე უფლებამოსილია, ეს მოქმედება დამგირავებლის სახელით განახორციელოს მესამე პირთა მიმართ“ (სსკ-ის 281.2).

თუ გირავნობის საგნის რეალიზაცია დამოკიდებულია ამა თუ იმ იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე, მაშინ მოგირავნეს შეუძლია დამგირავებელს მოსთხოვოს ამის განხორციელება (სსკ-ის 281.2). მაგალითად, თუ სატრანსპორტო საშუალება საკუთრების უფლებით არ არის რეგისტრირებული დამგირავებლის სახელზე, მოგირავნე უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამგირავებელს გირავნობის საგნის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. „დამგირავებლის მხრიდან გირავნობის საგნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოგირავნე უფლებამოსილია საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიმართოს გირავნობის მონუმობის გაცემის მოთხოვნით“ (სსკ-ის 258¹.1).

გირავნობის მონუმობა არის აღსრულების ქვემდებარე აქტი (სსკ-ის 258¹.2), რომლითაც დასტურდება სააგენტოში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 258-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრულ მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე გირავნობის უფლების რეგისტრაციის ფაქტი და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების არსებობისას მოგირავნეს უფლებას აძლევს მოსთხოვოს უფლებამოსილ ორგანოს (თანამდებობის პირს) გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაგირავებული ნივთის მის მფლობელობაში გადაცემა (შს-თა მინისტრის №892 ბრძანება, 141.2).

გირავნობის მონუმობა არ არის ფასიანი ქალაქი. მისი მიზანია ხელი შეუწყოს რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნეს, აღსრულების მიზნით, პირდაპირი მფლობელობა მოიპოვოს გირავნობის საგანზე. რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევებში გირავნობის მონუმობა გაიცემა მხოლოდ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ. გირავნობის მონუმობის გაცემის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირია მოგირავნე, რომელიც მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართავს გირავნობის მონუმობის გაცემის მოთხოვნით.²⁶⁸

სააღსრულებო ორგანოს გირავნობის მონუმობას წარუდგენს მოგირავნე, რომელიც პასუხისმგებელია სააღსრულებო დაწესებულებაში აღსრულების

²⁶⁸ იხ. შინაგან საქმეთა მინისტრის №892 ბრძანება, 141-ე მუხლი.

ქვემდებარე აქტის წარდგენის მართლზომიერებაზე (სსკ-ის 281^{1.7}). გირავნობის მოწმობის აღსრულება გულისხმობს მოგირავნის პირდაპირი მფლობელობის მოპოვებას უზრუნველყოფის საგანზე.²⁶⁹ მოგირავნისათვის მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების იძულებითი წესით გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები დაეკისრება მოვალეს (სსკ-ის 281^{1.6}). ერთი და იმავე სატრანსპორტო საშუალების რამდენჯერმე დაგირავების შემთხვევაში კანონმდებელი არ კრძალავს მოგირავნის მოთხოვნის საფუძველზე გირავნობის მოწმობის გაცემის შესაძლებლობას. მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე გირავნობის უფლების რამდენჯერმე რეგისტრაციის შემთხვევაში, თუ სააღსრულებო დაწესებულებას მიმართა სხვადასხვა მოგირავნემ გირავნობის მოწმობის საფუძველზე აღსრულების მოთხოვნით, გირავნობის საგანი გადაეცემა იმ მოგირავნეს, რომელსაც გააჩნია გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უპირატესი უფლება (სსკ-ის 281^{1.3}). გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობის უპირატესი უფლების მოპოვების საკითხის დადგენა ხდება გირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოგირავნე, რომელსაც პირადაპირ მფლობელობაში გადაეცა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალება, ეკისრება ვალდებულება განახორციელოს უშუალოდ გირავნობის საგნის რეალიზაცია ან მიმართოს მომსახურების სააგენტოს მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მოთხოვნით (სსკ-ის 281^{1.5}).

შესაძლებელია მომსახურების სააგენტოს მიმართოს დამგირავებელმა ან სხვა მოგირავნემ გირავნობის მოწმობის გაცემის შეჩერების მოთხოვნით. მან მარეგისტრირებელ ორგანოში უნდა წარადგინოს გირავნობის მოწმობის საფუძველად არსებული რეგისტრაციის ან უზრუნველყოფილი ვალდებულების გასაჩივრების დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუ მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასცა გირავნობის მოწმობა, მისი გასაჩივრება არ იწვევს აღსრულების პროცესის შეჩერებას (სსკ-ის 281^{1.4}).

7.1.2. გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება

შესაძლებელია მხარეებმა გირავნობის ხელშეკრულებაში დეტალურად განსაზღვრონ გირავნობის რეალიზაციის წარმოშობის საფუძველები. გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ წერილობითი შეტყო-

²⁶⁹ სააღსრულებო დაწესებულების მიერ მოგირავნისათვის დაგირავებული სატრანსპორტო საშუალების გადაცემა ხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით (იხ. მუხლი 2811.2).

ბინების განხორციელება კრედიტორის ვალდებულებაა. მან ორი კვირით ადრე გირავნობის საგნის რეალიზაციის თაობაზე წერილობით უნდა გააფრთხილოს დამგირავებელი და ასევე მოგირავნები (სსკ-ის 282.1).

კანონმდებელი დამგირავებლისა და მოგირავნეთა წერილობითი გაფრთხილების გარეშე ნივთის რეალიზაციის შესაძლებლობასაც ითვალისწინებს, კრძოდ, თუ გირავნობის საგნის საბაზრო ან საბირჟო ფასის დაცემის საფრთხე რეალურია (სსკ-ის 282.3.ა) ან გირავნობის საგანი მალფუჭებადია (სსკ-ის 282.3.ბ).

მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ გაფრთხილება დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეთა ინფორმირებას ემსახურება. დამგირავებელსა და ნებისმიერ მესამე პირს, რომლის ინტერესები შეიძლება შეილახოს გირავნობის საგნის რეალიზაციით, ასევე აქვს შესაძლებლობა, დააკმაყოფილოს კრედიტორი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულებით (სსკ-ის 282.4).

7.1.3. რეგისტრირებული წინა მოგირავნის შეტყობინების ვალდებულება

მარეგისტრირებელი ორგანოს ინფორმაციის საფუძველზე მოგირავნეს შეუძლია გაეცნოს წინა მოგირავნის ხელშეკრულების შინაარსს – მოთხოვნის ოდენობას, გირავნობის უფლების ვადას, უზრუნველყოფის საგნის ღირებულებას და ა.შ. წინა მოგირავნე ვერ აკონტროლებს შემდგომ მოგირავნეთა სახელშეკრულებო შინაარსს. თუმცა, მას ხელშეკრულებაში შეუძლია გაითვალისწინოს გირავნობის საგნის გასხვისების აკრძალვა.

გარდა ამისა, კანონმდებელი რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნეს ავალდებულებს, რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნოს მოგირავნეს, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს მის უფლებას. ეს უკანასკნელი ორი კვირის ვადაში უფლებამოსილია წერილობითი პასუხი გასცეს რეალიზაციის მქონე მოგირავნეს იმის თაობაზე, რომ:

- სარგებლობს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებით. ამ შემთხვევაში რეალიზაციის განხორციელების ვალდებულება ეკისრება წინა მოგირავნეს (სსკ-ის 279.2.ა);
- თანახმაა, გირავნობის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს შემდგომმა მოგირავნემ, იმ პირობით, რომ რეალიზაციიდან ამონაგები თანხიდან ჯერ მისი (წინა მოგირავნის) მოთხოვნა დაკმაყოფილდება (სსკ-ის 279.2.ბ).

თუ პირველმა მოგირავნემ გამოიყენა ზემოხსენებული უფლება, რე-

ალიზაციის თანხიდან უპირატესად მისი მოთხოვნა დაკმაყოფილდება (სსკ-ის 279.3.ბ). სხვა შემთხვევაში, გირავნობის საგანი რეალიზაციის შემდეგ დატვირთული რჩება რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის წინ რეგისტრირებული ყველა გირავნობის უფლებით (სსკ-ის 279.4).

7.2. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გირავნობის საგანზე საკუთრების მოპოვებით

კრედიტორის მიერ უზრუნველყოფის საგანზე საკუთრების მოპოვება დასაშვებია მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში. ხელშეკრულებაში მითითებულ უნდა იყოს ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დადგომის შემთხვევაში კრედიტორს უფლება აქვს საკუთრების უფლება მოიპოვოს უზრუნველყოფის საგანზე (სსკ-ის 260¹-ე მუხლი).

სსკ-ის 260¹-ე მუხლი განსაზღვრავს მხოლოდ მოგირავნის შესაძლებლობას, გახდეს გირავნობის საგნის მესაკუთრე, თუმცა არ ადგენს საკუთრების უფლების მოპოვების წესს. გირავნობის შემთხვევაშიც, მსგავსად სსკ-ის მე-300 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესისა, დამგირავებელმა და მოგირავნემ ერთობლივად უნდა მიმართონ მარეგისტრირებელ ორგანოს მოგირავნის მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნით. კრედიტორს შეუძლია ცალმხრივად მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს თუ არსებობს მოვალის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის უტყუარი მტკიცებულება – სასამართლოს გადაწყვეტილება ან მოვალის მხრიდან წერილობითი ფორმით შედგენილი ცალმხრივი აღიარება ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე²⁷⁰.

მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მოგირავნეს შეუძლია, მომსახურების სააგენტოში მოითხოვოს საკუთარ სახელზე დაგირავებული ნივთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, თუკი ასეთ შესაძლებლობას ითვალისწინებს შესაბამისი ხელშეკრულება. მოგირავნე ასევე უფლებამოსილია, ცალმხრივად, სასამართლოს გარეშე, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა, მსგავსად მესაკუთრის გირავნობის საგნის გასხვისების გზით. მოგირავნე უფლებამოსილია:

- უშუალოდ მოახდინოს დაგირავებული მექანიკური სატრანსპორტო

²⁷⁰ რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, კრედიტორს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით შეუძლია მიმართოს მხოლოდ მომსახურების სააგენტოს, საჯარო რეესტრში მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე პირველადი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ ხორციელდება.

საშუალების გასხვისება;

- ან სპეციალური სავაჭრო დაწესებულების მეშვეობით მოახდინოს დაგირავებული მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების რეალიზაცია (შს-თა მინისტრის №892 ბრძანება, 10.1).

კანონმდებელი იმპერატიულად ადგენს წესს, რომლის თანახმად მოგირავნის მიერ დაგირავებული მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების რეალიზაციის შედეგად შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება (შს-თა მინისტრის №892 ბრძანება, 10.6).

7.3. მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გირავნობის საგნის რეალიზაციით

გირავნობის საგნის რეალიზაცია განიხილება, როგორც კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი ფორმა. რეალიზაციის გზით ხდება გირავნობის უფლების განხორციელება, ვინაიდან სწორედ რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლით კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება არის მიზანი, რაზეც მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში თანხმდებიან.

გირავნობის საგნის რეალიზაცია შეიძლება განვიხილოთ სახელშეკრულებო ურთიერთობის კულმინაციურ ეტაპად, რომელსაც კრედიტორი იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეებმა ამონურეს ვალდებულების შესრულებისათვის სხვა სამართლებრივი შესაძლებლობა.

კანონმდებელი კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით გირავნობის საგნის გასხვისების სხვადასხვა ფორმას ადგენს. გირავნობით უზრუნველყოფილი ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ მიაღწიონ შეთანხმებას გირავნობის საგნის რეალიზაციის თაობაზე. კანონმდებლობით კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგი სახეებია გათვალისწინებული:

- გირავნობის საგნის იძულებითი წესით რეალიზაცია, სასამართლო/საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების საფუძველზე;
- შეთანხმებით გირავნობის საგნის რეალიზაცია მოგირავნის მიერ;
- გირავნობის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე;
- გირავნობის საგნის რეალიზაცია სპეციალური სავაჭრო დაწესებულების მეშვეობით.

მხარეებს ასევე შეუძლიათ გირავნობის საგნის რეალიზაციის სხვა წესზე შეთანხმდნენ.

კანონმდებლობით დადგენილი უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის თითოეული სახე ინარჩუნებს დამოუკიდებლობას, ხელშეკრულებით რეალიზაციის ერთ ფორმაზე შეთანხმება არ გამოორიციხავს მხარეებს შორის რეალიზაციის სხვა სახის გამოყენებას. გირავნობის საგნის რეალიზაციაზე შეთანხმება შესაძლებელია როგორც უზრუნველყოფილი ხელშეკრულების გაფორმების, ასევე მოგვიანებით. თუმცა, რეალიზაციის წესზე შეთანხმება წინ უნდა უსწრებდეს გირავნობის საგნის გასხვისების პროცესს.

კანონმდებლობის დადგენილი გირავნობის საგნის რეალიზაციის ფორმებიდან მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმებით აირჩიონ მათთვის სასურველი სახე. რეალიზაციის ფორმაზე შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში კრედიტორს ყოველთვის აქვს უფლება მიმართოს სასამართლოს და იძულებითი აღსრულების გზით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა.

7.3.1. გირავნობის საგნის რეალიზაცია სავაჭრო დაწესებულების მეშვეობით

თუ გირავნობის საგანს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი, მოგირავნეს შეუძლია გირავნობის საგნის გაყიდვა მიანდოს სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას (სსკ-ის 283.2).

სავაჭრო დაწესებულების მონაწილეობით გირავნობის საგნის რეალიზაცია განპირობებულია თავად უზრუნველყოფის საგნის თვისებით. მაგალითად, თუკი გირავნობის საგანია ფასიანი ქაღალდები, მისი რეალიზაცია შესაძლებელია განხორციელდეს საფონდო ბირჟის ან დამოუკიდებელი რეგისტრატორის მეშვეობით.

7.3.2. გირავნობის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე

გირავნობის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე კანონმდებლობით გათვალისწინებული სიახლეა (სსკ-ის 284.1)²⁷¹. მოგირავნეს შეუძლია სასამართლო ან საარბიტრაჟო განხილვის გარეშე მოიპოვოს გირავნობის საგნის იძულებითი წესით რეალიზაციის უფლება.

ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის წინაპირობებია:

²⁷¹ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 2006 წლის 8 დეკემბრის ცვლილებები (ძალაშია №38792007 წლის 15 მარტიდან).

- უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევა: შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება;
- რეალიზაციის აღნიშნულ ფორმაზე მხარეთა შეთანხმება;
- ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნოტარიუსი უფლებამოსილია გაცეს სააღსრულებო ფურცელი, სავალდებულო წესით უნდა დამონმდეს ნოტარიალურად;

ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით მიმართავს მოგირავენე. მას არ მოეთხოვება მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენა. მოგირავენე, სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, უფლებამოსილია მიმართოს სააღსრულებო ბიუროს, ნებისმიერი პირის მფლობელობიდან გირავენობის საგნის გამოთხოვისა და იძულებითი წესით შემდგომი რეალიზაციის მიზნით.

7.3.3. შეთანხმება გირავენობის საგნის რეალიზაციის სხვა წესზე

დამგირავებელსა და მოგირავენეს შეუძლიათ შეთანხმდნენ გირავენობის საგნის რეალიზაციის წესზე, რომელიც არ არის გათვალისწინებული კანონმდებლობით (სსკ-ის 284.2). ამჯერადაც, რეალიზაციის უფლების მქონე პირი ვალდებულია გირავენობის საგნის რეალიზაცია გონივრულ და სამართლიან ფასში განახორციელოს, ისე რომ დაცულ იქნეს დამგირავებლისა და სხვა მოგირავენეების ინტერესები. მაგალითად, სეკვესტრის ინსტიტუტი მონესრიგებულია იპოთეკის უფლების თავში. თუმცა მოგირავენე და დამგირავებელი შეიძლება შეთანხმდნენ გირავენობის საგნის მართვაზე, მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, გირავენობის საგნის რეალიზაციის ნაცვლად.

7.3.4. რამდენჯერმე დაგირავებული საგნის რეალიზაციის წესი

კანონმდებლობით დაშვებულია ერთი ნივთის რამდენჯერმე დაგირავება (სსკ-ის 267.1). გირავენობის საგანზე კრედიტორთა მოთხოვნის სიმრავლე უკავშირდება მოგირავენეთა შორის გირავენობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლის სამართლიანად განაწილების პრობლემას. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლების წარმოშობის პროცესში რეგისტრაციის ინსტიტუტი ხელს უწყობს ასეთი კრედიტორების მოთხოვნათა სამართლიან დაკმაყოფილებას. კერძოდ, გირავენობის უფლების რეგისტრაციის შედეგად თითოეული მოგირავენე მოიპოვებს შესაბამის რიგს გირავენობის უფლების სარეგისტრაციოდ წარდგე-

ნის დროის შესაბამისად (სსკ-ის 267.1). თუმცა, მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების პრიორიტეტულობა დამოკიდებულია არა მის მიერ მოპოვებულ რიგზე, არამედ მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომაზე. რამდენჯერმე დაგირავებული ქონების რეალიზაციის უფლება აქვს ნებისმიერ მოგირავნეს მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომისას (სსკ-ის 279.1). რეგისტრაცია კი ხელს უწყობს გირავნობის საგნიდან მიღებული შემოსავლის სამართლიანად განაწილებას და რეალიზაციის მქონე მოგირავნის წინ რეგისტრირებული მოგირავნის ინტერესების დაცვას.

გირავნობის უფლებაზე შეთანხმებისას, მოგირავნის ინტერესების მაქსიმალურად დაცვის მიზნით ხდება მოთხოვნასა და გირავნობის საგნის ღირებულების შედარება. პირველი მოგირავნე უფლებამოსილია მოთხოვნისა და გირავნობის საგნის ღირებულების თანაფარდობის დადგენით შემოიფარგლოს. ყოველი შემდგომი მოგირავნე კი გადაწყვეტილებას იღებს წინა მოგირავნის მოთხოვნისა და დაგირავებული საგნის ღირებულების ანალიზის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, გირავნობის საგნით უზრუნველყოფილ კრედიტორთა სიმრავლე გირავნობის საგნის ღირებულებაზეა დამოკიდებული.

მაგალითად, თუ პირველი მოგირავნის მოთხოვნის ოდენობა ხელშეკრულების დადების ეტაპზე განისაზღვრა 10000 ლარით და გირავნობის საგნის ღირებულებაა 20000 ლარით, შემდგომ მოგირავნეს აქვს შესაძლებლობა გაითვალისწინოს მოთხოვნასა და გირავნობის საგნის ღირებულებას შორის სხვაობა და 10000 ლარის ფარგლებში განსაზღვროს მოთხოვნის ოდენობა. თუმცა თუკი პირველი მოგირავნის ძირითადი მოთხოვნის ოდენობას ხელშეკრულებით ემატება პროცენტი ან პირგასამტეხლო, მომდევნო რიგის მოგირავნისთვის რთულდება გირავნობის საგანით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა.

7.3.5. გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხის განაწილების წესი

თუ გირავნობის საგნის რეალიზაცია განახორციელა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნემ, რომელიც ერადერთი უზრუნველყოფილი კრედიტორია, მისი მოთხოვნა დაკმაყოფილდება შემდეგი რიგითობით:

- პირველ რიგში დაიფარება გირავნობის საგნის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები;
- დაკმაყოფილდება რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის მოთხოვნა (სსკ-ის 280.1)

დარჩენილი თანხა გადაეცემა გირავნობის საგნის მესაკუთრეს.

თუ გირავნობის საგნი რამდენიმე მოგირავნის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა, „რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნი ვალდებულია რეალიზაციის ხარჯების დაფარვისა და თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა შეინახოს ნოტარიუსთან დეპოზიტზე მოგირავნების მოთხოვნების დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად.“ კანონმდებელი ნოტარიუსთან დეპონირებული თანხის მიღების შემდგომ წესს ადგენს: ყოველი შემდგომი მოგირავნის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება წინა მოგირავნის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ. ამ შემთხვევაში თანხის მიღება დამოკიდებულია არა თითოეულ მოგირავნესთან მოთხოვნის წარმოშობის მომენტზე, არამედ მოგირავნეთა შორის გირავნობის უფლების წარმოშობის რიგითობაზე. რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის ვალდებულებას წარმოადგენს ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე დარჩენილი თანხის განთავსება. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იგი პასუხს აგებს დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნების წინაშე (სსკ-ის 280.4). „გირავნობით უზრუნველყოფილი ყველა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, დარჩენილი თანხა დამგირავებელს გადაეცემა“ (სსკ-ის 280.3).

7.3.6. რეალიზაციის შესახებ ანგარიშის წარდგენის წესი

გირავნობი საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში კანონმდებლობით მოგირავნი ვალდებულია, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხისა და განაწილების თაობაზე ანგარიში წარუდგინოს დამგირავებელს, თუკი გირავნობის საგანი რამდენჯერმეა დაგირავებული, – ასევე დანარჩენ მოგირავნებს. კანონით არ არის განსაზღვრული ანგარიშის წარდგენის ზუსტი ვადა. სსკ-ის 285¹-ე მუხლი მოგირავნეს მხოლოდ გონივრული ვადის დაცვას ავალბებს. მხარეებს, ბუნებრივია, შეუძლიათ კონკრეტულ ვადაზე შეთანხმდნენ. რეალიზაციის თაობაზე ანგარიში უნდა შეიცავდეს მონაცემებს რეალიზაციის ხარჯების, რეალიზაციის შედეგად მიღებულ თანხასა და მის გამოყენებას (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) (სსკ-ის 285¹).

დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეთათვის რეალიზაციის თაობაზე ანგარიშის წარდგენა უზრუნველყოფს რეალიზაციის პროცესის საჯაროობასა და რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნის მხრიდან პროცესის კეთილსინდისიერად წარმართვას. თუ ანგარიშიდან ირკვევა, რომ არსებობს სხვაობა დასაკმაყოფილებელ მოთხოვნასა და რეალიზაციიდან მიღებულ თანხას შორის, დამგირავებელს (მესაკუთრეს) წარმოეშობა სხვაობაზე მოთხოვნის უფლება.

თამარ შოთაძე

რეალიზაციის თაობაზე შედგენილი ანგარიში ზოგჯერ ეჭვს აჩენს – ხომ არ მიუთითა კრედიტორმა მხოლოდ მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილები-სათვის საჭირო თანხა? აქედან გამომდინარე კრედიტორის ანგარიშს უნდა ერთვოდეს გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხის დამა-დასტურებელი მტკიცებულება: ჩეკი, გადახდის ქვითარი ან თანხის მიღების დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულება.

მოგირავნეს ანგარიშის წარდგენის ვალდებულება ეკისრება არა მხო-ლოდ გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგად, არამედ იმ შემთხვევაშიც, როდესაც შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს (სუროგაცია) (სსკ-ის 283.3). ამ შემთხვევაშიც, თუ შესრულება აღემატება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობას, სხვაობა უნდა დაუბრუნდეს დამგირავებელს.

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შეკითხვა გონებრივი იერიშისათვის

ქვემოთ მოცემულია გირავნობის ხელშეკრულების ცუდი მაგალითი. გა-ნიხილეთ ხელშეკრულების თითოეული პირობა და ჩასვით სწორი ვერსია. თქვენ მიერ შედგენილი ხელშეკრულების ვარიანტი გაიარეთ ფასილიტა-ტორთან ერთად.

№	პირობა	ცუდი მაგალითი	სტუდენტის ვერსია
1.	ხელშეკრულების სა-თაური	„გირავნობა“	
2.	მოგირავნის საიდენტი-ფიკაცო მონაცემები	შპს „განთიადი“	
3.	მოვალის საიდენტი-ფიკაცო მონაცემები	გიორგი შალვას ძე მახარაძე	
4.	დამგირავებლის საიდ-ენტიფიკაციო მონაცე-მები	სიხარულიძე ლალი	
5.	გირავნობის საგნის აღწერა	ავტომობილი BMW	
6.	გირავნობის სახე	მფლობელობითი გირავნობა	

7.	უზრუნველყოფილი ვალდებულება	სესხის ხელშეკრულება	
8.	ხელშეკრულების ვადა	2014 წლის გაზაფხული	
9.	მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა	როცა დამგირავებელი არ გადაიხდის ძირითადი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ თანხას	
10.	გირავნობის საგნის მოვლა-შენახვის პირობები	დამგირავებელი ვალდებულია გაუფრთხილდეს გირავნობის საგანს.	
11.	გირავნობის საგნიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა	მოგირავნეს უფლება არ აქვს ისარგებლოს და მართოს ავტომობილი	
12.	გირავნობის საგანზე განეული ხარჯების ანაზღაურება	მოგირავნეს ან დამგირავებელს გირავნობის საგანზე განეული მიზნობრივი ხარჯების ანაზღაურების უფლება არ აქვთ.	
13.	გირავნობის საგნის დაზღვევა	გირავნობის ხელშეკრულების დადებით ივარაუდება, რომ დაიდო დაზღვევის ხელშეკრულება	
14.	გირავნობის საგნის გადამუშავება/შერწყმა	გირავნობის საგნის გადამუშავება (შესაძლებელია) მხოლოდ დამგირავებლის თანხმობით.	
15.	გირავნობის საგნის გასხვისების აკრძალვა	გირავნობის საგნის გასხვისების აკრძალვა დაუშვებელია.	
16.	გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა	გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შესაძლებელია მხოლოდ ზეპირი ფორმით. შესაძლებელია გირავნობის უფლების გადაცემა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე.	
17.	მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წარმოშობის მომენტი	მოგირავნეს მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ვალდებულების მოშლისთანავე.	
18.	მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წესი	მოგირავნის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის საფუძველზე.	

თამარ შოთაძე

19.	გირავნობის უფლების შეწყვეტა	გირავნობის უფლება შეწყდება მას შემდეგ, რაც მოგირავნე პირდაპირ მფლობელობაში დაუბრუნებს გირავნობის საგანს დამგირავებელს	
20.	დავის გადაჭრის წესი	გირავნობის უფლებასთან დაკავშირებული დავის განხილვის მოთხოვნით მხარეებს უფლება აქვთ მიმართონ მხოლოდ ნოტარიუსს. მხარეებს დავის განხილვის მოთხოვნით ეკრძალებათ მიმართონ სასამართლოს.	
21.	მხარეთა უფლებების დაცვა	მოგირავნეს ან დამგირავებელს უფლება აქვს გამოიყენოს მხოლოდ ნეგატორული ტიპის სარჩელი დარღვეული უფლების დაცვისათვის.	
22.	გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხის განაწილების წესი	გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლით პირველ რიგში დაკმაყოფილდება კრედიტორი, დაიფარება სპეციალისტის ხარჯები, დარჩენილი თანხა გადაეცემა ნივთის მესაკუთრეს.	
23.	გირავნობის მხარეთა ხელმოწერები	გირავნობის ხელშეკრულებაზე ხელს აწერს მხოლოდ მოგირავნე და დამგირავებელი, ხელმოწერების დამოწმება სავალდებულოა სანოტარო ფორმით.	

II. დავალეზა ინდივიდუალური მუშაოებისათვის

სტუდენტს ევალება გირავნობის გარიგების ნორმატიული ტექსტის გამოყენებით დამოუკიდებლად შეადგინოს გირავნობის ხელშეკრულება მისთვის სასურველ ობიექტზე (მოძრავ ნივთზე, ავტომობილზე, მოთხოვნაზე, ფასიან ქალაქზე).

III. როლური თამაში

სამუშაო ჯგუფიდან გამოყავით სტუდენტი – იურისტის როლში, რომელიც გამოხატავს ბანკის პოზიციას. მასთან მოლაპარაკებას გამართავს ასევე ჯგუფიდან ერთ-ერთი სტუდენტი, რომელიც გამოდის მსესხებლის როლში და გეგმავს ბანკთან დადოს ნ-თვიანი სესხის ხელშეკრულება ავტომობილის უზრუნველყოფით. ბანკის იურისტი და პოტენციური მსესხებელი ჯგუფის წინაშე გადის ხელშეკრულების პირობებს. ჯგუფის დანარჩენი წევრები ყურადღებით აკვირდებიან მათ დიალოგს გირავნობით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებით. პრეზენტაციის დასრულების შემდეგ თითოეული ჯგუფის წევრი გამოთქვამს თავის შენიშვნებს, მოსაზრებებს, რა დამატებით პირობებს გაითვალისწინებდა ის ხელშეკრულებაში მისი სრულყოფის მიზნით. ამ თამაშით, სასურველია, ცალ-ცალკე განხილულ იქნეს ჯგუფის მიერ სხვა სახის მოძრავი ნივთის, ფასიანი ქაღალდის, მოთხოვნის დაგირავების შემთხვევები.

IV. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ

კაზუსი I

გიორგი, ლაშა და თორნიკე ბაგრატიონები ბიძაშვილები არიან. სამკვიდრო ქონების გაყოფის შედეგად გიორგის გადაეცა რამდენიმე თაობის უნიკალური საგვარეულო ძვირფასეულობა. თორნიკე, რომელმაც იცოდა გიორგის ხასიათი, რომელიც ხშირად იყენებდა აღნიშნულ ნივთებს ლომბარდში დაგირავების მიზნით, სთხოვა მისთვის მიეყიდა აღნიშნული ნივთები, რათა საგვარეულო ნივთები არ გასულიყო გვარის მფლობელობიდან. გიორგიმ უარი განაცხადა, ვინაიდან ანდერძით ის იყო მესაკუთრე. გიორგიმ აღნიშნული ნივთები დააგირავა ლაშას სასარგებლოდ ლომბარდიდან აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად. ლაშამ ლომბარდში წარადგინა მისი დის, ლიკას თავდებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ლაშა ვერ დაფარავდა ლომბარდის წინაშე ვალს, მის ნაცვლად სესხის დაფარვის ვალდებულება დაეკისრებოდა ლიკას. ლაშამ ლომბარდის წინაშე ვალი ვერ გადაიხადა. ლომბარდმა წერილობითი გაფრთხილება გაუგზავნა როგორც ლაშას, ასევე გიორგის. გიორგი ქალაქგარეთ იყო წასული და ლომბარდის შეტყობინება მასთან სტუმრად მისულმა თორნიკემ ნახა, მან თავად გადაუხადა ვალი ლომბარდს და გადაარჩინა საგვარეულო ნივთები რეალიზაციას. თორნიკემ ლაშას მაგივრად ვალდებულების შესრულებით დააკმაყოფილა ლომბარდის მიმართ არსებული მოთხოვნა.

- დაახასიათეთ გირავნობით უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში გიორგის, ლაშას, თორნიკესა და ლიკას სტატუსი?
- დასახელებულ სუბიექტებს, თორნიკეს მიერ ლომბარდის დაკმაყოფილების შემდეგ, რა სამართლებრივი უფლებები და ვალდებულებები წარმოეშობათ ერთმანეთის მიმართ?

კაზუსი II

ერთი და იგივე მიკროავტობუსი გიგებერია სამჯერ დატვირთა გირავნობის უფლებით. იმის გამო, რომ დამგირავებელი მოგვიანებით ვალაუვალი გახდა და ვერ შეძლო ნაკისრი ვალდებულებების დროულად შესრულება, მოგირავნებმა გამოიყენეს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება. პირველმა მოგირავნემ, რომლის მოთხოვნის ვადა ჯერ არ იყო დამდგარი, თუმცა, გარდა რეგისტრირებული გირავნობისა, მას მიკროავტობუსი პირდაპირ მფლობელობაში ჰქონდა, მოახდინა მისი დაუყოვნებლივ რეალიზაცია. მიკროავტობუსი ავტომობილების ბაზრობაზე შეიძინა ნემსაძემ. მოგვიანებით, მეორე მოგირავნემ, კაპანაძემ, რომელმაც შეიტყო მიკროავტობუსის მესაკუთრის ცვლილების ფაქტი, მოითხოვა მიკროავტობუსის აუქციონზე რეალიზაცია, რადგან მისი მოთხოვნა გიგებერიას მიმართ უზრუნველყოფილი იყო ავტობუსზე გირავნობით და რომ გირავნობის საგანი არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე.

კანონიერია თუ არა მეორე მოგირავნის, კაპანაძის მოთხოვნა?

კაზუსი III

ფიზიკურმა პირმა ქებაძემ „შავი ზღვის“ ბანკისაგან აიღო სესხის 100000 ლარის ოდენობით. სესხის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად ქებაძემ დააგირავა 200 000 ლარის ღირებულების მარცვლეულის გადამამუშავებელი დანადგარი, რომელსაც ის უკრაინიდან დღე-დღეზე ელოდებოდა. ქებაძემ გადამზიდავ კომპანიას ვერ გადაუხადა მანქანა-დანადგარის ექსპედიციისა და ტრანსპორტირების საზღაური, რის შედეგადაც გადამზიდველმა კომპანიამ გადაწყვიტა გაეყიდა აღნიშნული მანქანა-დანადგარი. შეიტყო რა ბანკის იურისტმა გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის თაობაზე, წერილობითი მოთხოვნა წარუდგინა გადამზიდველ კომპანიას, რომ ქებაძეს აღნიშნულ ქონებაზე გირავნობის უფლება გაფორმებული ჰქონდა სესხის უზრუნველყოფის მიზნით „შავის ზღვის ბანკთან“ და გადამზიდველ კომპანიას მანქანა-დანადგარის რეალიზაციის უფლება არ ჰქონდა.

როგორ გადაწყდება მხარეთა შორის არსებული დავა?

კაზუსი IV

ფიზიკურ პირ მახარაძესა და ლომბარდ „თანადგომას“ შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება მახარაძის საგვარეულო ძვირფასეულობის უზრუნველყოფით. მოგირავენ, იმის გამო, რომ დამგირავებელი სისტემატურად არ იხდიდა პროცენტს, მის მიერ ზედიზედ ორი თვის განმავლობაში პროცენტის გადაუხდელობის საფუძველზე, და თან, ვინაიდან ბაზარზე ოქროს ფასი მაღალი იყო, ლომბარდმა ძვირფასი ნივთების რეალიზაცია სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას მიანდო, გირაოს გაყიდვით შემოსული თანხით კი მოთხოვნა დაიკმაყოფილა. მახარაძემ მოიკითხა რა დაგირავებული ნივთების ბედი, ლომბარდმა აცნობა მას, რომ მისი ნივთები უკვე გასხვისებულ იქნა, თუმცა მის მიმართ მოთხოვნა კვლავ ძალაში რჩებოდა. მახარაძემ სარჩელი შეიტანა სასამართლოში და მოითხოვა მისი ნებართვის გარეშე ნივთების რეალიზაციით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება და მოთხოვნის შეწყვეტა.

რა გადაწყვეტილებას მიიღებს სასამართლო? დაუჭერს თუ არა მხარს მახარაძის მოთხოვნას?

კაზუსი V

მიმინოშვილმა შპს „მერმისში“ მისი კუთვნილი წილი დააგირავა სს „მომავლის ბანკში“ 10 000-ლარიანი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. სესხის ხელშეკრულება დაიდო ერთი წლის ვადით, წლიური 24 % ოდენობით. სესხის აღებიდან 6 თვის თავზე შპს „მერმისმა“ მის პარტნიორებზე გასცა დივიდენდი 10 000 ლარის ოდენობით. მიმინოშვილმა გადაწყვიტა აღებული დივიდენდის გამო სესხის ვადაზე ადრე დაბრუნება. ბანკმა უარი განაცხადა, ვინაიდან მათ შორის სესხი პროცენტითანი იყო. აქვს თუ არა მიმინოშვილს მოთხოვნის ვადაზე ადრე შესრულებით გირავნობის უფლების შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება?

როგორ გადაწყდება მხარეთა შორის არსებული დავა?

კაზუსი VI

კუპატაძემ სახლის მშენებლობისათვის შეიძინა 8000 ცალი აგური. მოგვიანებით კუპატაძემ „ინტელექტბანკიდან“ სესხად გამოიტანა 5000 ლარი და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დააგირავა სამშენებლო მასალა გირაოს გადაცემის გარეშე. მეზობელ ნაკვეთზე სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობისას მენარდემ გახარჯა კუპატაძის 8000 ცალი აგური. დათქმულ დროს კი მსესხებელმა „ინტელექტბანკს“ ვერ დაუბრუნა ვალდებულებით გათვალისწინებული თანხა. მოგირავენ მოითხოვა მეზობელ ნაკვეთზე აშენებული სასტუმრო კომპლექსის ნაწილობრივ მასზედ მიკუთვნება, რადგან კუპატა-

თამარ შოთაძე

ძის მიერ დაგირავებული მასალა მოხმარდა ამ ობიექტის მშენებლობას და გირავნობის უფლებაც მოცემულ ნივთზე გადავიდა.

კანონიერია თუ არა მოგირავნის მოთხოვნა?

კაზუსი VII

შპს „ლამპარმა“ სასტუმროს მოსაწყობად ავეჯისა და დამხმარე მონყობილობების დამზადების შეკვეთა მისცა კომპანია „არტ 2012“. „ლამპარმა“ კომპანიას გადასცა ყველა საჭირო მასალა და მითითება, რაც საჭირო იყო აღნიშნული ავეჯის დასამზადებლად. შპს „ლამპარის“ მიერ კომპანიისათვის გაწეული სამუშაოს საზღაურის გადახდა უზრუნველყოფილ იქნა იმ ქონებით, რომელსაც „შპს არტი 2012“ დაამზადებდა. კომპანია „არტ-2012“ შპს „ლამპარმა“ ვერ გადაუხადა გაწეული სამუშაოსათვის საზღაური. კომპანია „არტ 2012-მა“ კი საბაზრო ფასად მოახდინა აღნიშნული ავეჯისა და დამხმარე მონყობილობის რეალიზაცია და დაიკმაყოფილა მოთხოვა. შპს „ლამპარმა“ მოითხოვა მასალის ღირებულების ანაზღაურება. კომპანია „არტ-2012“ კი განაცხადა, რომ ავეჯისა და ინვენტარის რეალიზაციით მან სრულად დაიკმაყოფილა სამუშაოს შესრულებისას გაწეული ხარჯები და არც თანხა დარჩენია.

აქვს თუ არა შპს „ლამპარს“ მოთხოვნის უფლება? მიუთითეთ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები.

კაზუსი VIII.

კაციტაძემ მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თანადგომაში“ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავა ძონენიძის საკუთრებაში არსებული მიკროავტობუსი. გირავნობის უფლება დარეგისტრირდა მომსახურების სააგენტოში. კაციტაძემ დროულად დაფარა სესხი, თუმცა მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია აყოვნებდა სესხის დაფარვის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემას. ძონენიძეს, თავის მხრივ, სასწრაფოდ ესაჭიროებოდა თანხა შვილის საზღვარგარეთ სასწავლებლად გაგზავნის მიზნით. მან ვერ შეძლო მიკროავტობუსის რეალიზაცია, ვინაიდან თითოეული პოტენციური შემძენი თავს არიდებდა უფლებრივი ნაკლის მქონე ავტობუსის შეძენას.

აქვს თუ არა ძონენიძეს კანონიერი საფუძველი მოსთხოვოს მიკროსაფინანსო ორგანიზაციას ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაუცემლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება?

კაზუსი IX

გიგიბერიამ მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „აისისაგან“ მიიღო სესხი, რომლის დაბრუნება უზრუნველყოფილ იქნა მისი ბიძაშვილის – კიკაბიძის

საკუთრებაში არსებული ავტომობილით. მოგვიანებით, გიგიბერიას სარჩელის საფუძველზე, სესხის ხელშეკრულება სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი. მსესხებელმა დააბრუნა ბანკიდან მიღებული თანხა. შეიტყო რა გიგიბერიას ბიძაშვილმა სესხის ხელშეკრულების ბათილობის თაობაზე, მან მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „აისს“ მოსთხოვა მომსახურების სააგენტოში აღნიშნულ ავტომობილზე გირავნობის უფლების ჩანაწერის გაუქმება. მიკროსაფინანსო ორგანიზაციამ უარი განცხადა მესაკუთრი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან სესხი უზრუნველყოფილი იყო ასევე პროცენტითა და პირგასამტეხლოთი, გირავნობა კი ინარჩუნებს ძალას, რადგან ქუთელიამ უნდა გადაიხადოს თანხის სარგებლობისათვის პროცენტი და ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის გამო პირგასამტეხლო.

როგორ გადაწყდება კიკაბიძესა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „აისს“ შორის დავა გირავნობის ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე?

კაზუსი X

შპს „მერკურის“ ძვირად ღირებული დაჯავშნული ლიმუზინი რამდენჯერმე დაგირავდა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.

თითოეული მოგირავნე „შპს მერკურთან“ გაფორმებული ვალდებულების საფუძველზე მოგირავნედ დარეგისტრირდა მომსახურების სააგენტოში.

მომსახურების სააგენტოში ავტომობილის სამართლებრივ მონაცემებში კრედიტორების შედეგი თანამიმდევრობით იყვნენ წარმოდგენილნი:

- I მოგირავნე კაპანაძე – სესხის ვადა 9 თვე;
- II მოგირავნე მასხულია – სესხის ვადა 7 თვე;
- III მოგირავნე ქამხაძე – სესხის ვადა 12 თვე.

ვინაიდან ბოლო მოგირავნეს – ქამხაძეს ჰქონდა რა ინფორმაცია წინა მოგირავნეების თაობაზე, გადაწყვიტა, გარდა გირავნობის უფლების რეგისტრაციისა პირადპირ მფლობელობაში მიეღო აღნიშნული ლიმუზინი.

შპს „მერკურის“ მიერ მასხულიასათვის სესხის დაუბრუნებლობის საფუძველზე მოგირავნეს წარმოეშვა ლიმუზინის რეალიზაციის უფლება. ვინაიდან ფაქტობრივად ლიმუზინს ფლობდა ქამხაძე, მან უარი განუცხადა მასხულიას ავტომობილის გადაცემის თაობაზე, ვინაიდან, თუ მას გაყიდა მასხულია ქამხაძის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას შპს „მერკურის“ მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძველზე, შეექმნებოდა საფრთხე.

შეიტყო რა ორი მოგირავნის დავის თაობაზე კაპანაძემ, მან განაცხადა პრეტენზია, რომ ნივთის რეალიზაციის შემთხვევაში მისი, როგორც პირველი რიგის მოგირავნის, პრეტენზიები უპირატესად უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

როგორ გადაწყდება მოგირავნეებს შორის დავა?

V. კითხვაჲი სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- რა მიზნით ხდება გირავნობის უფლებაზე შეთანხმება?
- რა იგულისხმება – გირავნობა, როგორც აქცესორული უფლება?
- ჩამოთვალეთ გირავნობის უფლების ობიექტები?
- ჩამოთვალეთ გირავნობის უფლების სუბიექტები?
- დაახასიათეთ გირავნობის ხელშეკრულების მხარეები?
- რა სახის ვალდებულებები შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს გირავნობით?
- რის უფლებას მოიპოვებს მოგირავნე გირავნობის უფლების საფუძველზე?
- რა სახითაა გირავნობის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაზუსტება შესაძლებელი?
- რა სახის გირავნობა წარმოიშობა სამომავლო ქონებაზე?
- რა მომენტიდან ხდება სამომავლო ქონებაზე გირავნობის უფლების წარმოშობა?
- როგორ წესრიგდება სამომავლო ქონებაზე გირავნობის რეგისტრაციის საკითხი?
- ჩამოთვალეთ გირავნობის სახეები.
- რა სახის მოთხოვნებსა და სხვა დამატებით უფლებებზე ვრცელდება გირავნობის უფლება?
- ვრცელდება თუ არა მოგირავნის მოთხოვნა გირავნობის საგნიდან მიღებულ ნაყოფზე და რა შემთხვევებში?
- რა მომენტიდან წარმოიშობა გირავნობის უფლება მფლობელობითი გირავნობის დროს?
- დაასახელეთ მფლობელობითი გირავნობის სახეები.
- რა მომენტიდან წარმოიშობა გირავნობის უფლება რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში?
- რომელი ორგანოები ახდენენ საქართველოში გირავნობის უფლების რეგისტრაციას და რა სახის ობიექტებზე?
- რა სახის იურიდიული მოქმედებების განხორციელებაა საჭირო რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობისათვის?
- რა შინაარსის არსებით პირობებზე უნდა შეთანხმდნენ მხარეები გირავნობის ხელშეკრულებაში?
- რა წესებს იცნობთ გირავნობის ხელშეკრულების დამოწმების?
- სად ხდება და რა წესით მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე გირავნობის უფლების რეგისტრაცია?

- სად ხდება და რა წესით მოძრავ ნივთებზე გირავნობის უფლების რეგისტრაცია, გარდა სატრანსპორტო საშუალებებისა?
- სად ხდება და რა წესით მოთხოვნაზე გირავნობის უფლების რეგისტრაცია?
- სად ხდება და რა წესით წილსა და ფასიან ქალაქებზე გირავნობის უფლების რეგისტრაცია?
- რომელი ნორმატიული აქტების საფუძველზე ხდება საჯარო რეესტრში გირავნობის უფლების რეგისტრაცია?
- ავტოლომბარდის მიმართ მოქმედებს თუ არა მფლობელობითი გირავნობის წესები?
- თუ ლომბარდში დაგირავებული ნივთის რეალიზაციით სრულად არ ხდება კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, წყდება თუ არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნა?
- გირავნობის უფლების განმავლობაში გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობის განმახორციელებელ პირს რა სახის ვალდებულებები ეკისრება? დარღვევის შემთხვევაში რა სახის მოთხოვნები შეიძლება წარდგენილ იქნეს მის მიმართ?
- გირავნობის უფლების განმავლობაში ვინ არის გირავნობის საგნიდან ნაყოფის (შემოსავლის, უპირატესობის, ნამატის) მიღებაზე უფლებამოსილი პირი?
- ვის ეკისრება გირავნობის საგანზე განუული აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება, მოვალეს თუ მესაკუთრეს?
- რა წესი მოქმედებს გირავნობის საგანზე არამიზნობრივად განუული ხარჯების ანაზღაურებისას?
- გირავნობის უფლების განმავლობაში ვის ევალება სამენარმეო საზოგადოებაში დაგირავებული აქციის ან წილის მართვა?
- დაახასიათეთ გირავნობის საგნის მესაკუთრის უფლება-მოვალეობები, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში კრედიტორის პირადი მოვალე.
- რა არის სუროგაცია?
- ჩამოთვალეთ სუროგაციის წინაპირობები.
- დაახასიათეთ სუროგაციის საფუძველები.
- დაახასიათეთ თითოეული სახის სუროგაციის შემთხვევა.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გირავნობის საგნის სპეციფიკაციის რა შემთხვევებია მოწესრიგებული?
- იწვევს თუ არა გირავნობის საგნის სპეციფიკაციის შემთხვევები გირავნობის უფლების შეწყვეტას?

- შესაძლებელია თუ არა გირავნობის საგნის სპეციფიკაცია მოგირავნისა და დამგირავებლის შეთანხმებით?
- როგორი რიგითობით ხდება მოგირავნეთა დაკმაყოფილება გირავნობის საგნის სპეციფიკაციის შემთხვევაში?
- შესაძლებელია თუ არა გირავნობის უფლების განმავლობაში დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის განკარგვა?
- შესაძლებელია თუ არა ერთი და იმავე ობიექტის რამდენიმე კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენება?
- გირავნობის საგანზე კრედიტორთა სიმრავლის შემთხვევაში, რა ინსტიტუტი უზრუნველყოფს მათ შორის მოწესრიგებულ რიგითობას?
- როგორ წყდება კანონისმიერი და სახელშეკრულებო გირავნობის რიგითობის საკითხი?
- მოგირავნის ინტერესების დაცვის რა სამართლებრივ საშუალებებს იცნობთ?
- შესაძლებელია თუ არა გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა?
- დაახასიათეთ მფლობელობითი ან რეგისტრირებული გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის პროცესი.
- არის თუ არა დაცული კანონმდებლობით მესამე პირთა უფლებები გირავნობის საგნის მიმართ?
- შესაძლებელია თუ არა გირავნობის უფლების ცალკე გადაცემა?
- უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობისას, რა შემთხვევებში წყდება გირავნობის უფლება?
- ჩამოთვალეთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გირავნობის უფლების შეწყვეტის ზოგადი საფუძვლები.
- შესაძლებელია თუ არა გირავნობის უფლების განმავლობაში გირავნობის საგნის გასხვისება?
- დაახასიათეთ გირავნობის საგნის გასხვისების წესი მფლობელობითი და რეგისტრირებული გირავნობისას.
- გირავნობის საგნის განკარგვისას, რა შემთხვევებში მოიპოვებს შემძენი უფლებრივად უნაკლო ქონებაზე საკუთრების უფლებას?
- გირავნობის საგნის შემძენი რა შემთხვევაში ხდება გირავნობის ხელშეკრულების მხარე?
- გირავნობის საგნის გასხვისებისას, რა შემთხვევაში აგებს დამგირავებელი და ახალი მესაკუთრე მოგირავნის წინაშე სოლიდარულად პასუხს?
- ძირითადი ვალდებულების შესრულებით როგორ წყდება მფლობე-

- ლობოთი და რეგისტრირებული გირავნობის უფლება?
- რა იურიდიული ფაქტებია გათვალისწინებული კანონმდებლობით, რომელიც იწვევს მოგირავნის მხრიდან გირავნობის უფლების განხორციელების მოთხოვნის უფლებას?
 - მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების რა ფორმებს იცნობთ?
 - დაახასიათეთ კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თითოეული სახე ცალ-ცალკე;
 - რა სახის წინაპირობების არსებობისას არის მოგირავნე უფლებამოსილი მოიპოვოს საკუთრების უფლება გირავნობის საგანზე?
 - მოიყვანეთ თუნდაც გირავნობის საგნის რეალიზაციის სხვა წესზე შეთანხმების ერთი მაგალითი.
 - მოთხოვნის დაკმაყოფილების წარმოშობის მომენტიდან გირავნობის საგნის იძულებით რეალიზაციამდე რა მოქმედებების განხორციელება ევალუბა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნეს?
 - რა შემთხვევებში შეუძლია რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნეს გირავნობის საგნის დაუყოვნებლივ რეალიზაცია?
 - გირავნობის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე რა შემთხვევებში უნოდებთ კრედიტორს არაუფლებამოსილ მოგირავნეს?
 - რა სამართლებრივი შედეგები დგება, როდესაც გირავნობის საგანს ყიდის არაუფლებამოსილი მოგირავნე?
 - ვინ არის უფლებამოსილი, დაადგინოს გირავნობის საგნის სარეალიზაციო ფასი?
 - მოგირავნეს არ გადასცემია გირავნობის საგანი, რეალიზაციის ეტაპზე რა სამართლებრივი საშუალებით ახდენს გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობის მოპოვებას?
 - გირავნობის საგნის რეალიზაციით ყველა შემთხვევაში წყდება თუ არა კრედიტორის უზრუნველყოფილი მოთხოვნა?
 - მოგირავნეთა სიმრავლისას, რომელ მათგანს წარმოეშობა გირავნობის საგანით მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება?
 - რა სახის ვალდებულებებს აკისრებს კანონმდებელი რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნეს?
 - როგორ იცავს კანონმდებელი „წინა მოგირავნის“ ინტერესებს გირავნობის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე?
 - იძულებითი გზით გირავნობის საგნის რეალიზაციისას, რა შემთხვევებში მოიპოვებს შემძენი უფლებრივად უნაკლო ქონებაზე საკუთრების უფლებას?
 - როგორი თანამიმდევრობით ნაწილდება გირავნობის საგნის რეალი-

- ზაციიდან მიღებული შემოსავალი?
- გირავნობის საგნის (იძულებითი) რეალიზაციით წყდება გირავნობის უფლება, როგორ კმაყოფილდება რეგისტრირებული მოგირავნის (მოგირავნეების) დაუკმაყოფილებელი მოთხოვნა?
- გირავნობის საგნის რეალიზაციის დასრულების შემდეგ ვის მიმართ არის მოგირავნე ვალდებული წარადგინოს ანგარიში გირავნობის საგნის რეალიზაციის თაობაზე?
- რა ინფორმაციას უნდა მოიცავდეს გირავნობის საგნის რეალიზაციის ანგარიში?
- რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნე სად ახდენს ნაშთი თანხის განთავსებას?
- გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხა რა შემთხვევაში გადაეცემა დამგირავებელს?

C. შედარებითი სამართალი

I. გირავნობის სამართალი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში

XIX საუკუნის ბოლოს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის შემმუშავებელი პირველი კომისიის მიერ სამოქალაქო კოდექსში შემოღებულ იქნა კლასიკური გირავნობის უფლება, რომლის შინაარსი ეფუძნებოდა რომის სამართალში არსებულ ინსტიტუტს – *Pignus*: მოძრავ ნივთზე უზრუნველყოფის უფლება წარმოიშობოდა კრედიტორისათვის საგნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით.²⁷²

გერმანიის კერძო სამართალში გირავნობის უფლება განიხილება, როგორც სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება, რომელიც წარმოიშობა მოძრავ ნივთებსა და უფლებებზე. მოძრავ ნივთზე უზრუნველყოფის უფლება

²⁷² მოძრავ ნივთზე გირავნობის დადგენისათვის საჭიროა მესაკუთრემ ნივთი გადასცეს კრედიტორს და ორივე მხარე შეთანხმდეს კრედიტორისათვის გირავნობის უფლების მინიჭების თაობაზე. თუ ნივთს ფლობს კრედიტორი, მაშინ საკმარისია გირავნობის დადგენის შესახებ შეთანხმება (გსკ-ის 1205.1 მუხლი). მესაკუთრის არაპირდაპირ მფლობელობაში არსებული ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს იმით, რომ იგი მოგირავნეს გადასცემს არაპირდაპირ მფლობელობას და დამგირავების შესახებ შეატყობინებს მფლობელს (გსკ-ის 1205.2 მუხლი).

შეიძლება დადგენილ იქნეს:

- გირავნობის უფლების;²⁷³
- უზრუნველყოფითი საკუთრების;²⁷⁴
- გამსხვისებლის მიერ საკუთრების უფლების შენარჩუნებით (პირობადებულ საკუთრება).²⁷⁵

სამართლებრივი საფუძვლის მიხედვით, განასხვავებენ მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობის სამ სახეს:

- სახელშეკრულებო გირავნობას;²⁷⁶
- კანონისმიერ გირავნობას;
- ყადაღისმიერ გირავნობას.²⁷⁷

გერმანიის სკ-ი დეტალურად აწესრიგებს ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ გირავნობას.²⁷⁸

გსკ-ში გირავნობის უფლების მომწესრიგებელი თავი იწყება სახელშეკრულებო გირავნობის დეფინიციით. კერძოდ, გირავნობა, ჩვეულებრივ, წარმოიშობა მხარეებს შორის შეთანხმების საფუძველზე. მოძრავი ნივთი მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით შეიძლება დაიტვირთოს ისე, რომ კრედიტორი უფლებამოსილია, მოთხოვნის დაკმაყოფილება განახორციელოს მოძრავი ნივთიდან (გირავნობა) (გსკ-ის 1204.1). მოძრავ ნივთზე სახელშეკრულებო გირავნობა²⁷⁹ განიხილება, როგორც ნივთზე გირავნობა, რომელიც პირდაპირ მფლობელობაშია,²⁸⁰ ე.წ. გირაო.²⁸¹ მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში ნივთის გადაცემა ემსახურება გადაცემის საჯაროობას, მესამე პირებისათვის გახდეს ნათელი, რომ მოხდა ნივთზე სანივთო-სამართლებრივი გადაცემა. ზემოთ აღნიშნული შინაარსი არ გვაქვს მფლობელობის გარეშე სახელშეკრულებო გირავნობის დროს.²⁸² მას მიეკუთვნება მოიჯარის, მსესხებლის, სასტუმროს მფლობელის გირავნობის უფლება. ამ დროს კრედიტორი ღებულობს გირავნობის უფლებას ისე, რომ

²⁷³ Pfandrecht.

²⁷⁴ Sicherungsübereignung.

²⁷⁵ Eigentumsvorbehalt. ინგლისურ სამართალში მსგავსი სამართლებრივი კონსტრუქცია ცნობილია როგორც „პირობითი გასხვისება“ – conditional sale, retention of title.

²⁷⁶ Vertragspfand, იხ. გსკ-ის 1204-1256-ე მუხლები.

²⁷⁷ Pfändungspfandrecht – გირავნობის უფლება ქონებაზე, რომელიც მიქცეულია აღსასრულებლად, წესრიგდება გერმანიის საპროცესო კოდექსით იხ. გ.საპ.კ-ის 803-ე და შემდგომი მუხლები.

²⁷⁸ იხ. გსკ-ის 1204-1256-ე მუხლები.

²⁷⁹ Fahrnispfandrecht.

²⁸⁰ Besitzpfand.

²⁸¹ Fautspfand.

²⁸² Besitzloses gesetzliches Pfandrecht.

არ მოიპოვებს ნივთზე მფლობელობას, ვინაიდან ისინი „წარდგენილია“.²⁸³

გერმანულ სამართალში გირავნობა მოთხოვნაზე დამოკიდებული უფლებაა. თუმცა შესაძლებელია გირავნობის უფლება წარმოიშვას, როდესაც მოთხოვნა ჯერ არ არის სახეზე. ასევე შესაძლებელია სამომავლო მოთხოვნა უზრუნველყოფილ იქნეს გირავნობის უფლებით. ამ შემთხვევაში მოგირავნე მოიპოვებს კრედიტორთა შორის რიგს გირავნობის უფლების წარმოშობის და არა მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. თუ სამომავლო მოთხოვნა შეწყდა, ის ასევე იწვევს გირავნობის უფლების შეწყვეტას.

გირავნობის უფლება წარმოიშობა ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია პირობაზე, და რომლის საფუძველზეც მოგირავნე უფლებამოსილია განახორციელოს გირავნობის უფლება და გაასხვისოს გირავნობის ობიექტი. მიუხედავად ამისა, გერმანულ იურიდიულ დოქტრინაში გირავნობის უფლებას განიხილავენ, როგორც საკუთრების უფლების მსგავს უფლებას, ვინაიდან მოგირავნის უფლებამოსილების ფარგლები დაგირავებულ ნივთზე მსგავსია მესაკუთრის უფლებამოსილებისა.

დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის გირავნობის დადგენის წყალობით, მათ შორის წარმოიშობა ვალდებულებითი ურთიერთობა. გირავნობის უფლების საფუძველზე მოგირავნეს წარმოეშობა დამგირავებლის მოძრავ ნივთზე სანივთო უფლება, რაცა განაპირობებს მის სამართლებრივ და ფაქტობრივ ბატონობას უზრუნველყოფის საგანზე.

1. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

გირავნობის უფლების წარმოშობა, შემდგომი არსებობა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითადი ვალდებულების საფუძველზე წარმოშობილ მოთხოვნაზე. მსგავსად სხვა სახის უზრუნველყოფის საშუალებებისა, გირავნობის უფლებაც ითვლება აქცესორული შინაარსის სანივთო უფლებად.²⁸⁴

გირავნობის უფლებით შესაძლებელია უზრუნველყოფილ იქნეს როგორც ფულადი, ასევე სხვა სახის ვალდებულებანი. გირავნობა, რომელიც უზრუნველყოფს არაფულად მოთხოვნას, მხოლოდ იმ შემთხვევაშია ნამდვილი, თუ შესაძლებელია მისი გამოხატვა ფულადი ფორმით. ანალოგიურ

²⁸³ Eingebraucht.

²⁸⁴ „გირავნობის საგანი უზრუნველყოფს მოთხოვნას ამ უკანასკნელის შესაბამისი მდგომარეობით, მათ შორის, პროცენტებსა და პირგასამტეხლოს. თუ პირადი მოვალე არ წარმოადგენს გირავნობის საგნის მესაკუთრეს, მაშინ იმ გარიგებით, რომელსაც დებს მოვალე დაგირავების შემდეგ, უზრუნველყოფის მოცულობა არ იზრდება.“ (გსკ-ის 1210.1 მუხლი).

წესს ითვალისწინებს გსკ-ის 1228-ე მუხლი. კერძოდ, გირავნობის უფლებასთან დაკავშირებული მოთხოვნის განხორციელებისას შესაძლებელი უნდა იყოს მოთხოვნის მოცულობის ფულად ოდენობაში გადაყვანა. აქედან გამომდინარე, ნებისმიერი მოთხოვნა (მაგალითად, შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა) შესაძლებელია უზრუნველყოფილ იქნეს გირავნობით.

თუკი გირავნობის უფლება დადგენილია არარსებული მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, ითვლება, რომ გირავნობის უფლებაც არ წარმოშობილა. გსკ-ის თანახმად, საუბარია 1204-ე მუხლის I ნაწილით გათვალისწინებულ მოთხოვნაზე. აქედან გამომდინარე, გირავნობის უფლება არ შეიძლება წარდგენილ იქნეს ე.წ. „ნატურალური“²⁸⁵ ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, (მაგალითად, თამაში სანაძლეოდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის), ვინაიდან, ამ შემთხვევაში, მოვალეს არ წარმოეშობა სრულყოფილი ვალდებულება, რომელიც ითვალისწინებს სასამართლოს წესით დაცვას. აქედან გამომდინარე მიიჩნევა, რომ 1204-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით მოთხოვნა არ არსებობს.

სსკ-ის 254-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გირავნობით შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები. ანალოგიური წესია დადგენილი გსკ-ის 1204-ე მუხლის II ნაწილით. 1209-ე მუხლის თანახმად, გირავნობის უფლება წარმოიშობა მისი დადგენის მომენტიდან, რომელიც არ უკავშირდება მისი ძირითადი მოთხოვნის წარმოშობას. თუკი დადგინდა, რომ გირავნობის უფლება წარმოიშვა, მაგრამ სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები უკვე აღარ არსებობს, გირავნობის უფლება უქმდება. გერმანულ კერძო სამართალში მოქმედი განსაზღვრულობის პრინციპიდან გამომდინარე, გირავნობის უფლების დადგენისას სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად, საჭიროა ასეთი მოთხოვნის მოცულობა ზუსტად განისაზღვროს ან უკიდურეს შემთხვევაში, მოხდეს მისი დადგენა მომავალში (გსკ-ის 1250).

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

მოგირავნის უმნიშვნელოვანეს ვალდებულებას დაგირავებული ნივთის შენახვა წარმოადგენს. გსკ-ის გათვალისწინებული ტიპური სახელშეკრულებო ვალდებულებები მიბარების (შენახვის) შემთხვევაში მიბარების წესები²⁸⁶

²⁸⁵ ამ ტიპის ვალდებულებებში იგულისხმება, მაგალითად, თამაში, სანაძლეოდან წარმოშობილი ვალდებულებები, რომელიდანაც წარმოშობილი მოთხოვნა არ შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნას გირავნობის უფლებით.

²⁸⁶ მიბარების (შენახვის) ხელშეკრულებით შემნახველი ვალდებულია, შეინახოს მიმ-

შეზღუდული შინაარსით მოქმედებს, ვინაიდან ამ შემთხვევაში გირავნობის საგანზე დამგირავებლისა და მოგირავნის ინტერესები თანმხვედრია. გირავნობის სათანადოდ შენახვა და შენარჩუნება არა მარტო დამგირავებლის, არამედ მოგირავნის ინტერესებშიც შედის. აქედან გამომდინარე მხარე, რომელიც ინახავს გირავნობის საგანს, ეკისრება პასუხისმგებლობა როგორც განზრახ, ასევე გაუფრთხილებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისას და ამ შემთხვევაში უსასყიდლო მიბარების წესები არ მოქმედებს.²⁸⁷

თუკი, მოგირავნე არსებითად არღვევს დამგირავებლის უფლებას, ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს ნივთის დეპონირება, ნივთის გადაცემა სასამართლოს მიერ დანიშნულ პირთან ან დაუყოვნებლივ შეუძლია დააკმაყოფილოს დამგირავებელი.²⁸⁸ სასამართლოს მიერ შემნახველის დანიშვნა ხდება დაგირავებული ნივთის ადგილსამყოფელის მიხედვით.

გერმანიის სკ-ი ითვალისწინებს გირავნობის საგანზე გირავნობის უფლების ფარგლებში გირავნობის საგნიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას.²⁸⁹ თუ მოგირავნეს ერთპიროვნულ მფლობელობაში გადაეცემა ისეთი ნივთი, რომელიც თავისი ბუნებით იძლევა ნაყოფს, მაშინ საექვოობისას ივარაუდება, რომ მოგირავნე უფლებამოსილია ნაყოფის მიღებაზე (გსკ-ის 1213).

თუკი დამგირავებელი არ ასრულებს უზრუნველყოფილ ვალდებულებას, მოგირავნე უფლებამოსილია მოითხოვოს უფლების აღსრულება. გირავნობის უფლების აღსრულება ხდება გირავნობის საგნის რეალიზაციის გზით. გირავნობის საგნის გასხვისება ადასტურებს, რომ მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების პროცესი უშედეგოდ დასრულდა. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მოგირავნე არ არის უფლებამოსილი დაიტოვოს გირავნო-

ბარებლის მიერ მისთვის გადაცემული მოძრავი ნივთი (გსკ-ის 688-ე მუხლი).

²⁸⁷ თუ მიბარება უსასყიდლოა, შემნახველი პასუხისმგებელია მხოლოდ ისეთი ზრუნვისათვის, რომელსაც იგი საკუთარი საქმეებისადმი იჩენს (იხ. გსკ-ის 690-ე მუხლი).

²⁸⁸ (1) თუ მოგირავნე არსებითად არღვევს დამგირავებლის უფლებებს და დამრღვევი მოქმედება გრძელდება, მიუხედავად დამგირავებლის გაფრთხილებისა, მაშინ ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს, რომ გირავნობის საგანი მოგირავნის ხარჯზე გადაეცემულ იქნეს შესანახად ან თუ იგი არ ექვემდებარება დეპონირებას, – გადაეცეს სასამართლოს მიერ დანიშნულ შემნახველს. (2) დეპონირების ან ნივთის შემნახველისათვის გადაცემის ნაცვლად დამგირავებელს შეუძლია მოითხოვოს გირავნობის საგნის დაბრუნება კრედიტორის მოთხოვნის სანაცვლოდ. თუ მოთხოვნას არ ერიცხება პროცენტი და მისი შესრულების ვადა ჯერ არ დამდგარა, მაშინ მოგირავნეს მიეცემა მხოლოდ ის თანხა, რომელიც შეესაბამება მოთხოვნის თანხას გადახდის მომენტიდან შესრულების ვადის დადგომამდე პერიოდისათვის კანონისმიერი პროცენტების დამატებით (გსკ-ის 1217-ე მუხლი)

²⁸⁹ გირავნობის უფლება შეიძლება დადგინდეს ისე, რომ მოგირავნე უფლებამოსილი იყოს, მიიღოს სარგებელი გირავნობის საგნიდან (გსკ-ის 1213.1 მუხლი).

ბის საგანი საკუთრებაში. უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევის ეტაპზე გირავნობის საგნის გასხვისება სავალდებულოა. მოგირავნე არ არის გირავნობის საგნის მესაკუთრე, თუმცა გასხვისებისას ივარაუდება, რომ შემძენს მესაკუთრისაგან გადაეცა ნივთი.

მოძრავ ნივთზე გირავნობის ნორმები ვრცელდება ასევე უფლებაზე გირავნობის მიმართ, თუმცა BGB აღნიშნულ საკითხზე დამატებით რეგულაციებს ითვალისწინებს.²⁹⁰

გირავნობის უფლების საგანი შესაძლებელია იყოს მხოლოდ ის უფლებები, რომელსაც გააჩნია ღირებულება, რაც მოგირავნეს მისცემს ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გირავნობის ობიექტის რეალიზაციის შესაძლებლობას. უფლებები, რომელიც წარმოიშობა უძრავ ნივთზე, ასევე არ შეიძლება იყოს გირავნობის ობიექტი, გარდა მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლებისა და ბინაზე საკუთრების უფლების.

უფლების დაგირავება შესაძლებელია უფლების გადაცემით ან მოთხოვნის შემთხვევაში, მოვალისათვის შეტყობინების გზით. როდესაც უფლების გირავნობის შემთხვევაში უფლების გადაცემა სავალდებულოა, ამ მიზნით მოგირავნეს გადაეცემა ის დოკუმენტები, რომელიც ადასტურებს უფლების წარმოშობის ფაქტს. უფლების აღსრულების ეტაპზე უფლების რეალიზაცია ხდება ჩამორთმევის გარეშე, გასხვისების გზით.²⁹¹

როდესაც სანივთო უზრუნველყოფის წარდგენა ხდება, კრედიტორის წინაშე „პასუხს აგებს“ მხოლოდ უზრუნველყოფის საგანი და არა პირადად მოვალე. პასუხისმგებლობა არ ეკისრება არც ნივთის მესაკუთრეს, რომელმაც წარუდგინა კრედიტორს უზრუნველყოფა და არ არის მისი პირადი მოვალე. მას მხოლოდ ევალება კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებით სათვის ხელი არ შეუშალოს იძულებით აღსრულებას.

კრედიტორს უფლება არ აქვს პრეტენზია განაცხადოს მოვალის სხვა ქონებაზე, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციით კრედიტორმა მოთხოვნა ვერ დააკმაყოფილა. მოვალის (დამგირავებლის, მესაკუთრის) პასუხისმგებლობა შემოიფარგლება მხოლოდ იმ საგნით, რომელიც უზრუნველყოფის მიზნით გამოიყენება.

თანამედროვე ეტაპზე გერმანულ კერძო სამართალში განსაკუთრებული მნიშვნელობა არ ენიჭება გირავნობით ვალდებულების უზრუნველყოფას. მისი მოქმედების სფერო შემოიფარგლება მცირე კრედიტებით, მაგალითად, ლომბარდში ნივთის დაგირავების დროს ან ანალოგიური მიზნით

²⁹⁰ იხ. გსკ-ის 1273-ე მუხლი.

²⁹¹ თუ სხვა რაიმე არ არის დადგენილი, მოგირავნეს შეუძლია უფლებიდან თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვოს მხოლოდ სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, იძულებითი აღსრულებისათვის მოქმედი ნორმების თანახმად (გსკ-ის 1277-ე მუხლი).

შექმნილ საჯარო-სამართლებრივი დანესებულებების მიერ დაკრედიტების დროს. აღნიშნულ სუბიექტებთან დადებული შეთანხმების საფუძველზე ისინი ხდებიან დაგირავებული ნივთის არაპირდაპირი მფლობელები, ხოლო დამგირავებელს რჩება გირავნობის საგანი პირადაპირ მფლობელობაში.

გსკ-ის მოგირავნეს მესაკუთრის მსგავს სამართლებრივი დაცვის საშუალებას ანიჭებს. მოგირავნეს უფლება აქვს დაიცვას გირავნობის ობიექტი სავიდიკაციო²⁹² და ნეგატორული²⁹³ სარჩელების მეშვეობით.

II. გირავნობის უფლება საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში

საფრანგეთში, უზრუნველყოფის სამართალში, 2006 წლის 23 მარტის ორდონანსით განხორციელდა ძირეული რეფორმა, რომელიც გირავნობის უფლებასაც შეეხო²⁹⁴. რეფორმამდე, 1804 წლის სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლის დღიდან, გირავნობის უფლების მომწესრიგებელ კანონმდებლობას ცვლილებები არ განუცდია. გირავნობის უფლება, იპოთეკის უფლებასთან ერთად, მიეკუთვნება აქცესორულ უფლებათა კატეგორიას – *droit reals accessoires*. საფრანგეთი სკ-ის აწესრიგებს გირავნობის უფლებას: „გირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი გირავნობა მოგირავნეს ანიჭებს სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატეს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა როგორც ამჟამინდელი, ასევე სამომავლონით ან ნივთთა ერთობლიობით. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შესაძლებელია იყოს არსებული ან სამომავლო. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა უნდა იყოს განსაზღვრული“ (საფ. სკ-ის 2333).²⁹⁵

საფრანგეთის კერძო სამართალში გირავნობის სახეებად დაყოფა აზრთა სხვადასხვაობას იწვევდა. თუკი გირავნობის საგანი იყო სხეულებრივი

²⁹² მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელისაგან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა (გსკ-ის 985-ე მუხლი).

²⁹³ თუკი საკუთრების უფლების ხელყოფა ხდება სხვაგვარად, ვიდრე ნივთის ჩამორთმევა ან მისი დაკავება, მესაკუთრეს შეუძლია დამრღვევს მოსთხოვოს ხელის შემშლელი მოქმედების აღკვეთა. თუ არსებობს შემდგომი ხელყოფის საფრთხე, მესაკუთრეს შეუძლია წარადგინოს ნეგატორული სარჩელი (*Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch*) (იხ. გსკ-ის 1004.1 მუხლი).

²⁹⁴ იხ. Akkermans B., *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, 2008, 136, note 479.

²⁹⁵ „A pledge is an agreement under which a pledgor gives a right to a creditor to be paid before his other creditors out of a movable object or a set of movable object, both present and future. The claim secured may be present and future, in the last case the claim must be determinable.“ Akkermans B., *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, 2008, 136-137.

ნივთები, გირავნობა იწოდებოდა – gage. იმ შემთხვევაში, თუკი უზრუნველყოფის საგანია არამატერიალური ობიექტი, მაგალითად, მოთხოვნა ის ასევე შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს გირავნობის საგნად სახელწოდებით – nantissement.²⁹⁶ გირავნობის უფლება ასევე შესაძლებელია წარმოიშვას უძრავ ნივთებზე, რაც ყოველთვის ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის მფლობელობაში გადაცემას. ამ სახის უფლება ფრანგულ სამართალში ცნობილია სახელწოდებით – antichrese. 2006 წლის რეფორმის შემდეგ ანტიქრეზისი განიხილება, როგორც იპოთეკის ერთ-ერთი სახე. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში გირავნობის უფლების მომწესრიგებელი ნორმების არ შეცვლილა, თუ არ ჩავთვლით სპეციალური სახის გირავნობის უფლების შემოღებას, რომელიც სპეციალური კანონმდებლობითაა გათვალისწინებული. გირავნობის სპეციალური სახეებია ავტომობილის გირავნობა, საცხოვრებლის ქირავნობის გირავნობა და კომერციული გირავნობა.²⁹⁷

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი რეფორმის შემდეგ კვლავ მოიცავს კლასიკური სახის გირავნობის მომწესრიგებელ წესებს, რომელიც ახლა უკვე ვრცელდება გირავნობის სპეციალურ სახეებზეც. კლასიკური სახის გირავნობა ითვალისწინებს გირავნობის ობიექტის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემას. გირავნობის უფლების წარმოშობის ეს გზა განიხილება, როგორც უფლების წარმოშობის ზოგადი წესი.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი მოიცავს კლასიკური გირავნობის ზოგად წესებს, რომელიც ასევე ვრცელდება გირავნობის უფლების სპეციალურ სახეებზე.²⁹⁸ თუმცა ზოგადი სახის წესებიდან სპეციალური გირავნობის სახეები არ ითვალისწინებს დამგირავებლის მხრიდან გირავნობის საგნის მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის ვალდებულებას. 2006 წლის რეფორმის შედეგად ჩამოყალიბდა გირავნობის უფლების ახალი კონცეფცია, რომლის თანახმად გირავნობის საგნის გადაცემა მოგირავნის მფლობელობაში აღარ განიხილება, როგორც გირავნობის უფლების აუცილებელი ელემენტი. რეფორმამდე ობიექტის მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის ვალდებულება გირავნობის უფლებას აქცევდა – droit reel. ახალი კონცეფციის საფუძველზე გირავნობის უფლებამ დაკარგა რეალური გარიგების ხასიათი – caractere reel. გირავნობის საგნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის მოვალეობისაგან განთავისუფლებით, გირავ-

²⁹⁶ რეფორმამდე უზრუნველყოფის სამართალში ტერმინოლოგია განსხვავებული იყო; “nantissement” იყო ზოგადი შინაარსის ტერმინი, რომელიც გამოხატავდა მოვალის მიერ კრედიტორსთვის, უზრუნველყოფის მიზნით, ქონების გადაცემის ფაქტს.; იხ. Akkermans B., *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, 2008, 136, note 483.

²⁹⁷ Akkermans B., *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, 2008, 136, note 486.

²⁹⁸ იხ. საფ.სკ-ის 2333-ე მუხლი.

ნობის უფლებამ შეინარჩუნა უზრუნველყოფის უფლების შინაარსი, თუმცა გახდა უფრო მოქნილი სწორედ საკუთრების უფლებისათვის დამახასიათებელი ელემენტებისაგან განთავისუფლების გზით. გირავნობის უფლების სამართლებრივი რეგულირების ახლებური მიდგომა იძლევა შესაძლებლობას გირავნობის უფლება წარმოიშვას როგორც ნივთთა ერთობლიობაზე, როგორც არსებულ, ასევე სამომავლო ქონებაზე. კერძოდ, თუკი შესაძლებელია ობიექტის, რომელსაც დამგირავებელი მომავალში მიიღებს, იდენტიფიცირება, მასზე შესაძლებელია წარმოიშვას გირავნობის უფლება. გირავნობის უფლების წარმოშობა გვაროვნულ ნივთებზე დამგირავებელს აძლევს შესაძლებლობას, გირავნობის უფლების განმავლობაში შეცვალოს გირავნობის საგანი იმავე ხარისხისა და რაოდენობის ობიექტით.

კლასიკური შინაარსის გირავნობა მესამე პირებისათვის საჯაროობის მიზნით, ითვალისწინებს გირავნობის უფლების თაობაზე შეთანხმების გაფორმებას წერილობითი ფორმით, რომელში გათვალისწინებულ იქნება, როგორც უზრუნველყოფილი ვალდებულების შინაარსი, ასევე გირავნობის საგნის აღწერილობა.²⁹⁹ ზოგადი წესის თანახმად, დამგირავებელი უნდა იყოს გირავნობის საგნის მესაკუთრე, რომელიც უფლებამოსილია მოგირავნეს გადასცეს გირავნობის საგანი პირდაპირ მფლობელობაში.³⁰⁰

მოგირავნე ვალდებულია შეინარჩუნოს გირავნობის ობიექტი ვარგის მდგომარეობაში. მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის მოვლის მოვალეობის დარღვევა მოვალეს აძლევს შესაძლებლობას მოითხოვოს გირავნობის საგნის დაბრუნება. როდესაც გირავნობა წარმოიშობა გვაროვნულ ნივთებზე, მხარეები თავისუფალნი არიან მოვლის ვალდებულებისაგან. ამ შემთხვევაში მოგირავნე ხდება გადაცემული გირავნობის საგნის მესაკუთრე, მაგრამ ეკისრება ვალდებულება, დამგირავებლის მიერ ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში დაუბრუნოს დამგირავებელს იმავე ღირებულების გირავნობის საგანი.

მოგირავნეს, გირავნობის საგნის მოვლის ვალდებულება აძლევს შესაძლებლობას გირავნობის საგნიდან მიიღოს ნაყოფი.³⁰¹ შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მხარეთა შეთანხმებით. ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა არსებობს, როცა მოგირავნეს პირდაპირ მფლობელობაში გადაეცემა გირავნობის საგანი, ასევე, როცა ობიექტი გადაეცემა მესამე პირს შესანახად.

დამგირავებლის მიერ უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობა მოგირავნეს აძლევს გირავნობის საგნის რეალიზაციის შესა-

²⁹⁹ იხ. საფ.სკ-ის 2336-ე მუხლი.

³⁰⁰ იხ. საფ.სკ-ის 2335-ე მუხლი.

³⁰¹ იხ. საფ.სკ-ის 2345-ე მუხლი.

ძლებლობას.³⁰² გირავნობის საგნის გაყიდვის უფლება მოგირავნის უმთავრეს უფლებას წარმოადგენს. 2006 წლის რეფორმამდე გირავნობის საგნის რეალიზაციისათვის საჭირო იყო სასამართლო გადაწყვეტილების მოპოვება, თუმცა რეფორმის შემდეგ ასეთი გადაწყვეტილება (ინტერვენცია) სავალდებულო არ არის. მოგირავნე უფლებამოსილია გაყიდოს გირავნობის საგანი ვალდებულების დარღვევის საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით. გირავნობის საგნის რეალიზაცია ხდება აღსრულების ზოგადი წესების თანახმად, რომელიც მხარეთა შეხედულებით არ შეიძლება შეიცვალოს. გირავნობის საგნის რეალიზაციის გარდა, კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ალტერნატიული გზაა, მოგირავნის სარჩელი გირავნობის საგანზე საკუთრების უფლების მოპოვების მოთხოვნით. „მხარეებს გირავნობის უფლების წარმოშობის ეტაპზე ან მოგვიანებით, უფლება აქვთ შეთანხმდნენ, რომ, თუ დამგირავებელი არ შეასრულებს ვალდებულებას, გირავნობის საგანი გადავა მოგირავნის საკუთრებაში“ (საფ. სკ-ის 2348). კრედიტორი ხდება გირავნობის საგნის მესაკუთრე, ხოლო ვალდებულება წყდება, ვინაიდან კრედიტორის მოთხოვნა იფარება გირავნობის საგნის ღირებულებით.

„თუკი მოგირავნისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემული გირავნობის საგნის ღირებულება აღემატება მოთხოვნის ოდენობას, სხვაობა უნდა დაუბრუნდეს დამგირავებელს, ან, თუ არსებობენ სხვა კრედიტორები, უნდა მოხდეს სხვაობის დეპონირება მათ სასარგებლოდ“ (საფ. სკ-ის 2348-ე მუხლი).

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი კლასიკური გირავნობისათვის სავალდებულო წესით ითვალისწინების გირავნობის საგნის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემას. თუმცა შესაძლებელია გირავნობის უფლება წარმოიშვას გირავნობის საგნის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემის გარეშე. აღნიშნული სახის გირავნობაზე ვრცელდება ზოგადი შინაარის გირავნობის უფლების მომწესრიგებელი ნორმები, გარდა გირავნობის მფლობელობაში გადაცემისა. ვინაიდან გირავნობის მფლობელობაში გადაცემის გარეშე უფლების წარმოშობის ფაქტი უხილავია მესამე პირებისათვის, აქედან გამომდინარე, მფლობელობის გარეშე გირავნობისათვის დაწესდა გირავნობის უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება, სწორედ მესამე პირთა ინტერესების დაცვის მიზნით.³⁰³

რაც შეეხება რეგისტრირებულ და კლასიკურ გირავნობას შორის განსხვავებას, ვინაიდან გირავნობის განმავლობაში საგანი რჩება დამგირავებელს, ნივთის მოვლისა და შენახვის მოვალეობა მასვე ეკირება. თუ გირავნობის საგანი გვაროვნული ნივთია, დამგირავებელმა შესაძლებელია გაასხვისოს

³⁰² იხ. საფ.სკ-ის 2346-ე მუხლი.

³⁰³ იხ.საფ. სკ-ის 2337-ე მუხლი.

იგი, თუმცა ჩანაცვლების პრინციპის დაცვით.³⁰⁴

კლასიკურ და რეგისტრირებულ გირავნობას შორის სხვაობა ასევე თვალშისაცემია აღსრულების ეტაპზე. კლასიკურ გირავნობასთან შედარებით მფლობელობის გარეშე გირავნობა ნაკლებად ძლიერ უზრუნველყოფის სახედ განიხილება. ამ შემთხვევაში მოგირავნეს არ გადაეცემა გირავნობის საგანი მფლობელობაში ვიდრე არ დადგება მისი მოთხოვნის ვადა. მოგირავნეს არ აქვს დამგირავებლისაგან საგნის გამოთხოვის უფლება, თუ გირავნობა მფლობელობის გარეშე რეგისტრირებული.

2006 წლის რეფორმის შედეგად ფრანგულ კერძო სამართალში შემოღებულ იქნა რამდენიმე სპეციალური სახის მფლობელობის გარეშე გირავნობა:

- კომერციული (სავაჭრო) გირავნობა;
- შენახული საგნების გირავნობა;
- ავტომობილის გირავნობა.

სპეციალური სახის გირავნობაზე ვრცელდება გირავნობის ზოგადი წესები, თუმცა არსებობს სპეციალური ნორმებით დადგენილი ზოგიერთი გამონაკლისი, მაგალითად, შენახული საგნების გირავნობისას დაუშვებელია მხარეთა შორის *pacta commissoire*-ზე შეთანხმება.³⁰⁵

მესამე ტიპის გირავნობა ცნობილია სახელწოდებით – *nantissement*, გირავნობა უსხეულო ობიექტებზე, როგორც წესი, მოთხოვნაზე. აღნიშნული სახის გირავნობა რეფორმამდე არასრულყოფილად წესრიგდებოდა. ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით გირავნობა შესაძლებელია წარმოშვას უსხეულო, არსებულ ან სამომავლო ობიექტზე (ობიექტებზე).³⁰⁶ 2006 წლის რეფორმამდე სამომავლო მოთხოვნის უზრუნველყოფა არ ხდებოდა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთით. უსხეულო ობიექტებზე გირავნობა წესრიგდებოდა ზოგადი გირავნობის წესებით და შესაძლებელი იყო მხოლოდ არსებული მოთხოვნის დაგირავება.³⁰⁷

ახალი წესები თანახმად, უსხეულო ობიექტზე გირავნობა წარმოიშობა ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელშიც აღწერილ უნდა იქნეს მოთხოვნა. როდესაც გირავნობის საგანია სამომავლო მოთხოვნა, ხელშეკრულებით უნდა მოხდეს სამომავლო მოთხოვნის აღწერა, კერძოდ, აღწერილობა უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას მოვალის, მოთხოვნის ოდენობისა და მოთხოვნის შესრულების ვადის შესახებ. არასხეულებრივ ობიექტებზე, რომელთა იდენტიფიცირება ხელშეკრულებაში აღწერის გზით შეუძლებელია, ვერ წარმოიშობა გირავნობის უფლება. სამომავლო უსხეულო ობიექტი გირავნობის

³⁰⁴ იხ.საფ. სკ-ის 2342-ე მუხლი.

³⁰⁵ საფრანგეთის სავაჭრო კოდექსი L527-2.

³⁰⁶ იხ.საფ.სკ-ის 2355.1.

³⁰⁷ Akkermans B., *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, 2008, 141.

საგანი ხდება წარმოშობისთანავე, ხოლო გირავნობის უფლების წარმოშობა მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ამ მომენტიდან მესამე პირებისათვის გირავნობის უფლება საჯარო ხდება. თუკი გირავნობის უფლება ითვალისწინებს, რომ დამგირავებლის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოვალემ მოგირავნის წინაშე უნდა შეასრულოს მოთხოვნა, გირავნობის გარიგების თაობაზე შეთანხმება, ასევე ეგზავნება მოთხოვნის მოვალეს.³⁰⁸

მოთხოვნის, როგორც უსხეულო ობიექტის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მისი რეალიზაცია ხდება მატერიალური ობიექტებისაგან განსხვავებული წესით. შეტყობინების საფუძველზე მოვალის მიერ მოთხოვნა შესაძლებელია შესრულდეს დამგირავებლის მიმართ ან მოთხოვნის აღსრულება მოხდეს pacta commissio-ს პრინციპის საფუძველზე, როცა მოვალე მოგირავნის წინაშე ასრულებს მოთხოვნას.³⁰⁹ მსგავსად სხვა სახის გირავნობის საგნის რეალიზაციასა, სხვაობა მოთხოვნასა და არამატერიალური ობიექტის ღირებულებას შორის უნდა დაუბრუნდეს დამგირავებელს.³¹⁰ უსხეულო გირავნობის სპეციალურ სახეს წარმოადგენს საბანკო ანგარიშების გირავნობა, სავაჭრო ფონდების გირავნობა.³¹¹

³⁰⁸ იხ. საფ.სკ-ის 2362-ე და 2363-ე მუხლები.

³⁰⁹ იხ.საფ.სკ-ის 2364-ე მუხლი.

³¹⁰ იხ.საფ.სკ-ის 2366-ე მუხლი.

³¹¹ იხ.საფ.სკ-ის 2360-ე მუხლი,საფრანგეთის სავაჭრო კოდექსის L142-1; Akkermans B., *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, 2008,136-143.

იპოთეკა

A. თეორიული ნაწილი

I. იპოთეკის უფლების შინაარსი

იპოთეკას უფლება მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებაა. იპოთეკის უფლების დამახასიათებელი ნიშნების ანალიზი შესაძლებლობას გვაძლევს წარმოდგენა შევიქმნათ უფლების სამართლებრივ ბუნებაზე.

იპოთეკის უფლების ობიექტია მხოლოდ უძრავი ნივთი (სსკ-ის 286.1). თუმცა, ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი. საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე³¹² შესაძლებელი გახდა აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა.

იპოთეკის უფლების დადგენის მიზანია კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფა. იპოთეკით შესაძლებელია უზრუნველყოფილ იქნეს როგორც სახელშეკრულებო, ასევე კანონისმიერი მოთხოვნები. იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა (სსკ-ის 286.2).

„მომავალ ქონებაზე გარიგების დადების ამკრძალავი ნორმა მოცემულია სახელშეკრულებო სამართალში, კერძოდ კი, სამოქალაქო კოდექსის 320-ე მუხლში. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ბათილია ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას მთელი მისი მომავალი ქონება ან ქონების ნაწილი გადასცეს სხვას ანდა უზუფრუქტით დატვირთოს იგი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელშეკრულება დადებულია მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთებზე. აღნიშნულ ნორმაში საუბარია „მთელ მომავალ ქონებაზე“ და „მომავალი ქონების ნაწილზე“ ანუ ქონებაზე, რომელიც გარიგების დადების მომენტისათვის ხელშეკრულების მხარეებს არ გააჩნიათ და, რომელიც მომავალში შეიძლება მიიღონ (რა თქმა უნდა, აქ

³¹² აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა შესაძლებელი გახდა 2008 წლის 19 დეკემბრის საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მიღებით. მოგვიანებით, 2010 წლის 27 აპრილის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შევიდა ცვლილება (კანონი №2978), რომლის საფუძველზეც 234-ე მუხლი ჩამოყალიბდა შემდეგი შინაარსით: „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საუთრებად“.

არ იგულისხმება მომავალი ქონების ცალკეულ ნაწილებზე დადებული ხელშეკრულება). განსხვავებით ამ ნორმაში მითითებული ქონებისაგან, სადავო ბინა წარმოადგენს არა მომავალ ქონებას, არამედ უძრავი ნივთის ნაწილს, რომელიც მატერიალურად არსებობს გარიგების დადების დროს დაუკანონებელი სახით. სადავო ფართი არის გარიგების დადების დროისათვის არსებული, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართის ნაწილი, რომელიც დავის პერიოდისათვის აღრიცხულია იპოთეკით დატვირთული ქონების შემადგენელ ნაწილად. შესაბამისად, მასზე ვრცელდება ამ ნივთზე არსებული იპოთეკა.³¹³

იპოთეკის უფლების საფუძველზე უზრუნველყოფილი კრედიტორი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში მოიპოვებს, უპირატესობას ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ კრედიტორთან შედარებით. ხოლო თუ ერთი უძრავი ნივთი უზრუნველყოფს რამდენიმე კრედიტორის მოთხოვნას, მათზე (კრედიტორებზე) ვრცელდება მოთხოვნის დაკმაყოფილების რიგითობის წესები (სსკ-ის 286.1).

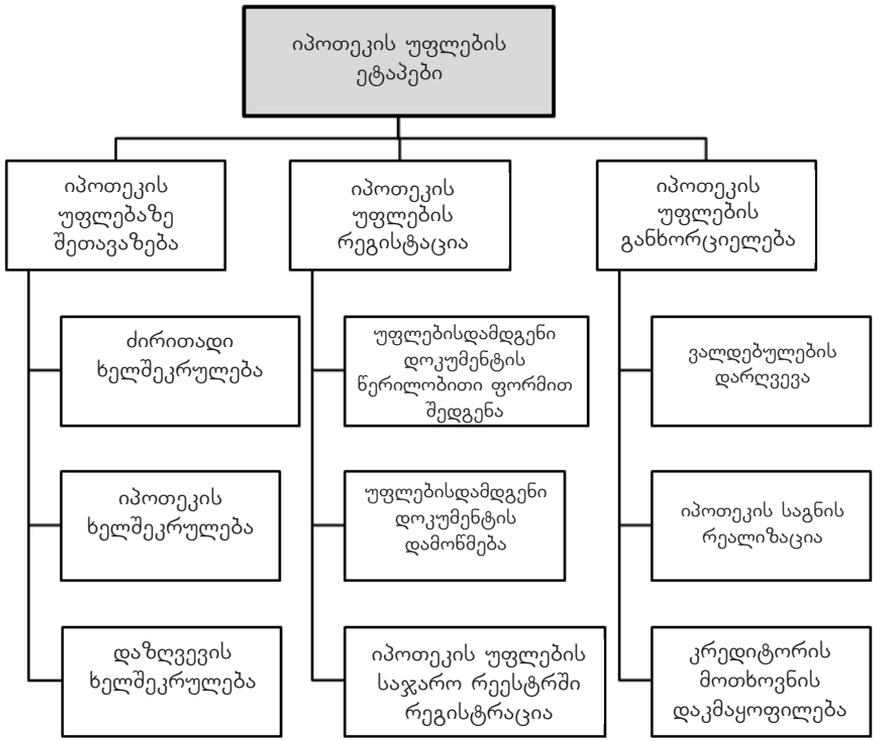
იპოთეკის უფლება წარმოიშობა არა კრედიტორსა და მოვალეს შორის იპოთეკის ხელშეკრულებაზე შეთანხმების, არამედ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. უმრავლეს შემთხვევებში იპოთეკის საგანი არ გადაეცემა კრედიტორს პირდაპირ მფობელობაში.

იპოთეკარის (კრედიტორის) სასარგებლოდ დადგენილი უფლება მოვალის (უძრავი ნივთის) ქონებაზე განიხილება, როგორც სანივთო ტვირთი. იგი თან მიჰყვება უზრუნველყოფის საგანს, მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა, მის სრულ შეწყვეტამდე.

იპოთეკარი (კრედიტორი) უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოთხოვნას იკმაყოფილებს იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მასზე საკუთრების უფლების მოპოვებით (სსკ-ის 286.1).

იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობები შესაძლებელია წარმოვიდგინოთ შემდეგი სქემით:

³¹³ იხ. საქართველოს უზენაესის სასამართლოს 2011 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება (№ას-1081-1110-2011). სრული ვერსია ხელმისაწვდომია: www.supremcourt.ge.



1. იპოთეკის უფლების სუბიექტები

გირავნობის მსგავსად, იპოთეკით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობებს ახასიათებს სუბიექტთა სიმრავლე. ძირითად ვალდებულებით ურთიერთობაში მონაწილეობს ხელშეკრულების ორი მხარე – კრედიტორი (კრედიტორები) და მოვალე (მოვალეები). ვალდებულების იპოთეკით უზრუნველყოფით ძირითადი (უზრუნველყოფილი) ვალდებულების მხარეები არ იცვლებიან. თუმცა, შესაძლებელია, ურთიერთობაში შემოვდეს პირი (პირები), რომელსაც ეკუთვნის უზრუნველყოფის საგანი ან პირი, რომელიც არ არის უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრე, თუმცა აქვს მასზე სხვა საწილო ან ვალდებულებითი უფლება, ან კანონიერი ინტერესი.

1.1. კრედიტორი - იპოთეკარი

პირი, რომელიც კრედიტორია ძირითად ვალდებულებაში, მის სასარგებლოდ იპოთეკის უფლების დადგენით ხდება იპოთეკარი. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების მფლობელია.

რუნველყოფილ ვალდებულებაში კრედიტორი და იპოთეკარი ყოველთვის ერთი და იგივე პირია.

იპოთეკარი (კრედიტორი) შესაძლებელია იყოს როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირი, მაგალითად, კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, ლომბარდი, სახელმწიფო მათ შორის სახლი.

1.2. მოვალე და უძრავი ნივთის მესაკუთრე

იპოთეკის უფლებით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობაში უძრავი ქონების მესაკუთრე სხვადასხვა სტატუსით მონაწილეობს:

- როგორც მოვალე, რომელიც იმავდროულად არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე;
- მხოლოდ მესაკუთრე, თუკი მოვალე უზრუნველყოფის მიზნით იყენებს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

მოვალე იპოთეკით უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში შეიძლება არ იყოს დატვირთული ქონების მესაკუთრე. ამდენად, სამართლებრივ ურთიერთობაში შემოდის პირი, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილი ვალდებულების მხარე, მაგრამ, მისივე თანხმობით, იპოთეკით მისი უძრავი ნივთი იტვირთება.

იპოთეკის უფლება ექვემდებარება რეგისტრაციას. ამიტომ იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი განკარგვა მესაკუთრის წერილობით თანხმობას მოითხოვს. არამოვალე უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიერ ქონების იპოთეკით დატვირთვისათვის აუცილებელია მოვალესა და უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შორის წერილობითი შეთანხმება.

იპოთეკის უფლების არსებობის მანძილზე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია „იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, მათ შორის, შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო“ (სსკ-ის 291.1).

მოვალე პირის ნაცვლად უძრავი ნივთის მესაკუთრე უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი მხოლოდ მაშინ, როცა დადგება ძირითადი ვალდებულების შესრულების ვადა ან, როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია კრედიტორის წინაშე შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება (სსკ-ის 292.1).

მესაკუთრის მიერ იპოთეკარის წინაშე ვალდებულების შესრულება იპოთეკის უფლების შეწყვეტის საფუძველია. მესაკუთრემ უნდა წარადგინოს მარეგისტრირებელ ორგანოში მოთხოვნის შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველზე მას

წარმოეშობა შესრულებული ვალდებულების ტოლფასოვანი შესრულების მოთხოვნის უფლება მოვალე პირის მიმართ (სსკ-ის 292.2).

1.3. იპოთეკის ობიექტთან დაკავშირებული

მესამე პირები

იპოთეკით უზრუნველყოფილ სამართლებრივ ურთიერთობებში მესამე პირი ერთვება, როგორც იპოთეკის საგანზე ინტერესის მქონე სუბიექტი.

იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული მესამე პირები შესაძლებელია იყვნენ:

- მესამე პირები, რომელთაც გააჩნიათ უზრუნველყოფის საგანზე სანივთო (გარდა საკუთრებისა) ან ვალდებულებითი უფლება;
- მესამე პირები, რომელთაც აქვთ კანონიერი ინტერესი იპოთეკის საგანზე.

მაგალითი I: თუკი უძრავი ქონება, იპოთეკის უფლების გარდა, დატვირთულია აღნაგობის უფლებით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე მეაღნაგეს უფლება აქვს აღნაგობის უფლებიდან გამომდინარე პრეტენზიები წარუდგინოს იპოთეკარს. მეაღნაგე არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი ურთიერთობის მონაწილე, მას იპოთეკის საგანთან აკავშირებს აღნაგობის უფლება და მის საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნები.

მესამე პირი შესაძლებელია არ იყოს დაკავშირებული უზრუნველყოფის საგანთან საკუთრების (თანასაკუთრების) ან სხვა უფლებით, თუმცა გააჩნდეს კანონიერი ინტერესი მასზე.

მაგალითი II: მამამ, რომელმაც საკუთრება დატვირთა იპოთეკით, ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძველზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საფრთხის გამო რეალიზაცია შესაძლებელია სადაო გახადოს მესაკუთრის მეუღლემ, რომელიც არ არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე ან არასრულწლოვანმა შვილებმა, რომელთაც სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ გააჩნიათ.

თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე, მესამე პირთა კანონიერი ინტერესის დარღვევის ფაქტი დადასტურებულ უნდა იქნეს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებით. სასამართლოში დავის დასრულებამდე მესამე პირებს იპოთეკის საგნის განკარგვის აკრძალვის მიზნით შეუძლიათ მოითხოვონ ქონებაზე ყადაღის დადება.

2. იპოთეკის ობიექტი

იპოთეკის უფლებით ხდება მოვალე ან მესამე პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დატვირთვა. კანონმდებლობით დაშვებულია ასევე აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა.

იპოთეკის უფლების გავრცელებულ ობიექტს წარმოადგენს: მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა, საცხოვრებელი ბინა. კრედიტორის მოთხოვნის ფარგლები შესაძლებელია გავრცელდეს არა მარტო იპოთეკის საგანზე, არამედ იპოთეკის საგნიდან მიღებულ ნაყოფზე (სსკ-ის 293). ზოგადი წესის თანახმად, იპოთეკა არ ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზე, თუმცა მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია იპოთეკის უფლების განმავლობაში კრედიტორი გახდეს იპოთეკის საგნის მართვიდან მიღებული შემოსავლის მიმღები. მაგალითად, თუ იპოთეკის საგანია სასტუმრო კომპლექსი, მისი მართვიდან მიღებული შემოსავალი შესაძლებელია ჩაითვალოს კრედიტორის მოთხოვნის ანგარიშში. ნაყოფზე შეთანხმების არარსებობისას კრედიტორი საგნიდან ნაყოფის მიღების უფლებას მოიპოვებს უძრავ ნივთზე აუქციონის გამოცხადებიდან ან სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტიდან. ამ შემთხვევაში უძრავი ნივთის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი (სსკ-ის 303).

იპოთეკის ობიექტის განსაზღვრულობის (სპეციალურობის) საკითხთან დაკავშირებით გაეცანით სასამართლო პოზიციას: „სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ქონება შეიძლება ისე დაიტვირთოს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა ამ ნივთის რეალიზაციით. იპოთეკის ინსტიტუტის არსებობა ცალსახად დაკავშირებულია უძრავი ქონების არსებობასთან. შეუძლებელია, არსებობდეს იპოთეკა უძრავი ნივთის გარეშე. განსახილველი დავაც სწორედ უძრავი ნივთის თავისებურებებთანაა დაკავშირებული. ამ თვალსაზრისით, დავის გადასაწყვეტად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება იმის შეფასებას, თუ რა მოიაზრებოდა ი. კ-ის უძრავ ქონებაში იპოთეკით დატვირთვის დროს.

იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისას ი. კ-ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო ქ.თბილისში,ბინა. აღნიშნული ბინის ნაწილი, ... იყო დაუკანონებელი. ეს გარემოება ცნობილი იყო სს „... ბანკისათვისაც“. აღნიშნულიდან ნათლად იკვეთება ის ფაქტი, რომ გარიგების დადებისას სადავო ფართი რეალურად არსებობდა, ანუ მას მატერიალური გამოხატულება ჰქონდა.

დაუკანონებელი ფართი გარიგების დადების მომენტისათვის გამოცალკევებული სახით არ არსებობდა. იგი წარმოადგენდა იპოთეკით დატ-

ვირთული უძრავი ნივთის შემადგენელ ნაწილს. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა „მესაკუთრის“ კუთვნილი მთელი უძრავი ქონება (იპოთეკის ხელშეკრულება, მუხლი 2, 2.1.-ე პუნქტი.). ბუნებრივია, „მთელ“ ქონებაში იგულისხმება დაუკანონებელი ფართიც. ხელშეკრულებაში არსადაა მითითებული, რომ სადავო ფართი იარსებებს განცალკევებულად, არც ის დათქმა არსებობს, რომ იპოთეკა არ ვრცელდება ბინის რომელიმე ნაწილზე. იმ პირობებში კი, როდესაც არსებობს ფართი, რომლის თაობაზეც ხელშეკრულების დადების დროს მხარეები განსაკუთრებულ დათქმას არ აკეთებენ და იმავდროულად უთითებენ, რომ იპოთეკით დაიტვირთა მთელი უძრავი ქონება, შეუძლებელია იმ დასკვნის გამოტანა, რომ მხარეები სადავო ფართის იპოთეკით დატვირთვის თაობაზე არ შეთანხმებულან.

ზემოთ მითითებულ მოსაზრებას აძლიერებს იპოთეკის ხელშეკრულების მე-6.13 პუნქტში მითითებული დებულებაც, რომლის თანახმადაც მიმდინარე ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე (იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნაწილზეც). ამავე პუნქტის თანახმად, დადგენილი ნორმა ვრცელდება იმ შემთხვევაშიც, თუ იპოთეკის საგანს დაემატა (მიშენება, დაეშენება) შენობა (შენობის ნაწილი), იპოთეკის საგანში გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე აღიმართება შენობა-ნაგებობა. მითითებულ დებულებათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ მხარეების ნება ცალსახად მიმართულია სადავო ბინის მთელი ფართის (და არა მისი ნაწილის) იპოთეკით დასატვირთად.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების 6.13 პუნქტი ეწინააღმდეგება იპოთეკის ლეგალურ დეფინიციას. გასაჩივრებული გადანყვეტილების თანახმად, ნივთის იპოთეკის უფლებით დასატვირთად აუცილებელია, ნივთი მკაფიოდ იყოს განსაზღვრული და შეუძლებელია იპოთეკის გამოყენება სამომავლო ქონებასთან მიმართებაში. სასამართლო აღნიშნულ მსჯელობას უკავშირებს ხელშეკრულების მხარეთა პასუხისმგებლობის ფარგლებს და მისი მოსაზრებით, შეუძლებელია ისეთი ქონების დატვირთვა იპოთეკით, რომლის „სამართლებრივი საზღვრები დაუდგენელია.“

უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები არ შეიცავს აკრძალვას მომავალი ქონების უზრუნველყოფის სახით გამოყენების თაობაზე.

მომავალ ქონებაზე გარიგების დადების ამკრძალავი ნორმა მოცემულია სახელშეკრულებო სამართალში, კერძოდ კი, სამოქალაქო კოდექსის 320-ე მუხლში. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ბათილია ხელშეკრულება, რომლი-

თაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას მთელი მისი მომავალი ქონება ან ქონების ნაწილი გადასცეს სხვას ანდა უზუფრუქტით დატვირთოს იგი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელშეკრულება დადებულია მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთებზე. აღნიშნულ ნორმაში საუბარია „მთელ მომავალ ქონებაზე“ და „მომავალი ქონების ნაწილზე“ ანუ ქონებაზე, რომელიც გარიგების დადების მომენტისათვის ხელშეკრულების მხარეებს არ გააჩნიათ და, რომელიც მომავალში შეიძლება მიიღონ (რა თქმა უნდა, აქ არ იგულისხმება მომავალი ქონების ცალკეულ ნაწილებზე დადებული ხელშეკრულება). განსხვავებით ამ ნორმაში მითითებული ქონებისაგან, სადავო ბინა წარმოადგენს არა მომავალ ქონებას, არამედ უძრავი ნივთის ნაწილს, რომელიც მატერიალურად არსებობს გარიგების დადების დროს დაუკანონებელი სახით. სადავო ფართი არის გარიგების დადების დროისათვის არსებული, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართის ნაწილი, რომელიც დავის პერიოდისათვის აღრიცხულია იპოთეკით დატვირთული ქონების შემადგენელ ნაწილად. შესაბამისად, მასზე ვრცელდება ამ ნივთზე არსებული იპოთეკა.

საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას ხელშეკრულების მე-6.13 პუნქტის პირობით ხასიათთან მიმართებაშიც. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ პუნქტში მითითებული გარიგება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს პირობით გარიგებად და მით უმეტეს, ნებაზე დამოკიდებულ პირობად. სამოქალაქო კოდექსის 92-ე მუხლის თანახმად, ნებაზე დამოკიდებულად ითვლება პირობა, რომლის დადგომა ან დაუდგომლობა დამოკიდებულია მხოლოდ გარიგების მხარეებზე. ასეთი პირობით დადებული გარიგება ბათილია. განსხვავებით ასეთი სახის გარიგებისაგან, ნამდვილი პირობითი გარიგება დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენებზე (სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლი). მისი შესრულება და შეწყვეტა უშუალო კავშირშია ამ მოვლენის დადგომაზე. ასეთ დროს გარიგების მხარეებს პირობის მართვა არ შეუძლიათ, რაც დამახასიათებელია ნებაზე დამოკიდებული გარიგებებისათვის. ამასთან, აუცილებელია სამომავლო და უცნობი მოვლენის ერთდროულად, კუმულაციურად არსებობა, რასაც ადგილი არ აქვს მოცემულ შემთხვევაში. შეუძლებელია, სამომავლო და უცნობ პირობად მივიჩნიოთ ხელშეკრულების სადავო პუნქტში მითითებული დებულება იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონების იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე (იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნაწილზეც), იპოთეკის საგანს დამატებულ (მიშენება, დაშენება) შენობაზე (შენობის ნაწილი), ასევე იპოთეკის საგანში გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობაზე. შესაბამისად,

ხელშეკრულების ეს ნაწილი არ შეიძლება მივიჩნიოთ პირობით გარიგებად. ასევე შეუძლებელია მითითებული გარიგება მივიჩნიოთ ნებაზე დამოკიდებულ ბათილ გარიგებადაც, რადგან მხარეებს ამ მოვლენის მართვა არ შეუძლიათ. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ოდენობა გაიზრდება მხარის სურვილისა და ნებისაგან დამოუკიდებლად, იპოთეკა გავრცელდება მომატებულ ფართზეც. აღნიშნული პირობა ნამდვილ გარიგებას წარმოადგენს და მისი ბათილად მიჩნევა არასწორია.

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულება და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულების შინაარსი. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, მხარეებს შეუძლიათ ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ მათთვის სასურველი დებულებები, მხოლოდ იგი უნდა გამომდინარეობდეს კანონიდან, არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მას. პალატა მიიჩნევს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების არც ერთი პუნქტი არ შეიძლება მივიჩნიოთ კანონსაწინააღმდეგოდ ან გავაბათილოთ იგი. ასეთ პირობებში შეუძლებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დებულებათა უგულებელყოფა.³¹⁴

2.1. აღნაგობის უფლება,

როგორც იპოთეკის ობიექტი

ქართულ კერძო სამართალში საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე შესაძლებელი გახდა აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა (სრშკ-ის 11.1.ბ; სსკ-ის 234.2). საჯარო რეესტრის შესახებ კანონით და სამოქალაქო კოდექსით დაშვებული ეს შესაძლებლობა მხოლოდ ერთი წინადადებით შემოფარგლული ფიქციაა, რომელიც უძრავი ქონების მესაკუთრის დაცვის კანონისმიერ წესს არ ითვალისწინებს.

აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში სახეზეა „უფლების უფლებით“ დატვირთვა. აღნაგობის ცნებიდან გამომდინარე, კანონმდებელი თავდაპირველად ითვალისწინებდა მეაღნაგის მიერ აღნაგობის უფლების და არა აღნაგობის უფლების განმავლობაში აშენებული ნაგებობის განკარგვის შესაძლებლობას. სსკ-ის 240.2 მიხედვით, „თუ აღნაგობის უფლება მისი ვადის გასვლის დროისათვის ჯერ კიდევ დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარს აქვს ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება“ (აღნიშნული ნორმა დღემდე ძალაშია). კანონმდებლის მიერ

³¹⁴ იხ. საქართველოს უზენაესის სასამართლოს 2011 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება (№ას-1081-1110-2011) სრული ვერსია ხელმისაწვდომია: www.supremecourt.ge.

აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ეტაპზე იპოთეკის უფლების გირავნობის უფლებად გარდაქმნის ფაქტი მიუთითებს, რომ მეაღნაგე არის არა უძრავი ქონების, არამედ სასყიდლიანი აღნაგობის შემთხვევაში მინის მესაკუთრისაგან ნაგებობის ღირებულების მოთხოვნის უფლებაზე უფლებამოსილი პირი. მოთხოვნის უფლება კი, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, გირავნობის უფლებით იტვირთება.

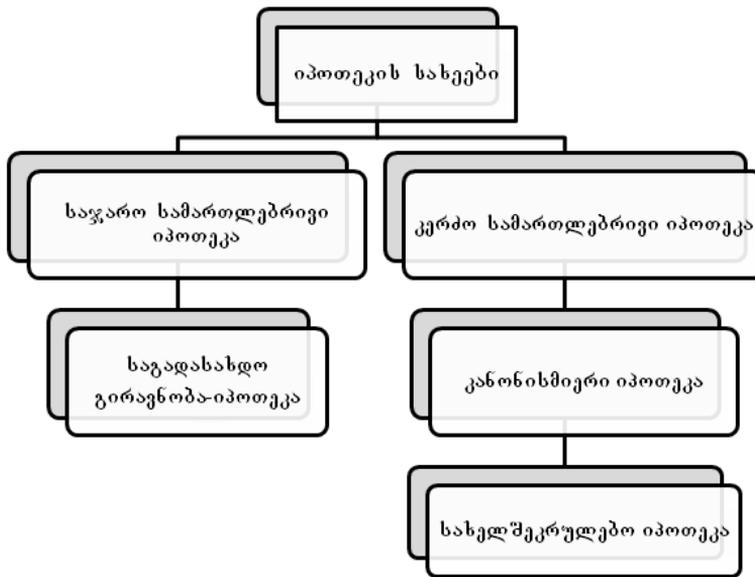
მთელი სირთულე მდგომარეობს სამართლებრივ კონსტრუქციაში, რომლის საფუძველზეც კანონმდებელი უშვებს აღნაგობის საფუძველზე აშენებული ნაგებობის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენების შესაძლებლობას. ლოგიკურად ჩნდება კითხვა: რა ქონებრივი ღირებულება აქვს მხოლოდ უფლებას ნაგებობის გარეშე? როგორც არის დაცული კრედიტორი, რომლის პირადი მოვალე არ არის იმ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე?

აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად (სსკ-ის 234.2). ეს წესი არ ითვალისწინებს ნაგებობაზე ავტომატურად საკუთრების უფლების წარმოშობას. ნაგებობაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა უნდა მოხდეს საერთო წესით – საჯარო რეესტრში მინის მესაკუთრისა და მეაღნაგის ერთობლივი მიმართვის საფუძველზე, ნაგებობაზე მეაღნაგის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარის/კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოხდეს აღნაგობის საგანზე საკუთრების უფლების მოპოვებით თუ რეალიზაციის სხვა გზით.

II. იპოთეკის სახეები

იპოთეკა შესაძლებელია დავყოთ საჯარო-სამართლებრივ და კერძოსამართლებრივ უფლებად. კერძოსამართლებრივი იპოთეკა თავის მხრივ იყოფა სახელშეკრულებო და კანონისმიერ იპოთეკად.



1. საჯარო-სამართლებრივი საგადასახდო გირავნობა-იპოთეკა

საჯარო-სამართლებრივი მიზნებიდან გამომდინარე, ორი დამოუკიდებელი უზრუნველყოფა – იპოთეკა და გირავნობა – გაერთიანებულია ერთ უზრუნველყოფის საშუალებად. საგადასახდო გირავნობა/იპოთეკა საგადასახდო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებაა. კანონმდებლობით იგი დადგენილია, როგორც საჯარო-სამართლებრივი შინაარსის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი საშუალება, რომელიც ემსახურება სახელმწიფოს ვადამოსული საგადასახდო დავალიანების გადახდევინებას. „საგადასახდო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახდო დავალიანების გადახდევინება უზრუნველყოს საგადასახდის გადამხდელის ან სხვა ვალდებული პირის ქონებიდან“ (საგ.სკ-ის 239.1).

საგადასახდო გირავნობა/იპოთეკასა და კერძოსამართლებრივი შინაარსის იპოთეკას შორის წარმოშობის ნაწილში არსებობს განსხვავებები: თუ კერძოსამართლებრივი იპოთეკის წარმოშობის საფუძველია მხარეთა სახელშეკრულებო შეთანხმება, საგადასახდო გირავნობა/იპოთეკას საფუძველად უდევს სახელმწიფოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი, რომლის რეგისტრაციის უფლება წარმოიშობა საგადასახდო დავალიანების წარმოშობასთან ერთად.

საგადასახდო გირავნობა/იპოთეკა განსხვავდება იპოთეკისაგან

უფლების გავრცელების კუთხითაც. სახელშეკრულებო იპოთეკა ვრცელდება მოვალის (მესამე პირის) იმ ქონებაზე, რომელზედაც მას ძირითადი ვალდებულების წარმოშობის მომენტში გააჩნია საკუთრების უფლება ან მესაკუთრისგან აქვს მინიჭებული ქონების უზრუნველყოფის სახით გამოყენების უფლებამოსილება. რაც შეეხება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკას, იგი ვრცელდება პირის საკუთრებაში არსებულ ან მის ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე (გარდა ლიზინგით მიღებულისა), საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ შექმნილი ქონების ჩათვლით.

ამდენად, აქვს თუ არა გადასახადის გადამხდელს რეგისტრირებული ქონება, მისი წარმოშობა მაინც ხდება საჯარო რეესტრის (მომსახურების სააგენტოს) საჯარო შეზღუდვების ერთიან მონაცემთა ბაზაში.

როგორც კი მოხდება საგადასახადო დავალიანების მქონე პირის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ჩანაწერი საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შესახებ აისახება მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ამონაწერში. სარეგისტრაციო პრაქტიკაში საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაცია წინ უსწრებს ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკიდან წარმოშობილი მოთხოვნების მიმართ დადგენილია ერთიანი ხანდაზმულობის ვადა – ექვსი წელი (სსაგ.კ-ის 309.45;).სსკ-ის საფუძველზე წარმოშობილი გირავნობა სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადას ექვემდებარება, იპოთეკაზე კი ექვსწლიანი ხანდაზმულობის ვადა ვრცელდება.

2. კერძოსამართლებრივი კანონისმიერი იპოთეკა

კერძოსამართლებრივი კანონისმიერი იპოთეკის შემთხვევაში, სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში, მხარეები არ თანხმდებიან იპოთეკის უფლების წარმოშობაზე. იპოთეკის უფლების დადგენის საფუძველია კანონით გათვალისწინებული გარემოებების არსებობა. სახელშეკრულებო იპოთეკის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების წარმოშობის საფუძველია იპოთეკის ხელშეკრულება, კანონისმიერი იპოთეკის უფლებისა კი – სასამართლოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის ნამდვილობისა და იპოთეკის უფლების წარმოშობის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ვხვდებით კანონისმიერი იპოთეკის შემდეგ სახეებს:

- იპოთეკის უფლება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე (სსკ-ის 635);
- სარჩენი იპოთეკის უფლება მარჩენალისათვის გადაცემულ უძრავ ქონებაზე (სსკ-ის 945.2).

2.1. ნარდობის ხელშეკრულება

ნარდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად ხელშეკრულების მხარეებს უფლება აქვთ შეთანხმდნენ იპოთეკის უფლებაზე. მაგრამ, თუ მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში არ მოხდა იპოთეკის უფლებაზე შეთანხმება, მენარდისათვის განეული სამუშაოსათვის გადაუხდელი საფასურის სანაცვლოდ კრედიტორს უფლება აქვს შემკვეთის საკუთრებაში არსებულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე იპოთეკა მოითხოვოს. ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკის უფლების დადგენის წინაპირობებია:

- მხარეთა შორის ძალაში შესული ნარდობის ხელშეკრულება;
- ნარდობის ხელშეკრულების საგანია ნაგებობა ან ამ ნაგებობის ცალკეული ნაწილები;
- შემკვეთი არღვევს ვალდებულებას (სსკ-ის 635).

საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების რეგისტრაციისათვის საკმარისი არაა ნარდობის ხელშეკრულება ან კანონის შესაბამის მუხლზე მითითება. საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად უნდა დაედოს სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომელიც დაადასტურებს მენარდის მოთხოვნის დარღვევის ფაქტს, რაც საფუძვლად დაედება საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების რეგისტრაციას. პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც ნარდობის ხელშეკრულების საგანი არ არის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რაც იპოთეკის უფლების რეგისტრაციისათვის დამბრკოლებელ ფაქტორად მიიჩნევა.

2.2. სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულება

სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე მარჩენალი კისრულობს ვალდებულებას მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ვადითა და პირობებით არჩინოს სარჩენი. სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულება მიეკუთვნება ცალმხრივ ხელშეკრულებათა რიგს, რომლის საფუძველზე სარჩენი აღჭურვილია მოთხოვნის უფლებით, მიიღოს სარჩო მარჩენალისაგან, ხოლო მარჩენალს ეკისრება სარჩენის რჩენის ვალდებულება. სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულებით სარჩენს არ ეკისრება ვალდებულება გადასცეს მარჩენალს, მაგალითად, საცხოვრებელი ბინა. სარჩენის სიცოცხლეში მარჩენალს უფლება არა აქვს გაასხვისოს, დააგირავოს ან სხვაგვარად დატვირთოს გადაცემული ქონება სარჩენის წერილობითი თანხმობის

გარეშე. მარჩენალის ვალების გამო გადახდევინების მიქცევა ამ ქონებაზე დაუშვებელია (სსკ-ის 945.1). თუმცა, თუ სარჩენი მაინც გადაწყვეტს მარჩენალისათვის უძრავი ქონების გადაცემას – ივარაუდება საკუთრების უფლებით გადაცემა, სარჩენს შეუძლია როგორც მარჩენალთან შეთანხმების საფუძველზე, ასევე კანონის ძალით მოითხოვოს იპოთეკის უფლება უძრავ ქონებაზე (სსკ-ის 945.2); თუ სარჩენის მიერ მარჩენალისათვის მოხდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა და ისინი ვერ თანხმდებიან იპოთეკის უფლების რეგისტრაციაზე, სარჩენს უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციისათვის, ასევე ესაჭიროება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომელიც დაადასტურებს მარჩენალის მიერ ვალდებულების დარღვევის ფაქტს და მისცემს სარჩენს უფლებას მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარჩენის მიერ იპოთეკის უფლების საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება განხორციელდება საერთო წესის საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2.3. მოვალის უფლება იპოთეკის საგანზე

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს კანონისმიერი იპოთეკის წარმოშობის კიდევ ერთ სახეს. კერძოდ, თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მას შეუძლია მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა (სსკ-ის 298.2).

მაგალითად, შესაძლებელია უძრავი ქონების ღირებულება რამდენჯერმე აღემატებოდეს მოთხოვნის ოდენობას, ვალდებულების შესრულებით მოვალე არა მარტო წყვეტს კრედიტორის წინაშე უზრუნველყოფილ ვალდებულებას, არამედ ახდენს მოსალოდნელი რეალიზაციისაგან უძრავი ქონების გადარჩენას, რაც შესაძლებელია გახდეს მოვალესა და კრედიტორს შორის კანონისმიერი მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველი.

მაგალითად, კრედიტორმა იპოთეკის საგანზე გასწია მიზნობრივი დანახარჯები, შედეგად გაიზარდა კრედიტორის მოთხოვნა მოვალის მიმართ. მოვალე, რომელიც არ არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე, და რომელმაც ძირითად ვალდებულებასთან ერთად კრედიტორს გადაუხადა იპოთეკის საგანზე განეული ხარჯები, წარმოემოჭა მესაკუთრის მიმართ იპოთეკის საგანზე განეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. მოვალეს, თავის მხრივ, წარმოემოჭა იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მიმართ რეგრესის უფლება, რომელიც შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს შემდეგი სამართლებრივი

თამარ შოთაძე

ბრივი გზებით:

- მესაკუთრემ შესაძლებელია აღნიშნული ხარჯები აანაზღაუროს ნებაყოფლობით;
- შესაძლებელია მოვალემ მიმართოს სასამართლოს კონდიქციური სარჩელის საფუძველზე მოთხოვნის უფლებით;
- ან მოითხოვოს მესაკუთრის უძრავ ქონებაზე იპოთეკის უფლება.

საჯარო რეესტრში მოვალე პირზე იპოთეკის უფლების აღრიცხვას შესაძლებელია საფუძველად დაედოს მოვალესა და მესაკუთრეს შორის იპოთეკის უფლების თაობაზე შეთანხმება ან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომელიც დაადასტურებს მოვალის უძრავი ქონების მესაკუთრის მიმართ მოთხოვნის არსებობის ფაქტს და საჯარო რეესტრში გახდება მოვალის, როგორც იპოთეკარის რეგისტრაციის საფუძველი.

3. კერძოსამართლებრივი სახელშეკრულებო იპოთეკა

კერძოსამართლებრივი სახელშეკრულებო იპოთეკის წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ხელშეკრულება კრედიტორსა და მოვალეს შორის. მხარეები იპოთეკის უფლებაზე შეთანხმებას აღწევენ ძირითადი ვალდებულების გაფორმებისას. საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების წარმოშობას საფუძველად უდევს იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც შესაძლებელია ინკორპორირებულ იქნეს ძირითადი ვალდებულების დამადასტურებელ ხელშეკრულებაში ან შედგენილ იქნეს ცალკე დამოუკიდებელი ხელშეკრულების სახით. მხარეთა შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებას უფლების დამდგენ დოკუმენტსაც უწოდებენ, ვინაიდან იპოთეკის უფლების წარმოშობისათვის საჭირო ყველა სარეგისტრაციო რეკვიზიტი სწორედ მხარეთა შორის არსებული იპოთეკის ხელშეკრულებიდან იკითხება.

4. საერთო იპოთეკა

თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით, საერთო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი (საერთო იპოთეკა). კრედიტორს შეუძლია მოთხოვნა ნებისმიერი ნივთით დაიკმაყოფილოს, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან (სსკ-ის 287).

მხარეებს შეუძლია შეთანხმდნენ საერთო იპოთეკაზე. თუმცა, ამგვარ

შეთანხმებას სარეგისტრაციო მიზნებისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია. სარეგისტრაციო განაცხადის საფუძველზე, ერთ უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება ერთი უფლება, ამდენად, თითოეული უზრუნველყოფის საგანზე იპოთეკის უფლება წარმოიშობა დამოუკიდებლად, ამონაწერში საერთო იპოთეკაზე მითითების გარეშე.

5. მესაკუთრის იპოთეკა

„თუ მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა, ქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე, მაშინ იპოთეკაც გადადის ამ უკანასკნელზე (მესაკუთრის იპოთეკა)“ (სსკ-ის 288).

ერთი პირის ხელში საკუთრებისა და იპოთეკის უფლების გაერთიანება შესაძლებელია განვიხილოთ იპოთეკის უფლების გაუქმების კანონისმიერ საფუძველად და არა დამოუკიდებელი სახის იპოთეკად.³¹⁵ ამდენად, მესაკუთრის იპოთეკის ნორმით გათვალისწინებული შემთხვევები საფუძველად უდევს იპოთეკის უფლების შეწყვეტას.

მესაკუთრის იპოთეკა მოიცავს ასევე შემთხვევას, როცა მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა.

უზრუნველყოფილი ვალდებულების არსებობა იპოთეკის უფლების წარმოშობის წინაპირობაა. თუ დაინტერესებული პირები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარადგენენ მოთხოვნის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, იპოთეკის უფლება არ წარმოიშობა. შესაძლებელია, კანონმდებელს მხედველობაში აქვს შემდეგი სურათი: საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების წარმოშობის შემდეგ მოვალე მხარეს არ მიუღია კრედიტით გამოყოფილი თანხა. სესხის მიუღებლობის საფუძველზე მოვალე ცალმხრივად ვერ მიმართავს მარეგისტრირებელ ორგანოს იპოთეკის შეწყვეტის მოთხოვნით. ამ შემთხვევაში რეგისტრირებული იპოთეკა გაუქმდება ერთობლივი ან კრედიტორის ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე, რომელიც ცხადყოფს რომ სესხი არ გაცემულა და ბანკს არ გააჩნია მოთხოვნა მოვალის მიმართ. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში იპოთეკა გაუქმდება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სიტყვა „გაქარწყლდა“, სავარაუდოდ, ძირითადი ვალდებულების ბათილობას ნიშნავს, რაც გულისხმობს მარეგისტრირებელ ორგანოში იპოთეკის ჩანაწერის გაუქმებას, მოთხოვნის „გაქარწყლების“ დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილობის საფუძველზე.

³¹⁵ ჭანტურია ლ., საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, 1999, 63-64.

თავარ შოთაძე

მესაკუთრის იპოთეკა გვაქვს სახეზე, როდესაც მოთხოვნა გადაეცემა მოვალეს. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც სხვადასხვა სამართლებრივი საფუძვლით – აუქციონზე ქონების შეძენის გზით, ვალის პატივით, ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით, მოთხოვნის დათმობით, უძრავი ნივთის მესაკუთრე და იპოთეკარი ერთი და იგივე პირი ხდება. ასეთ შემთხვევაში, მესაკუთრის (იპოთეკარი) ცალმხრივი მიმართვა იპოთეკის უფლების გაუქმების საფუძველია.

III. იპოთეკის უფლების წარმოშობა

რეგისტრაციას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იპოთეკის უფლების წარმოშობისას. იპოთეკის უფლებას რეგისტრირებული უზრუნველყოფის უფლებასაც უწოდებენ. იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (სსკ-ის 289.1). რეგისტრაციის ძალით ხდება არა მარტო უფლების წარმოშობა, არამედ ძალაში შედის გარიგება, რომელიც საფუძვლად დაედო იპოთეკის უფლების რეგისტრაციას (სსკ-ის 311¹.3).

საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების წარმოშობისათვის სავალდებულოა:

- იპოთეკის ხელშეკრულების წერილობით ფორმა;
- იპოთეკის ხელშეკრულების დამონმება;
- იპოთეკის უფლების საჯარო რეგისტრაცია რეესტრში.
-

1. იპოთეკის ხელშეკრულება

კრედიტორსა და მოვალეს შორის იპოთეკის უფლებაზე შეთანხმება შესაძლებელია განხორციელდეს ძირითად ხელშეკრულებაში ან ცალკე შეთანხმებით. ორივე შემთხვევაში იპოთეკის უფლებაზე მხარეთა წერილობითი შეთანხმება უნდა შეიცავდეს შემდეგ პირობებს:

- მონაცემებს იპოთეკის საგნის მესაკუთრის შესახებ;
- მონაცემებს კრედიტორის – იპოთეკარის თაობაზე;
- მონაცემებს სავარაუდო მოვალე მესამე პირის შესახებ;
- იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა;
- უზრუნველყოფილი ვალდებულების სარგებელი – პროცენტი;
- ძირითადი ვალდებულების შესრულები ვადა (სსკ-ის 289.1).

სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების მხარეებმა შესაძლებელია მიაღწიონ შეთანხმებას მათთვის

მნიშვნელოვან ნებისმიერ პირობაზე. მაგალითად:

- იპოთეკის საგნიდან მიღებული ნაყოფის განაწილების საკითხზე;
- იპოთეკის საგნის დაზღვევის თაობაზე;
- იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული კომუნალური და სხვა სახის საგადასახდო ვალდებულებებით გათვალისწინებული გადასახდელების გადახდის წესზე;
- იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წესზე და ა.შ.

„საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების, როგორც სანივთო გარიგების იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემდეგი: მხარეთა შორის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორც წესი, ძირითადად სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების დადებით მყარდება, რაც შესაბამისად განაპირობებს სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობას. ამასთან, სანივთო გარიგება განსხვავდება ვალდებულებითი გარიგებისაგან, ვინაიდან ვალდებულებით სამართალში მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი (სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი). სანივთო გარიგებების დროს სახელშეკრულებო თავისუფლება შეზღუდულია. მართალია, მხარეები თავისუფალი არიან იმაში, საერთოდ დადებენ თუ არა სანივთო გარიგებას, მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრაში კანონით დადგენილ იმპერატიულ დანაწესებს უნდა დაემორჩილონ. ამდენად, სანივთი ხელშეკრულების დადებისას მხარეებმა შეთანხმებული პირობები უნდა მიუსადაგონ კანონს.“³¹⁶

2. იპოთეკის გარიგების დამონშების წესი

საჯარო რეესტრში წარდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულება ან მხარეთა ხელმოწერები დამონშებულ უნდა იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. იპოთეკის გარიგება შესაძლებელია დამონშდეს ნოტარიალურად ან მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენისას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2013 წლის 25 დეკემბრის ცვლილებით, იპოთეკით უზრუნველყოფილის სესხის ხელშეკრულება, რომლის ღირებულება აღემატება 1000 ლარს და დადებულია ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს შორის, უნდა დამონშდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულების დამონშებისას ნოტარიუსი ვალდებულია განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც მოჰყვება

³¹⁶ სრული ვერსია იხ. საქართველოს უზენაესის სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება (№ას-1283-1538-09) ხელმისაწვდომია: www.supremcourt.ge

მათ მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას (სსკ-ის 289.1¹).

ხელშეკრულების მხარეები გარიგების დამონმების წესზე თავად თანხმდებიან, თუმცა კანონმდებლობით დადგენილია იმპერატიული მოთხოვნა, როდესაც იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამონმდეს სანოტარო ფორმით. კერძოდ, იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მონობა, უნდა დამონმდეს სანოტარო წესით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2013 წლის 25 დეკემბრის ცვლილებით,³¹⁷ იპოთეკით უზრუნველყოფილის სესხის ხელშეკრულება, რომლის ღირებულება აღემატება 1000 ლარს და დადებულია ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს შორის, უნდა დამონმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულების დამონმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც მოჰყვება მათ მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას (სსკ-ის 289.1¹).

„კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებაში მხარეებს შეუძლიათ გაითვალისწინონ, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემა და რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული გარიგება დადასტურებულ უნდა იქნეს სანოტარო წესით“ (სსკ-ის 302.3¹).

სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის გასხვისებისას ქონების შემძენს გადაეცემა აუქციონთან დაკავშირებული განკარგულებები, რომელზედაც სპეციალისტის ხელმოწერის სანოტარო წესით დამონმება სავალდებულოა (სსკ-ის 306⁵.1).

სარეგისტრაციო პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც იპოთეკის ხელშეკრულებაში, რომელიც დამონმებულია სანოტარო წესით, ცვლილება შედის მარეგისტრირებელ ორგანოში დამონმებული გარიგებით. სამოქალაქო კოდექსი იმპერატიულად ადგენს წესს, კერძოდ, „იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო წესით დამონმებას, უნდა დაამონმოს იმავე ნოტარიუსმა, რომელმაც დაამონმა აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება“ (სსკ-ის 289.3).

³¹⁷ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2013 წლის 25 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებები (კანონი №1864);

IV. იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა

უზრუნველყოფის სამართალში მიჩნეულია, რომ დრო და სარგებლობის შინაარსი არსებითად არ ამცირებს უძრავი ქონების ღირებულებას. პირიქით, შესაძლებელია იპოთეკის უფლების განმავალობაში უძრავი ქონების ღირებულებამ საგრძნობლადაც კი მოიმატოს. მიუხედავად ამისა, იპოთეკარის ინტერესებშია, შეინარჩუნოს იპოთეკის საგანი ვარგის მდგომარეობაში, არ დაუშვას მისი ღირებულების დაკარგვა ან განადგურება. ეს რთული ამოცანაა, როცა კრედიტორის იპოთეკის საგანი პირდაპირ მფლობელობაში არ გადაეცემა. იპოთეკარს ევალება არა მარტო შეინარჩუნოს უძრავი ქონების ფაქტობრივი მდგომარეობა, ასევე თვალი ადევნოს ხომ არ ხდება საგადასახდო ან სხვა სახის გადასახდელებისაგან თავის არიდება, რაც შეიძლება იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაციის საფუძველი გახდეს. აქედან გამომდინარე, კანონმდებელი მესაკუთრეს აკისრებს ვალდებულებას, იპოთეკის უფლების განმავალობაში ისე მოუაროს ნივთს, რომ იპოთეკის მიზანს საფრთხე არ შეექმნას. საფრთხის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია, მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. ანალოგიური პრეტენზიები შეუძლია წარუდგინოს მესაკუთრემ კრედიტორს, თუ იპოთეკით დატვირთული ნივთი იმყოფება მის პირდაპირ მფლობელობაში, ასეთ შემთხვევაში ნივთის მოვლა-პატრონობის მოვალეობა იპოთეკარს ეკისრება (სსკ-ის 294.1).

V. იპოთეკის საგნის დაზღვევა

ვინაიდან იპოთეკის უფლების წარმოშობა უკავშირდება რეგისტრაციის ფაქტს, როგორც წესი, ქონება იპოთეკარს პირდაპირ მფლობელობაში არ გადაეცემა. იპოთეკის საგანზე პირდაპირი მფლობელობის განხორციელების შეუძლებლობის გამო, კრედიტორი საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით, იყენებს იპოთეკის საგნის დაზღვევას. შესაძლებელია, ძირითადი ხელშეკრულების დადებამდე კრედიტორმა მოსთხოვოს მოვალეს იპოთეკის საგნის დაზღვევის ხელშეკრულების გაფორმება.

დაზღვევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანია განისაზღვროს, თუ ვინ მიიღებს სადაზღვევო პრემიის თანხას სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისას. თუ ნივთი დაზღვეულია, მზღვეველს სადაზღვევო თანხის გადახდა დამზღვევისათვის, ვითარების გაუარესების შემდეგ, მხოლოდ მაშინ შეუძლია, როდესაც ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ კრედიტორს უკვე ეცნობა. კრედიტორს შეუძლია წინ აღუდგეს თანხის გადახდას, თუ იგი შიშობს, რომ თანხა არ იქნება გამოყენებული ნივთის აღსადგენად (სსკ-ის 294.2).

პრაქტიკაში აღნიშნული სირთულეების თავიდან აცილების მიზნით, შესაძლებელია დადებულ იქნეს დაზღვევის ხელშეკრულება მესამე პირის სასარგებლოდ, როდესაც სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისთანავე პრემიის მიღებაზე უფლებამოსილ პირად სახელდება იპოთეკარი ან სადაზღვევო ხელშეკრულებითვე განისაზღვროს რა იურიდიული ფაქტების დადგომის შემთხვევაში ექნება იპოთეკარს მოვალის (მესაკუთრის) გვერდის ავლით სადაზღვევო პრემიის მიღების შესაძლებლობა. კანონმდებელი იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში საგანგებოდ არ ითვალისწინებს სუროგაციის შესაძლებლობას. თუმცა, ანალოგიის საფუძველზე, სადაზღვევო პრემიიდან იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტი სუროგაციის ერთ-ერთ შემთხვევად უნდა განვიხილოთ.

VI. იპოთეკის საგნის განკარგვა

მესაკუთრის მიერ უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა არ აბრკოლებს უზრუნველყოფის საგნის განკარგვას. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ბათილია შეთანხმება, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას, არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი (სსკ-ის 294.4). ასეთი გარიგებების ნამდვილობა მესამე პირთათვის არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს კრედიტორების თანხმობაზე (სსკ-ის 294.4). მაგალითად, თუ მესაკუთრემ ერთხელ უკვე გამოიყენა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი უზრუნველყოფის მიზნით, ახალ კრედიტორთან იმავე საგნის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში, სწორედ აღნიშნული ნორმის საფუძველზე საჯარო რეესტრი ვერ მოითხოვს წინა იპოთეკარის თანხმობას.

„სკ-ის 286-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „უძრავი ნივთი შეიძლება მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთიდან (იპოთეკა).“ აღსანიშნავია, რომ უძრავი ნივთი ის ქონებრივი ფასეულობაა, რომელსაც კრედიტორები ყველაზე მეტად ენდობიან. უძრავი ნივთების გამოყენებას ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად დიდი მნიშვნელობა აქვს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების საშუალებებია. იპოთეკა მიეკუთვნება სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებას და მისი თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ გარანტირებულს ხდის ვალდებულების შესრულებას მისი დარღვევის შემთხვევაში. მიუხედავად

იპოთეკით დატვირთვისა, მესაკუთრეს ჩვეულებრივ შეუძლია განკარგოს ნივთი. ეს განპირობებულია იმით, რომ იპოთეკა სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებაა და მნიშვნელობა არა აქვს, თუ ვინ არის მესაკუთრე, მთავარია, ნივთი იყოს უფლებრივად დატვირთული, კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გარანტირებულია (სკ-ის 294-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).³¹⁸

იპოთეკის საგნის გასხვისების აკრძალვის ბათილობის წესიდან არსებობს გამონაკლისი. კერძოდ, იპოთეკის ხელშეკრულებით მესაკუთრემ კრედიტორის წინაშე შეიძლება აიღოს ვალდებულება, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს არ დატვირთავს აღნაგობის უფლებით (სსკ-ის 294.5). მაგალითად, თუ მესაკუთრე პირველ რიგში იპოთეკის უფლებით დატვირთავს მიწის ნაკვეთს, ხოლო შემდგომ – აღნაგობის უფლებით და მეაღნაგეს ასევე გადასცემს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლებას, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე, შესაძლოა, გარკვეული სირთულეები შეიქმნას, ვინაიდან მისი იპოთეკის საგანს მოვალის ნაცვლად უკვე ეყოლება ორი თანამესაკუთრე: მიწის მესაკუთრე და მეაღნაგე – ნაგებობის მესაკუთრე. აღნიშნული რისკის თავიდან აცილების მიზნით იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები უფლებამოსილნი არიან შეთანხმებით იპოთეკის საგანზე აკრძალონ აღნაგობის უფლების წარმოშობა.

VII. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

იპოთეკის უფლება აქცესორულ უფლებათა რიცხვს მიეკუთვნება. იგი არ არსებობს ძირითადი (უზრუნველყოფილი) მოთხოვნის უფლების გარეშე (სსკ-ის 153).

სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობებზე ასევე – ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებებზე – იპოთეკის უფლებაზე. იპოთეკა, როგორც აქცესორული უფლება, დამოკიდებულია ძირითადი ვალდებულების საფუძველზე წარმოშობილი შესრულების მოთხოვნის უფლებაზე, რომლის დარღვევა – შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება – წარმოშობს იპოთეკის უფლების განხორციელების შესაძლებლობას.

საქართველოს კანონმდებლობით, იპოთეკა უზრუნველყოფს როგორც კერძოსამართლებრივ, ასევე საჯარო-სამართლებრივ მოთხოვნას. თუმცა პრაქტიკაში იპოთეკა ძირითადად დგინდება ფულადი ვალდებულებებიდან წარმოშობილი მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით.

³¹⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2006 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება (საქმე №-1206-1450-05).

თამარ შოთაძე

იპოთეკის წარმოშობის საფუძველი ყოველთვის არის კანონიერ ძალაში არსებული ხელშეკრულება. ძირითადი (უზრუნველსაყოფი) გარიგების გაუქმება გამორიცხავს იპოთეკის უფლების დადგენის ან განხორციელების შესაძლებლობას. აქედან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობით არააქცესორული იპოთეკა არ არსებობს.

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ იპოთეკის უფლების წარმოშობა უკავშირდება კრედიტორსა და მოვალეს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობას, ხოლო იპოთეკის უფლების განხორციელება გულისხმობს ძირითადი ვალდებულების დარღვევის საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

1. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლები

იპოთეკის უფლების წარმოშობას წინ უძღვის იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის იპოთეკის საგანზე სანივთო ტვირთის ოდენობის განსაზღვრა. იგი იპოთეკის საგნის ღირებულებასა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის თანაფარდობით დგინდება. სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში კრედიტორის მოთხოვნა განისაზღვრება გადაცემული თანხის ოდენობით ან მოვალის მიერ შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულებით. თუმცა ვალდებულების დარღვევის ეტაპზე კრედიტორის მოთხოვნა შეიძლება ასევე მოიცავდეს:

- პროცენტს;
- პირგასამტეხლოს;
- უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს (გადასახადებს);
- უფლების სარეგისტრაციო მოსაკრებელს;
- იპოთეკის უფლების განხორციელებასთან დაკავშირებულ საპროცესო ან აღსრულების ხარჯებს.

„საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის (მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ღირებულება) მითითებას, სამართლებრივი დატვირთვა აქვს როგორც მესაკუთრისათვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომლებთან მიმართებაშიც მოქმედებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ვინაიდან იპოთეკა ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება, მხარეთა შეთანხმება უზრუნველყოფის მოცულობაზე გაგებულ უნდა იქნეს იმგვარდ, რომ ამ მოცულობის ფარგლებში უნდა მოხდეს სანივთო უფლების გამოყენება და მოთხოვნის აღსასრულებლად მიქცევა. ამგვარი განმარტება გამომდინარეობს თვით იპოთეკის ნორმა-

ტიული ბუნებიდან, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ანუ თანამდევნი მოთხოვნები, ისეთი, როგორიცაა, მაგალითად, ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო ზიანის ანაზღაურება არ შეიძლება დაკმაყოფილდეს იპოთეკიდან, თუ მხარეებმა წინასწარ განსაზღვრეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა და იპოთეკის შინაარსი ამგვარ დათქმას არ ითვალისწინებდა. რაც შეეხება იპოთეკით დატვირთული უძრავის ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლების მიქცევას სხვა ხარჯებზე, როგორიცაა აღსრულებისა და სასამართლოს ხარჯები, ამაზე პასუხს იძლევა სამოქალაქო კოდექსის 308-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: პირველ რიგში ხარჯები, ხოლო შემდეგ კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს. მოცემული ნორმის ანალიზიდან ცალსახად შეიძლება დავასკვნათ, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები იფარება სასამართლო და სააღსრულებო ხარჯების დაფარვის შემდეგ, ხოლო, თუ მხარეებმა გარიგებაში მიუთითეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, მოთხოვნა იფარება მხოლოდ ამ ოდენობის გათვალისწინებით.³¹⁹

იპოთეკის რეგისტრაციისას მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია აღინიშნოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა (სსკ-ის 289.1). ნორმის შინაარსიდან თუ ვიმსჯელებთ, იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის მითითება მხარეთა შეხედულებაზეა დამოკიდებული და არ წარმოადგენს კანონმდებლობით დადგენილ იმპერატიულ მოთხოვნას. თუმცა სასამართლო პრაქტიკაზე დაყრდნობით მისი მითითება უზრუნველყოფს როგორც იპოთეკით უზრუნველყოფილი ხელშეკრულების მხარეთა, ასევე მესამე პირთა ინტერესების დაცვას.

სასამართლო გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „იპოთეკის საჯარო ხასიათი შესაძლებლობას ანიჭებს მესამე პირებს, მოიპოვონ ზუსტი ინფორმაცია უძრავი ნივთის უფლებრივი ტვირთის თაობაზე და შემდეგ, საკუთარი რისკის გათვალისწინებით, გადაწყვიტონ ამ ნივთთან მიმართებით

³¹⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (საქმეას-285-269-2011).

ხელშეკრულების დადების მიზანშეწონილობა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის (რომელიც მხარეთა შეთანხმებით, შესაძლებელია, არ ემთხვეოდეს ვალდებულებით სამართლებრივ ურთიერთობაში მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ოდენობას) მითითებას, სამართლებრივი დატვირთვა აქვს როგორც მესაკუთრისათვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომელთა მიმართაც მოქმედებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ვინაიდან იპოთეკა ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება, მხარეთა შეთანხმება უზრუნველყოფის მოცულობაზე უნდა გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ ამ მოცულობის ფარგლებში განხორციელდეს სანივთო უფლების გამოყენება და მოთხოვნის აღსასრულებლად მიქცევა.

საკასაციო სასამართლო სრულიად იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომში არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომელი ვალდებულებისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ უმთავრესია იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ხორციელდება სანივთო უფლების რეალიზაცია. ამ შემთხვევაში წინასწარვე სავარაუდოა, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების – ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებაა. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში. შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იმთავითვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც მოიცავს ძირითადი ვალდებულების ფარგლებს (ღირებულებას) ან იპოთეკის გარიგებით მხარეთა შეთანხმებულ უზრუნველყოფილ მოთხოვნის ოდენობას.³²⁰

იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულება, როგორც წესი, ემყარება განსაზღვრულობის პრინციპს. არსებობს ზოგადი წესი, რომელიც ვრცელდება ყველა ტიპის ვალდებულებაზე. აუცილებელია, რომ ვალდებულების საფუძველზე კრედიტორის მოთხოვნა გამოხატულ იქნეს ფულადი ფორმით. თუმცა ვალდებულების კონკრეტიზაციისა და მისი ფულადი ფორმით

³²⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება (საქმე №-1280-1300-2011).

გამოხატვა არ არის აუცილებელი იპოთეკის დადგენის ეტაპზე. მოთხოვნა, რომელიც ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა, იპოთეკის აღსრულების ეტაპზე იყოს ზუსტად განსაზღვრული.

2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება

იპოთეკარის (კრედიტორის) მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით (სსკ-ის 286.3).

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება განსხვავდება იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობისაგან. მოთხოვნის დათმობის დროს იცვლება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მხარეები. მოთხოვნის ცვლილების შემთხვევაში ძირითადი ვალდებულების მხარეები უცვლელი რჩება, ხოლო უზრუნველყოფილი ვალდებულება იცვლება.

უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილებისთვის აუცილებელია მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) წერილობითი შეთანხმება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 286.3).

ნორმა მიუთითებს მოთხოვნის დათმობის მხარეებს – მესაკუთრესა და კრედიტორს (იპოთეკარს). არაფერია ნათქვამი იმ შემთხვევაზე, როდესაც მოვალე და მესაკუთრე ერთი და იგივე პირი არ არის და მოთხოვნის ცვლილებისათვის საჭიროა მოვალის როგორც ძირითადი ხელშეკრულებისა და მესაკუთრის როგორც უზრუნველყოფის საშუალების განკარგვაზე უფლებამოსილი პირის თანხმობა, ვინაიდან მოთხოვნის შინაარსობრივმა ცვლილებამ შესაძლებელია დაამძიმოს იპოთეკის ტვირთი.

მოთხოვნის ცვლილების შემთხვევაში კანონმდებელი მიუთითებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ვალდებულებაზე. ვინაიდან ამ შემთხვევაში არ იცვლება იპოთეკარი, საჯარო რეესტრში ხდება მხოლოდ იპოთეკის უფლების დამდგენი დოკუმენტის (ხელშეკრულების) ცვლილების რეგისტრაცია.

კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნის ტრანსფორმაციის ეს წესი პრობლემატურია, განსაკუთრებით ერთი და იმავე ნივთის რამდენჯერმე იპოთეკის უფლებით დატვირთვის შემთხვევაში.

მოთხოვნის ცვლილებით, მოთხოვნის ოდენობის გაზრდით ან შემცირებით ისე, რომ არ იცვლება იპოთეკარი, ასეთ შემთხვევაში ცვლილება შედის იპოთეკის ხელშეკრულებაში და არა სარეგისტრაციო ჩანაწერში, ვინაიდან მოთხოვნის მოცულობა არ ფიქსირდება ამონაწერში. მოთხოვნის ცვლილება გავლენას არ ახდენს არც იპოთეკართა რიგითობაზე. თუმცა, ამგვარი ცვლილებით დაუცველი რჩებიან შემდეგი რიგის იპოთეკარები, რომლებ-

თამარ შოთაძე

მაც წინა რიგის იპოთეკით უზრუნველყოფილის მოთხოვნის ოდენობით გაითვალისწინეს შემდგომი მოთხოვნის ოდენობა.

ყოველივე ეს საჯარო რეესტრის სისტემის ნაკლოვანებაა, რომელიც იპოთეკის რეგისტრაციის კუთხით სამართლებრივი პრობლემებს წარმოშობს. კერძოდ, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოცულობისა და ვადის მითითების უგულებელყოფა.

მოთხოვნის ოდენობის ცვლილებასთან დაკავშირებული რისკების გადაჭრა შესაძლებელია ამონაწერში მოთხოვნის ოდენობისა და მოთხოვნის ვადის დაფიქსირებით. რაც ყოველ მომდევნო იპოთეკარს ან მესამე პირს მისცემს შესაძლებლობას წინასწარ განსაზღვროს ფინანსური რისკები როგორც უფლების წარმოშობის, ასევე მოთხოვნის ცვლილების შემთხვევაში. მოთხოვნის მოცულობისა და ვადის დაფიქსირება გამორიცხავს იპოთეკის საგნის მესაკუთრისა და კრედიტორის მცდელობას, იმგვარად გაზარდონ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, რომ უზრუნველყოფის გარეშე დარჩნენ მომდევნო რიგის იპოთეკარები.

საბანკო პრაქტიკაში ძირითადად ხორციელდება მოთხოვნის მაქსიმალური თანხის ე.წ. „საკრედიტო ლიმიტის“ სახით განსაზღვრა. ასეთი სახით მოთხოვნის განსაზღვრა ხდება მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებაში. უზრუნველყოფილი ვალდებულების თანხის დაფიქსირება ხდება მრავალი ქვეყნის რეესტრში. ამ სახის მონაცემის შეტანა უნდა მოხდეს მოთხოვნის ძირითადი თანხის მითითებით, პროცენტისა და სხვა ხარჯების გარდა. თუ ძირითადი თანხის მოცულობა პერიოდულად იცვლება (მაგალითად, საკრედიტო ხაზის შემთხვევაში), რეკომენდებულია, მისი მაქსიმალური თანხის მოცულობის მითითება.

3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა

იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად გადაეცეს სხვა პირს (სსკ-ის 295). უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკის უფლებაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს როგორც წინასწარი, ასევე საბარათე იპოთეკის გადაცემის წინაპირობებს. კერძოდ, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობით ძველ და ახალ იპოთეკარს (კრედიტორს) შორის წერლობითი შეთანხმებით ან იპოთეკის მონაშობის გადაცემით (სსკ-ის 295):



ნიგნისმიერი იპოთეკის მოთხოვნის დათმობა ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. მოთხოვნისა და უზრუნველყოფის საშუალების დამოუკიდებლად გადაცემა კანონმდებლობით დაუშვებელია, მხოლოდ მხარეთა – კრედიტორთა შორის შეთანხმება მოთხოვნის დათმობის თაობაზე არაა საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემისათვის. კანონმდებლობის საფუძველზე იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემა ითვალისწინებს შემდგი იურიდიული მოქმედებების განხორციელებას:

- ძველსა და ახალ კრედიტორს შორის მოთხოვნის დათმობის შესახებ წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება;
- მოთხოვნის დათმობის გარიგების დამონება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- საჯარო რეესტრში მოთხოვნის დათმობის წერილობითი გარიგების საფუძველზე ახალი კრედიტორის იპოთეკარად რეგისტრაცია.

მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში არ იცვლება ძირითადი ვალდებულების შინაარსი, არამედ ხდება მოთხოვნის უფლების სუბიექტთა – კრედიტორთა ცვლილება. აქედან გამომდინარე, პრაქტიკაში მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების ნაცვლად მხარეები მიმართავენ უზრუნველყოფილი ხელშეკრულების ცვლილებას, რაც იპოთეკართა (კრედიტორთა) ცვლილებაში გამოიხატება. ძირითად ხელშეკრულებაში კრედიტორის ცვლილება კი იწვევს მოვალე პირის თანხმობის აუცილებლობას, ვინაიდან ცვლილება შედის ხელშეკრულებაში, რომლის მხარეა მოვალე პირი.

თუკი მოთხოვნის გადაცემა განხორციელდა მხოლოდ კრედიტორთა შორის წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე, ზოგადი წესის თანახმად, ვიდრე მოვალეს ეცნობება მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას უფლება აქვს შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე (სსკ-ის 200).

იპოთეკის მარეგულირებელი სპეციალური ნორმა ადგენს ამ ზოგადი ნესიდან გამონაკლისს, კერძოდ, თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლის შემდეგ მოვალე უხდის ძველ კრედიტორს, ეს გადახდა არ ათავისუფლებს მას ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან მაშინაც, როცა მან გადასვლის შესახებ არაფერი იცოდა (სსკ-ის 296). აღნიშნული ნორმის შინაარსი გვაძლევს ვარაუდის საფუძველს, რომ საკითხი განვიხილოთ ორი მიმართულებით:

- მოვალე ძველი კრედიტორის წინაშე შესრულებას შეცდომით ახორციელებს, ვინაიდან მას არ ჰქონია ინფორმაცია მოთხოვნის დათმობის შესახებ;
- მოვალე, მიუხედავად იმისა, რომ შეიტყო ახალი იპოთეკარის თაობაზე, ვალდებულებას ასრულებს ძველი კრედიტორის წინაშე.

ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი საჯარო რეესტრში იპოთეკის ჩანაწერის გაუქმების საფუძველია. ძველი კრედიტორის წინაშე შესრულებით იგი ამ მიზანს ვერ მიაღწევს. ძველი კრედიტორისგან უსაფუძვლოდ მიღებულის დაბრუნების მოთხოვნის უფლება აქვს როგორც მოვალეს, ასევე ახალ კრედიტორს. თუ ძველი კრედიტორი ნებაყოფლობით არ დააბრუნებს მიღებულ თანხას, მოვალეს ან ახალ კრედიტორს შეუძლიათ კონდიქციური სარჩელით მიმართონ სასამართლოს და მოითხოვონ ძველი კრედიტორისგან უსაფუძვლოდ მიღებული შესრულება.

იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. არ იცვლება უზრუნველყოფილი ვალდებულება და იპოთეკის რიგითობა. საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებული რეგისტრირებული მონაცემი, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება საპირისპირო. იპოთეკის უფლებასთან მიმართ აღნიშნული სისრულის პრეზუმფცია არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა ძველი კრედიტორის იპოთეკის ჩანაწერის ბათილობის თაობაზე (სსკ-ის 297).

ნაწყვეტი სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან: „იპოთეკარების უფლება დაცულია რეგისტრაციაუნარიანი უფლების რეგისტრაციის ფაქტით, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი მესაკუთრის შესახებ, თუნდაც ის არ იყოს ამ უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე (ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არა აქვს მოტყუებით, იძულებით ან სხვა არამართლზომიერი მოქმედებით იყო თუ არა აღრიცხული საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთი ახალ მესაკუთრეზე), საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე მესამე პირებისათვის ის ითვლება მესაკუთრედ. კეთილსინდისიერების პრინციპი, კონკრეტულ შემთხვევაში იცავს სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლე-

ბას, ხოლო ის გარემოება, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების დადების შემდეგ გახდა ცნობილი იპოთეკარებისათვის რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ, გავლენას არ ახდენს მათ კეთილსინდისიერებაზე.³²¹

VIII. იპოთეკის მონაგა

1. იპოთეკის მონაგა, როგორც ფასიანი ქალაქი

იპოთეკის მონაგა ადასტურებს უფლებამოსილი პირის (კრედიტორის) იპოთეკით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას მოვალის მიმართ. კანონი იპოთეკის მონაგის ნამდვილობისათვის ითვალისწინებს შემდეგი რეკვიზიტებს:

- სათაურში აღნიშვნას „იპოთეკის მონაგა“;
- იპოთეკარის სახელსა და მისამართს;
- მოვალის სახელსა და მისამართს;
- უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელსა და მისამართს;
- იპოთეკით დატვირთული ქონების სარეგისტრაციო კოდს, იპოთეკის საგნის მისამართს;
- აღნიშვნას იპოთეკის მონაგის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, შესაბამისი რეკვიზიტების მითითებით;
- მითითებას იმის თაობაზე, არის თუ არა იპოთეკის საგანი ან მისი ნაწილი დატვირთული სხვა იპოთეკით ან სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით;
- იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენის ადგილსა და თარიღს;
- უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობას;
- იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადას, ხოლო თუ ვალდებულება ნაწილ-ნაწილ უნდა შესრულდეს, შესრულების ვადებს;
- იპოთეკის მონაგის გაცემის თარიღს (სსკ-ის 289².1).

რეკვიზიტების არარსებობა ან უზუსტობა იპოთეკის მონაგის ბათილობას იწვევს (სსკ-ის 289².3.). ასევე ბათილია იპოთეკის მონაგის ჩანაწერი მისი სხვა პირისთვის გადაცემის აკრძალვის თაობაზე (სსკ-ის 289⁴.3). იპოთეკის მონაგის ნამდვილობა დასტურდება საჯარო რეესტრის ბეჭდით (289².2.).

საჯარო რეესტრი არის იპოთეკის მონაგის გაცემაზე უფლებამოსილი

³²¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამენარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის №ას-307-633-07, 10 ოქტომბერი, 2007.

ორგანო. იპოთეკის მონმობა იურიდიულ ძალას იძენს მას შემდეგ, რაც უფლებამოსილი პირი (კრედიტორი) მიმართავს მარეგისტრირებელ ორგანოს იპოთეკის მონმობის გაცემის მოთხოვნით.

იპოთეკარის (კრედიტორის) მიმართავს წინ უსწრებს იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია. იპოთეკის მონმობის გაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 289.2). მარეგისტრირებელი ორგანო იპოთეკის მონმობის გაცემის თაობაზე ჩანაწერს აკეთებს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

იპოთეკის მონმობიდან გამომდინარე უფლებას ახორციელებს მისი კანონიერი მფლობელი (სსკ-ის 289¹.1). იპოთეკის მონმობის ფაქტობრივი მფლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ვიდრე სანინააღმდეგო არ დამტკიცდება (სსკ-ის 289³.1). ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ იპოთეკის მომონმობაში გამოსატული უფლების დადსტურებისა და განხორციელების უფლება გააჩნია კრედიტორს.

იპოთეკის მონმობა, როგორც ფასიანი ქალაღდი, დგება ერთ ეგზემპლარად (სსკ-ის 289¹.2).

მარეგისტრირებელი, ორგანო როგორც ერთ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული, ერთი იპოთეკის უფლებისა და ასევე საერთო იპოთეკის შემთხვევაში, გასცემს მხოლოდ ერთი იპოთეკის მონმობას (სსკ-ის 289.4).

საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არ რეგისტრირდება იპოთეკის მონმობის ბრუნვასთან დაკავშირებული არც ერთი ტრანსაქცია, გარდა იპოთეკის მონმობის გაუქმების ან ძალადაკარგულად გამოცხადების ფაქტებისა.

2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულების დადასტურება

იპოთეკარს (კრედიტორს) მოვალის წინაშე იპოთეკის მონმობის წარდგენით უფლება აქვს მოითხოვოს იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება (სსკ-ის 289¹.1.ა); იპოთეკის მონმობის არსებობისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულება დასტურდება იპოთეკის მონმობის გადაცემის გზით. კრედიტორი ვალდებულია, საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთანავე იპოთეკის მონმობა გადასცეს ვალდებულების შემსრულებელს (სსკ-ის 289³.2). ამ შემთხვევაში იპოთეკის მონმობა უნდა განვიხილოთ როგორც სავალო საბუთი (სსკ-ის 431), რომელიც დასტურებს მოვალე პირის ვალდებულებას კრედიტორის წინაშე. ზოგადი წესის თანახმად, თუ ვალდებულების შესრულებით შეწყვეტის შემთხვევაში საჭიროა კრედიტორის მიერ შესრულების მიღების დოკუმენტის წერი-

ლობითი ფორმით შედგენა, იპოთეკის მონმობის არსებობის შემთხვევაში კრედიტორის მიერ შესრულების განმხორციელებელი პირისათვის – მოვალე ან უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის იპოთეკის მონმობის გადაცემა ადასტურებს ვალდებულების შესრულებით შეწყვეტის ფაქტს. იპოთეკარის მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისთანავე კრედიტორი ვალდებულება, იპოთეკის მონმობაში შეიტანოს შესაბამისი აღნიშვნა (სსკ-ის 289³.3).

იპოთეკის მონმობის საფუძველზე იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულება შესაძლებელია შეწყდეს ნოტარიუსთან ვალდებულების დეკონირების გზით. ამ შემთხვევაში ვალდებულების შეწყვეტის წინაპირობებია:

- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დამონმებულია ნოტარიალურად;
- საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია;
- უფლებამოსილ პირზე საჯარო რეესტრის მიერ იპოთეკის მონმობის გაცემა.

მოვალე პირი ნოტარიუსის სადებოზიტო ანგარიშზე თანხის დეკონირებით თავისუფლდება კრედიტორის (იპოთეკარის) წინაშე ვალდებულებისაგან (სსკ-ის 289³.4).

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემა ფასიანი ქალაქის – იპოთეკის მონმობის საფუძველზე მოთხოვნის დათმობის გამარტივებული ფორმაა. არ მოითხოვება გარიგების წერილობით დადება და საჯარო რეესტრში ახალი კრედიტორის იპოთეკარად რეგისტრაცია. იპოთეკის მონმობის გადაცემით ივარაუდება, რომ მოხდა როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის, ასევე იპოთეკის უფლების გადაცემა. ახალი იპოთეკარის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ ხდება. აქვე უნდა აღვნიშნოთ, რომ მხოლოდ იპოთეკის მონმობის გადაცემა არ არის საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადასაცემად. კანონმდებელი ამისთვის ადგენს სპეციალურ წესს. კერძოდ, იპოთეკის მონმობაში მითითებული კრედიტორის მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მონმობაზე უფლების გადამცემის სანოტარო წესით დამონმებული ხელმოწერით (სსკ-ის 289⁴.1). ვინაიდან იპოთეკის მონმობის გადაცემა არ იწვევს ცვლილებებს საჯარო რეესტრში, მოვალე მხოლოდ იმ პირის წინაშეა ვალდებული, შეასრულოს ვალდებულება, რომელიც წარუდგენს იპოთეკის მონმობას.

იპოთეკის მონმობის საფუძველზე შესაძლებელია მოხდეს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის რეალიზაცია – აღსრულება. რეალიზაციის საფუძველზე ახალ კრედიტორს გადაეცემა იპოთეკის მონმობა. იპოთეკის მონმობის მეშვეობით იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ხორციელდება მოთხოვნის დათმობისათვის დადგენილი წესით, კერძოდ, შესაძლებელია

თავარ შოთაძე

მოთხოვნის დათმობა მოხდეს ფასიანი ქაღალდის ახალი კრედიტორის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემით ან იპოთეკის მონმობის აუქციონზე გაყიდვით გზით. ამ შემთხვევაში იპოთეკის მონმობაზე კეთდება აღნიშვნა „გაყიდულია აუქციონზე“ და დასტურდება სპეციალისტის (აუქციონის მომწყობი პირის) სანოტარო წესით დამონმებული ხელმოწერით (სსკ-ის 289⁴.2).

პირი, ახალი კრედიტორი, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა მოთხოვნის დათმობა, ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს მოვალეს (სსკ-ის 289⁴.4)

იპოთეკის მონმობაზე უფლებამოსილ პირს შეუძლია იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა გამოიყენოს სხვა ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად. ვინაიდან უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში კრედიტორი ითვლება არა იპოთეკის საგნის, არამედ მოთხოვნის მესაკუთრედ, უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკის მონმობის წარდგენის შემთხვევაში, წარმოიშობა გირავნობის უფლება.

იპოთეკის მონმობის მფლობელი კრედიტორი უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში, ამჯერად მონაწილეობს როგორც მოვალე (დამგირავებელი). იპოთეკის მონმობაზე გირავნობის უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება საჯარო რეესტრში, კერძოდ, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლებათა რეგისტრაციის რეესტრში.

მოვალე პირის მიერ იპოთეკის მონმობით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოგირავნეს უფლება აქვს მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნიდან (სსკ-ის 289¹.1.ბ).

IX. იპოთეკის უფლების შეწყვეტის საფუძვლები

1. უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებით

იპოთეკის უფლება, როგორც წესი, წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემით. თუმცა იპოთეკის უფლების შეწყვეტის მიზეზია ასევე ძირითადი ვალდებულების შეწყვეტისთვის გათვალისწინებული ზოგადი საფუძვლები (შესრულება, გაქვითვა, პატიება და ა.შ.).

იპოთეკის უფლება რეგისტრირებულ სანივთო უფლებათა რიგს მიეკუთვნება. ამიტომ მოვალემ ან კრედიტორმა (ცალმხრივად ან ერთობლივად) უნდა წარადგინონ მარეგისტრირებელ ორგანოში ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ძირითადი ვალდებულების შეწყვეტის ნებისმიერი საფუძველი უნდა დადასტურდეს კრედიტორსა და მოვალეს შორის

ვალდებულების შეწყვეტის დოკუმენტით. კერძოდ, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი (სსკ-ის 430). ვალის მიღების შესახებ შედგენილი დოკუმენტი, რომელშიც არაფერია ნათქვამი პროცენტის შესახებ, გულისხმობს, რომ პროცენტიც გადახდილია და ფულადი ვალდებულებაც მთლიანად შეწყვეტილია (სსკ-ის 429.2).

ძირითადი ვალდებულება შესაძლებელია შეწყდეს ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით (სსკ-ის 453; სსკ-ის 454). თუმცა, წარმოადგენს ფიზიკური პირის გარდაცვალება ან იურიდიული პირის ლიკვიდაცია იპოთეკის უფლების შეწყვეტის საფუძველს?

იპოთეკარი ფიზიკური პირის გარდაცვალების შემთხვევაში მოთხოვნის უფლება უცვლელად გადადის მის მემკვიდრეებზე, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

იპოთეკარი იურიდიული პირის ლიკვიდაცია ასევე შესაძლებელია გახდეს საფუძველი იპოთეკის უფლების შეწყვეტის, თუ ლიკვიდაციის აქტით უფლებამონაცვლეობა არ არის დადგენილი ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

მოვალე ფიზიკური პირის გარდაცვალებისას მისი ქონება გადადის კანონისმიერ ან ანდერძით მემკვიდრეებზე. იპოთეკის საგანზე მესაკუთრის ცვლილება გავლენას არ ახდენს იპოთეკის უფლებაზე. მემკვიდრები, რომლებმაც საკუთრების უფლებით მიიღეს იპოთეკის უფლებით დატვირთული ობიექტი, იპოთეკარის წინაშე პასუხს აგებენ იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც მიიღეს მამკვიდრებლის აქტივი.

მოვალე იურიდიული პირის ლიკვიდაციის რეგისტრაციის განცხადებიდან ლიკვიდაციის რეგისტრაციამდე მოვალე იურიდიულ პირს ეძლევა შესაძლებლობა საკუთარი ქონებიდან დააკმაყოფილოს კრედიტორი (იპოთეკარი).

2. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე უარის თქმით

იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ფარგლებში კრედიტორს, როგორც მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირს, შეუძლია ცალმხრივად უარი თქვას მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე. კრედიტორის ცალმხრივი უარის საფუძველზე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგები უნდა განვიხილოთ ორი მიმართულებით:

თავარ შოთაძე

- ძირითად ვალდებულებაში მოვალე პირი იმავდროულად არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე;
- ვალდებულება უზრუნველყოფილია არა პირადი მოვალის, არამედ მესამე პირის კუთვნილი უძრავი ქონებით.

პირველ შემთხვევაში, თუ კრედიტორი უარს ამბობს მხოლოდ მოთხოვნაზე, მაგალითად, ვალის პატიებით, აზრს კარგავს ძირითადი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად არსებულ იპოთეკა და შესაბამისად, იპოთეკის უფლება ნყდება. ხოლო, თუ კრედიტორი უარს ამბობს მხოლოდ იპოთეკის უფლებაზე და ძირითად ვალდებულებაში მოვალე იპოთეკის საგნის მესაკუთრე, კრედიტორის ცალმხრივი უარის საფუძველზე უძრავი ქონება უნდა განთავისუფლდეს იპოთეკის ჩანაწერისაგან. მოვალესა და კრედიტორს შორის ძირითადი ვალდებულება ძალაში რჩება, თუმცა, უზრუნველყოფის გარეშე.

თუკი მესაკუთრე არ არის კრედიტორის პირადი მოვალე და კრედიტორი უარს ამბობს უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე, მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი. კრედიტორის უარს იურიდიული ძალა აქვს მამინ, როდესაც იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 299.1). საქართველოს კანონმდებლობა არ იცნობს მესაკუთრის სანივთო უფლებებს. მესაკუთრე ვერ მიმართავს საჯარო რეესტრს მის ქონებაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ასეთი შინაარსის რეგისტრაცია შესაძლებელიც რომ იყოს, იგი ინტერესს მოკლებულია. მესაკუთრე ვერ გამოიყენებს თავის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას პირადი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად.

3. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოშლით

ვალდებულების მოშლა (ხელშეკრულებიდან გასვლა) შესაძლებელია განხორციელდეს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ნების საფუძველზე. ნების ნამდვილობა კი დამოკიდებულია იმაზე, მიუვა თუ არა მეორე მხარეს იგი და რაც მთავარია, დაეთანხმება თუ არა კონტრაჰენტის სურვილს ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე. თანხმობა გამოიხატება იმაში, რომ მხარეები შეთანხმებით აღადგენენ ხელშეკრულების დადებამდე არსებულ პირველად მდგომარეობას. თუ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში კრედიტორის ინტერესის საგანს წარმოადგენს, რა მომენტიდან მოხდა ხელშეკრულების დარღვევა, მოშლის შემთხვევაში მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია სამართლებრივი ურთიერთობის მოშლის შეტყობინე-

ბაზე, მოშლა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც ამის შესახებ მესაკუთრე განუცხადებს კრედიტორს ან კრედიტორი – მესაკუთრეს (სსკ-ის 291.2). ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე ინფორმაციის მიღება არის იპოთეკარის მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველი. კრედიტორი ამ შემთხვევაში ეთანხმება მოვალის ხელშეკრულებიდან გასვლის თხოვნას ან სადავოდ ხდის ვალდებულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის ფაქტს. თუ ძირითადი ვალდებულება შეწყდა ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველზე, რესტიტუციის შინაარსი ამ შემთხვევაში გულისხმობს მხარეებმა დაუბრუნონ ერთმანეთს ის, რაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში გადასცეს, არამედ კრედიტორი, ასევე ვალდებულია დაეხმაროს მესაკუთრეს წარადგინოს მარეგისტრირებელ ორგანოში იპოთეკის უფლების გაუქმებისათვის ყველა საჭირო დოკუმენტაცია.

4. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევით

კრედიტორს უფლება არ აქვს განკარგოს იპოთეკის საგანი საკუთრი მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით, ვიდრე არ დადგება კნონით დადგენილი იურიდიული ფაქტი – უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევა. უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევა არის კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წარმოშობის წინაპირობა. კრედიტორს სწორედ უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევით წარმოეშობა იპოთეკის უფლებით გათვალისწინებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა. მიუხედავად ვალდებულების დარღვევის ფაქტისა, იპოთეკის უფლება არ წყდება, არამედ განაგრძობს არსებობას საჯარო რეესტრში ჩანაწერის გაუქმებამდე.

უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევა გამოიხატება მოვალის მიერ ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობაში ან არაჯეროვნად შესრულებაში.

ვალდებულებით ურთიერთობებში მოვალე პირს ევალება როგორც მოქმედებით შესრულების განხორციელება, ასევე სახელშეკრულებო ვადის დაცვა. თუ რა ჩაითვლება ვალდებულების დარღვევად თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს. მაგალითად, საკრედიტო ხელშეკრულებაში კრედიტორის მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველი, შემდეგი შინაარსით განისაზღვრება: ბანკს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის უფლება წარმოეშობა მოვალე პირის მიერ შეთანხმებული საკრედიტო გრაფიკის ზედიზედ ორჯერ დარღვევის შემთხვევაში (შეად.

სსკ-ის 873-ე).

კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წარმოშობის მომენტის განსაზღვრა მნიშვნელოვანია იმ კუთხით, რომ, თუ დადგა არაუფლებამოსილი იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის განკარგვის საკითხი, მოდავე მხარეებს ექნებათ შესაძლებლობა, ხელშეკრულებაში შეამონწონ, ჰქონდა თუ არა კრედიტორს უძრავი ნივთის გასხვისების შესაძლებლობა.

5. იპოთეკის უფლების შეწყვეტა იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაში. იპოთეკარის (კრედიტორის) მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახეები

5.1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში

იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა უნდა განვიხილოთ, როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის არაიძულებითი სახე. მხარეთა კონსენსუსზე დაფუძნებულ აღსრულების ამ ფორმის უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ შეთანხმებით მხარეებს ეძლევა შესაძლებლობა, თავიდან აიცილონ იძულებით აღსრულებასთან დაკავშირებული ხანგრძლივი და ძვირად ღირებული პროცედურები.

2007 წლამდე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აღიარებდა **lex comisaria**-ს პრინციპს, რომლის თანახმად (სსკ-ის 302-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) ბათილად ცხადდებოდა ისეთი შეთანხმება, რომელიც ითვალისწინებდა იპოთეკის ობიექტის კრედიტორის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლას, თუ კრედიტორის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდებოდა.

საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად,³²² სსკ-ის მე-300 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, შესაძლებელი გახდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით.

კრედიტორი საკუთრების უფლებას უზრუნველყოფის საგანზე მოიპოვებს შემდეგი წინაპირობების არსებობისას:

- თუ დარღვეულია (გაჭიანურებულია) უზრუნველყოფილი ვალდებულება;
- თუ იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძ-

³²² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილება განხორციელდა 2007 წლის 29 ივნისს (კანონი 15127)

ლებლობა გათვალისწინებულია იპოთეკის ხელშეკრულებით (სსკ-ის 300.1);

- თუ იპოთეკარი და მოვალე კრედიტორისათვის იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნით ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს (სსკ-ის 300.2).

იპოთეკარის საკუთრებაში უზრუნველყოფის საგნის გადაცემის წესის შემოღებასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ:

„იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლის წესი განსაზღვრულია შემდეგი სახით: 1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ამ კოდექსით გათვალისწინებულ საფუძველზე შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით. 2. თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს. 3. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო სრულიად იზიარებს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილით, იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლას წინ უნდა უსწრებდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილების გააჭიანურების გამო მხარეთა ერთობლივი განცხადება. აღნიშნული ნორმა შემდეგ აუცილებელ წინაპირობებს ითვალისწინებს: 1. მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის ფაქტი; 2. კრედიტორისა და მოვალის შეთანხმება იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე; 3. ამ შეთანხმების საჯარო რეესტრში წარდგენა რეგისტრაციის მიზნით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების, როგორც სანივთო გარიგების იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი: მხარეთა შორის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორც წესი, ძირითადად სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების დადებით მყარდება, რაც შესაბამისად განაპირობებს სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობას. ამასთან, სანივთო გარიგება განსხვავდება ვალდებულებითი გარიგებისაგან, ვინაიდან

ვალდებულებით სამართალში მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი (სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი). სანივთო გარიგებების დროს სახელშეკრულებო თავისუფლება შეზღუდულია. მართალია, მხარეები თავისუფალი არიან იმაში, საერთოდ დადებენ თუ არა სანივთო გარიგებას, მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრაში კანონით დადგენილ იმპერატიულ დანაწესებს უნდა დაემორჩილონ. ამდენად, სანივთო ხელშეკრულების დადებისას მხარეებმა შეთანხმებული პირობები უნდა მიუსადაგონ კანონს.

მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს კასატორსა და მონინაალმდეგე მხარეს შორის დადებული ხელშეკრულების 9.1 მუხლის კანონიერება და სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილთან მისი შესაბამისობა. ხელშეკრულების 9.1 მუხლით, წინამდებარე ერთობლივი განცხადებით იპოთეკარი და მესაკუთრე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, მიმართავენ საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს (შემდგომში „საჯარო რეესტრი“), რომ საჯარო რეესტრმა იპოთეკარი დაარეგისტრიროს იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ, იმ შემთხვევაში, თუკი ადგილი ექნება „მსესხებლის“ მიერ კრედიტის ძირითადი თანხისა და მასზე დარიცხული პროცენტების საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში დაუბრუნებლობას. 9.2 მუხლით კი, ამ ხელშეკრულების 9.1 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დადგომის შემთხვევაში იპოთეკარი სანოტარო წესით დამონმებული განცხადებით (სადაც დამონმებული უნდა იყოს მხოლოდ ხელმოწერა) მიმართავს საჯარო რეესტრს იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის შესახებ. საჯარო რეესტრი არ ამონმებს ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს. იპოთეკარი და მესაკუთრე სთხოვენ საჯარო რეესტრს, რომ იპოთეკარისაგან ზემოაღნიშნული განცხადების მიღების შემდეგ, მესაკუთრისაგან რაიმე დამატებითი თანხმობის გამოთხოვის გარეშე, საჯარო რეესტრმა იპოთეკის საგანზე დაარეგისტრიროს იპოთეკარის საკუთრების უფლება.

მითითებული სახელშეკრულებო პირობა არ შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილის იმპერატიულ დანაწესს, რაც მისი ბათილობის საფუძველია.

ხელშეკრულების აღნიშნული მუხლი, კასატორის მოსაზრებით, კანონიერია, ვინაიდან მხარეთა ნება გამოვლენილია სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ ერთობლივ განცხადებაზე. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ მითითებული ერთობლივი განცხადებისათვის მხარეთა ნამდვილი ნებაა საჭირო, თუმცა მოცემულ ხელშეკრულებაში გამოვლენილი ნება სწორედაც, რომ ნაკლის მქონეა, ვინაიდან იგი კანონით დადგენილი წესის სანინაალმდეგოდ, წინას-

წარ არის გამოვლენილი. სადავო სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილით, მხარეთა ერთობლივ განცხადებას წინ უნდა უსწრებდეს ვალდებულების დარღვევის ფაქტი – ხლომილება, რომელიც უკვე არსებულა, მომხდარია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არა გვაქვს.

რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებას, რომ გარიგების ნორმის კანონიერება არ განისაზღვრება იმით, თუ რომელია პირველადი – ფაქტი თუ ნება, არამედ იმით, რომ ნება უნდა იყოს ნამდვილი. კასატორის არგუმენტის საწინააღმდეგოდ საკასაციო სასამართლო უთითებს, რომ ამ ნორმის გამოყენებისათვის, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, გადამწყვეტია სწორედ ფაქტის – ვალდებულების დარღვევის პირველად არსებობა და შემდეგ ნების (იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის) გამოხატვა. ვალდებულების დარღვევისას სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა სცილდება რა ძირითადი ვალდებულების შესრულების ფარგლებს, სავსებით გასაგებია კანონმდებლის მიერ მოვალისთვის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილით შეთავაზებული არჩევანი – ნაკისრი ვალდებულების შესრულება ჩაანაცვლოს სხვა შესრულებით. ცხადია, მოვალის ნების გამოვლენა იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემაზე განპირობებულია იმ ფაქტით, რომ მან ვალდებულება ვერ შეასრულა და ნებაც ნამდვილია, რადგან პირის მიერ გამოვლენილი ნება თანხვედრაშია მის მიერ გაზიარებულ ფაქტებთან: ვალდებულება დარღვეულია, იპოთეკის საგანი იკავებს შესრულების ადგილს. სადავო სახელშეკრულებო დათქმით კი მოვალემ წინასწარ აღიარა არარსებული ფაქტი – ვალდებულების შეუსრულებლობა (რომელიც ჯერ არ მომხდარა) და აღნიშნულის გამო იპოთეკის საგნის გადაცემა.

შესაბამისად, კანონიერია სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ 2009 წლის 4 მაისის იპოთეკის ხელშეკრულების 9.2 პუნქტი ეწინააღმდეგება კანონით დადგენილ წესს, ანუ სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილს, რის გამოც სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით, როგორც კანონსაწინააღმდეგო გარიგება, ბათილად უნდა ჩაითვალოს.

უსაფუძვლოა კასატორის მითითება, რომ გადაუხდელობის ფაქტის არარსებობა და მასზე წინასწარ შეთანხმება მოცემულ გარიგებას ხდის პირობით გარიგებად და იგი კანონიერია. მითითებული ნორმის დანაწესი არეგულირებს ისეთ მდგომარეობას, როდესაც მოვალე ვალდებულებას ვერ ასრულებს და აღნიშნულის გამო კრედიტორთან ერთად ერთობლივი განცხადებით მიმართავს საჯარო რეესტრს კრედიტორის საკუთრებაში მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული საგნის გადაცემის თაობაზე. კანონი არ კრძალავს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული მოქმედების სამომავლოდ

განხორციელებაზე წინასწარ შეთანხმებას, მაგრამ, ამასთან, ეს შეთანხმება (რომ მოვალე თანახმაა, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ერთობლივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრს) მხოლოდ სამომავლო მოქმედების განხორციელებაზე – ერთობლივი განცხადების შედგენაზე თანხმობას უნდა ეხებოდეს. ამგვარი განცხადების წინასწარ შედგენის შესაძლებლობას კანონი არ ითვალისწინებს. ამ დასკვნას ამყარებს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილში გამოყენებული სიტყვები „თუ მოვალე გააჭიანურებს“, „თუ კრედიტორი და მოვალე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ“. კანონის მითითებული დათქმები შინაარსობრივად მომავალში მოსახდენ მოქმედებებს ასახელებს და მათ, ასევე სამომავლოდ, გარკვეულ იურიდიულ შედეგს უკავშირებს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ მე-300 მუხლის ორივე ნაწილის მთლიანობაში განმარტებით, ამ ნორმის პირველი ნაწილი კარგავს აზრს და იპოთეკის საგანი ვერასოდეს გადავა კრედიტორის საკუთრებაში, რადგან მესაკუთრე, რომელმაც სესხის დაბრუნება გააჭიანურა, არ გასცემს აღნიშნულზე თანხმობას. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ კანონის ზემოაღნიშნული დათქმით კანონმდებლის ნება ცალსახადაა გამოთქმული და მისი სხვა შინაარსით განმარტება სასამართლოს კომპეტენციას არ წარმოადგენს. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს რა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებს, ამ ურთიერთობებში მხარეთა ნება ვალდებულების მიღებასა და მის შესრულებაზეც გადამწყვეტია, მაგრამ ამავდროულად, ვალდებულების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობისას კრედიტორის ინტერესების დაცვა ამავ კოდექსის არაერთი დანაწესითაა გარანტირებული. სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილის გამოყენებაზე მოვალის იძულება დაუშვებელია, თუმცა აღნიშნული არ იძლევა უალტერნატივო დასკვნის საფუძველს, რომ სათანადო პირობების არსებობისას, კეთილსინდისიერი მოვალე, რომელიც ორიენტირებულია ვალდებულების შესრულებაზე და გაცნობიერებული აქვს ვალდებულების დარღვევის თანმდევი მკაცრი იურიდიული შედეგები, არ გამოიყენებს ამ ნორმით გათვალისწინებულ შესაძლებლობას.

ამდენად, სადავოდ მიჩნეული ნორმით კანონმდებელი არაორაზროვნად გამომხატავს თავის ნებას და იგი რაიმე სახის ინტერპრეტაციას და ან სხვა ნორმებთან შესაბამისობაში განმარტებას არ საჭიროებს.³²³

³²³ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 10 დეკემბრის განჩინება(ას-1283-1538-09); ხელმისაწვდომია: www.supremecourt.ge

5.2. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია

უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ-ის 301.1). რეალიზაციის სახეებიდან როგორც მხარეთა შეთანხმებით, ასევე იძულებითი წესით იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ითვალისწინებს აუქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის გასხვისებას. აუქციონის ფორმით იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ემსახურება საჯარო ვაჭრობის გზით გასაყიდი ქონებისაგან მაქსიმალური ფასის მიღებას, რაც შესაძლებელს ხდის კრედიტორის (კრედიტორები) დაკმაყოფილებას, და ნაშთი თანხის იპოთეკის საგნის მესაკუთრისთვის გადაცემას.

თუკი კრედიტორი და მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან რეალიზაციის ფორმაზე, სასამართლო, კრედიტორის განცხადების საფუძველზე, წყვეტს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის საკითხს (სსკ-ის 302.4). მხარეები ასევე შეიძლება შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების სხვა წესზე. კრედიტორისა და მესაკუთრის შეთანხმებით შეიძლება ასევე დადგინდეს აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმა (სსკ-ის 302.3).

აუქციონის გამართვის შემთხვევაში დაცულ უნდა იქნეს იპოთეკის საგნის აუქციონის გზით გასხვისების ზოგადი წესები:

- აუქციონის ჩატარების თაობაზე შეტყობინება უნდა გაეგზავნოს საჯარო რეესტრში შეყვანილ პირებს (სსკ-ის 302.6);
- სხვა პირის მიერ აუქციონის ჩატარების დრო, ადგილი, გაუქმება, შეწყვეტა, და ჩატარების პროცესზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესები (სსკ 306¹-306³);
- აუქციონზე ქონების შემძენს უნდა გადაეცეს იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების მოპოვების დამადასტურებელი დოკუმენტი – განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. აუქციონთან დაკავშირებულ განკარგულებებზე აუქციონის მომწყობი პირის ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულოა (სსკ-ის 306⁵.1);
- უფლებამოსილი პირის მიერ ჩატარებული მეორე აუქციონი უნდა გამოცხადდეს იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. ამასთანავე, უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება მეორედ (სსკ-ის 307.2).³²⁴

³²⁴ აღნიშნული მუხლის საფუძველზე შეგვიძლია ვივარაუდოთ, რომ აუქციონი უფლებამოსილი პირის მიერ შესაძლებელია ჩატარდეს მხოლოდ ორჯერ.

5.2.1. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია იძულებითი აღსრულების გზით

სააღსრულებო ბიუროს მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია იძულებითი წესით ხდება აღსრულების შემდეგი სახეების მეშვეობით: იძულებითი იპოთეკა, იძულებითი აუქციონი და ქონების იძულებითი მართვა (სეკვესტრი).

ა. იძულებითი იპოთეკა

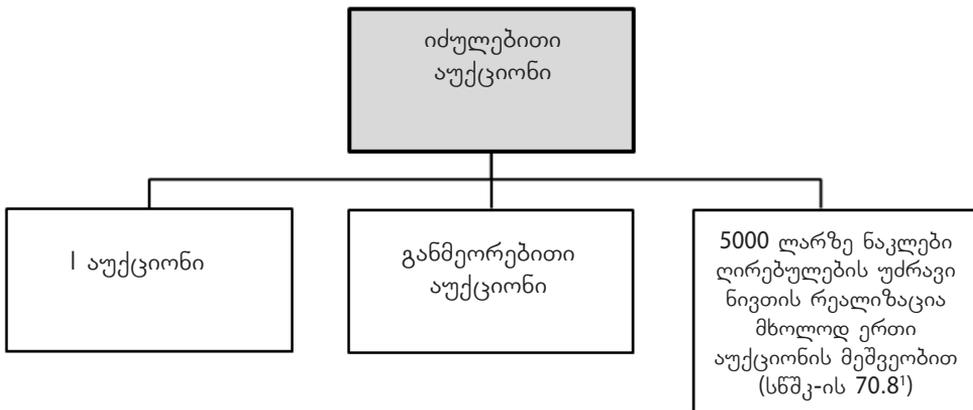
იძულებითი იპოთეკა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი საშუალებაა. მისი წარმოშობა უკავშირდება არა მხარეთა შეთანხმებას, არამედ კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებულ შეუსრულებელ ვალდებულებას, რომლიდან წარმოშობილი მოთხოვნა სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში არ ყოფილა უზრუნველყოფილი იპოთეკით. იძულებითი იპოთეკის წარმოშობა უკავშირდება იპოთეკის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მსგავსად სახელშეკრულებო იპოთეკისა. კერძოდ, იძულებითი იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (სწმკ-ის 64.1). იძულებითი იპოთეკის საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების პროცესს მთლიანად კრედიტორი წარმართავს. მის შეხედულებაზე დამოკიდებული თუ მოვალის საკუთრებაში არსებული რომელ უძრავ ქონებაზე მიაქცევს მოთხოვნას. შესაძლებელია მოთხოვნის ოდენობიდან გამომდინარე იძულებითი იპოთეკით დაიტივართოს მოვალის რამდენიმე უძრავი ქონება, მაშინ მოთხოვნის თანხა უნდა განაწილდეს შესაბამის უძრავ ქონებაზე. განაწილების მოცულობას განსაზღვრავს კრედიტორი (სწმკ-ის 64.2). იძულებითი იპოთეკის წარმოშობამდე კრედიტორმა უნდა მოიპოვოს ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება – სასამართლო გადანყვეტილება, რომელიც არის საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების წარმოშობის საფუძველია. ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში არ მიეთითება, რომ განხორციელდა იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაცია. სახეზე თუ არა იძულებითი იპოთეკა, აღნიშნულის თაობაზე მესამე პირებისათვის ცნობილი ხდება უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახეობიდან როგორც წესი იძულებითი იპოთეკის წარმოშობას საფუძველად უდევს სასამართლოს გადანყვეტილება ან/და სააღსრულებო ფურცელი. თუ აღსასრულებელი გადანყვეტილების მეშვეობით სააღსრულებო საბუთი უქმდება ან აღსრულება დაუშვებლად ცხადდება, მაშინ იძულებითი იპოთეკა გადადის მინის ნაკვეთის მესაკუთრეზე. აღნიშნული ვრცელდება იმ შემთხვევებზეც, როცა მოვალე აკმაყოფილებს კრედიტორს (სწმკ-ის 66). ამ შემთხვევაში მესაკუთრე და იპოთეკარი ერთი და იგივე პირი ხდება, რაც კონსოლიდაციის გზით იპოთეკის უფლების.

ბ. იძულებითი აუქციონი

იძულებითი აუქციონი იპოთეკის უფლების რეალიზაციის საბოლოო ეტაპია, რომლის ჩატარებას კანონმდებლობით დადგენილი წესით ახორციელებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

კრედიტორი სააღსრულებო ბიუროს მიმართავს იპოთეკის საგანზე იძულებითი აღსრულების მოთხოვნით და წარადგენს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთ დოკუმენტს:

- კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლო გადაწყვეტილებასა და მის საფუძველზე გაცემულ სააღსრულებო ფურცელს;
- საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებას, რომლის ცნობა და აღსრულება განხორციელებულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელს.



იძულებითი აღსრულების პროცესის ჩატარებამდე მოვალე პირი საჯარო რეესტრში უნდა იყოს რეგისტრირებული ქონების მესაკუთრედ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სააღსრულებო ბიურო ვალდებულია უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების პროცესის დასრულების ფაქტი დაადასტუროს, მხოლოდ აუქციონზე გასატან ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას. ამ შემთხვევაში იძულებითი აუქციონი ტარდება ქონებაზე ყადაღის დადებიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო საგადასახდო ორგანოს ბრძანების საფუძველზე – სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან 2 კვირის ვადაში (სწმკ-ის 69.1).

მოვალე ან მოვალის ინტერესებისათვის სხვა პირი უფლებამოსილია გადაიხადოს საფასურის, აღსრულების ხარჯისა და კრედიტორის მოთხ-

ოვნის დასაფარად საჭირო თანხა იძულებითი აუქციონის საჯაროდ გამოცხადებამდე. იძულებითი აუქციონის საჯაროდ გამოცხადების შემდეგ მოვალის ან მოვალის ინტერესებისათვის სხვა პირის მიერ საფასურის, აღსრულების ხარჯისა და კრედიტორის მოთხოვნის დაფარვის მიზნით, აღსრულების ეროვნული ბიუროს ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის შემთხვევაში, აღსრულების ეროვნული ბიურო აუქციონის დასრულების შემდეგ გაანაწილებს თანხას საერთო წესით. თუ მოვალის მიერ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ანგარიშზე ჩარიცხული თანხისა და აუქციონზე ქონების რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხის ჯამი გადააჭარბებს აღსრულების საფასურის, აღსრულების ხარჯისა და კრედიტორის მოთხოვნის ოდენობას, აღსრულების ეროვნული ბიურო ნამეტ თანხას დაუბრუნებს მოვალეს, თუკი მოვალის მიმართ არ მიმდინარეობს სხვა სააღსრულებო წარმოება იმავე ან/და სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ და ასეთი წარმოების ფარგლებში მოვალეს არ ეკისრება რაიმე სახის გადახდევინება (სწშკ-ის 70.3).

აუქციონში გამარჯვებულმა პირმა ქონების ფასი სრულად უნდა გადაიხადოს აუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში (სწშკ-ის 75.2). აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ (სწშკ-ის 75.3). აუქციონში გამარჯვებული პირი სააღსრულებო განკარგულების საფუძველზე უფლებამოსილია საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს უძრავი ქონების მესაკუთრედ. სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტი ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე (სწშკ-ის 75.5). სააღსრულებო განკარგულება მოიცავს ინფორმაციას, თუ რა სამართლებრივი მდგომარეობით იქნეს აუქციონში გამარჯვებული პირი უძრავ ქონებას. საჯარო რეესტრში სააღსრულებო განკარგულების საფუძველზე ახალი მესაკუთრის სახელზე უძრავი ქონების აღრიცხვის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე (სწშკ-ის 75.6).

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხით ჯერ დაიფარება აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებული ხარჯებია, ხოლო დანარჩენი თანხა გაიცემა იმ იპოთეკარის (კრედიტორთა) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომლის სასარგებლოდაც განხორციელდა იძულებითი აღსრულება. ყველა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა უბრუნდება მოვალეს ან მას ედება ყადაღა სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ (სწშკ-ის 821.1).

გ. ნივთის იძულებითი მართვა – სეკვესტრი

სეკვესტრის ინსტიტუტი იპოთეკის საგნის რეალიზაციის იძულებით ფორმას მიეკუთვნება. მართალია სეკვესტრის წარმოშობის საფუძველი მსგავსია იპოთეკის საგნის იძულებითი გასხვისებისა, კერძოდ, უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანის შესრულების საფუძველზე კრედიტორს უფლება აქვს იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად, მოითხოვოს ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი), თუმცა განსხვავება იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაციის ფორმებს შორის მდგომარეობს იმაში, რომ იძულებითი რეალიზაციისგან განსხვავებით სეკვესტრის შემთხვევაში უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრე არ იცვლება, არამედ ხდება მოთხოვნის დაკმაყოფილება უზრუნველყოფის საგნის იძულებითი მართვის – უფლებბრვი დატვირთვიდან მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების გზით.

სეკვესტრის ინსტიტუტს არეგულირებს როგორც სამოქალაქო კოდექსი (სსკ-ის 310.), ასევე სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონი (სწშკ-ის 78-82). იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სხვა ფორმებისაგან განსხვავებით, სეკვესტრის ინსტიტუტი საშუალებას იძლევა მოვალის საკუთრების უფლების ცვლილების გარეშე კრედიტორმა დაიკმაყოფილოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. სეკვესტრის ინსტიტუტი განიხილება, როგორც იძულებითი აღსრულების სახე.³²⁵

მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მთელი პროცესი კრედიტორის დარღვეული ინტერესის დაკმაყოფილებას ემსახურება, შეიძლება ითქვას, რომ სეკვესტრის ინსტიტუტი გარკვეულწილად ემსახურება მოვალე პირის ინტერესების დაცვას, მით უმეტეს, რომ ხშირ შემთხვევაში უძრავი ქონების იძულებითი წესით გასხვისება არ არის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთადერთი ეფექტური გზა.

სასამართლო პრაქტიკაში სეკვესტრის ინსტიტუტის იშვიათად გამოყენების მიზეზი კანონმდებლობაში იმალება, კერძოდ, სასამართლოსათვის იძულებითი მმართვეის მოთხოვნით მიმართვის უფლება აქვს მხოლოდ კრედიტორს (სსკ-ის 310.1; სწშკ-ის 78). სასურველია, აღნიშნული წესი კანონმდებლობით შეიცვალოს და კრედიტორის (იპოთეკარის) გარდა უძრავი ქონების მესაკუთრესაც ჰქონდეს შესაძლებლობა, დარჩენილი ვალ-

³²⁵ ჭანტურია ლ., საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, 1999, 109-111; ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003 გვ. 360-362; ახვლედიანი ზ., ზოიძე ბ., ხეცურიანი ჯ., ჭანტურია ლ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი სამართალი), 1999, 317-320; შენგელია თ., იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, ჟურ. „საქართველოს ნოტარიატი“, №1,(5), 2002, 68-69.

დებულება ქონების იძულებითი მართვის მეშვეობით დაფაროს. მესაკუთრე ვალდებული იქნება დათმოს მფლობელობა იმ ვადამდე, ვიდრე მართვით არ დაიფარება მოთხოვნა ისე, რომ მისი საკუთრების უფლება შენარჩუნებულ იქნება უძრავ ქონებაზე.

გართულებულ სასესხო-საკრედიტო სამართლებრივ ურთიერთობებში იპოთეკარის მიერ იშვიათად კეთდება არჩევანი სეკვესტრის ინსტიტუტის სასარგებლოდ. კრედიტორი ვალდებულების დარღვევის ეტაპზე ყოველთვის არჩევანს აკეთებს იპოთეკის საგნის შეთანხმებით ან იძულებით რეალიზაციის ფორმაზე და თითქმის არ მიმართავს სასამართლოს იპოთეკის საგანზე სეკვესტრის მოთხოვნით.

სეკვესტრის ინსტიტუტის განსაკუთრებული მნიშვნელობა სახეზეა, როდესაც, გარდა კრედიტორის სასარგებლოდ დადგენილი უფლებისა, სახეზეა უზრუნველყოფის საგანთან უფლების ან კანონიერი ინტერესით დაკავშირებული პირები. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებამდე უზრუნველყოფის საგანზე სეკვესტრის დადგენის შესახებ სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით (სსკ-ის 310.2). მაგალითად, უზრუნველყოფის საგანი დატვირთულია სხვა რიგის იპოთეკართა მოთხოვნებით, რაც მათი მოთხოვნის აღსულებას შეუქმნის საფრთხეს.

სეკვესტრის თაობაზე დადებითი გადანყვეტილების მიღების შემთხვევაში სასამართლოს მიერ ქონების მმართველად შეიძლება დაინიშნოს როგორც იპოთეკარი, ასევე მესაკუთრეც. სასამართლომ კრედიტორისა და მოვალის მოსმენის შემდეგ მმართველს უნდა მისცეს საჭირო მითითებები, დაადგინოს მმართველის კუთვნილი ანაზღაურება და თვალყური ადევნოს მის მიერ საქმისწარმოებას.

„მმართველი იღებს ნივთისაგან ნაყოფს და განაწილებს გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება მართვის ხარჯებიც“ (სსკ-ის 310.3).

სეკვესტრის პორცესზე სასამართლოს მუდმივი მეთვალყურეობა იძლევა შესაძლებლობას სასამართლოს გადანყვეტილბითვე გაუქმდეს იპოთეკის საგანზე იძულებითი მართვა, კერძოდ, „იპოთეკის საგანზე იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როდესაც კრედიტორის მოთხოვნა დაიფარება ან აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება“ (სსკ-ის 310.4).

მომავალში კრედიტორთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, სეკვესტრის ინსტიტუტის აქტიურად გამოყენება ხელს შეუწყობს ეკონომიკის განვითარებასაც. უძრავი ქონების მაღალი ფასიდან გამომდინარე, რომელიც

მისი რეალიზაციის დამაბრკოლებელ ფაქტორად არის მიჩნეული, უზრუნველყოფის საგნის გადაცემა სარგებლობის უფლებით ხელს შეუწყობს როგორც ეკონომიკის სტიმულირებას, ასევე უიმედო ვალების დაფარვას.

5.2.2. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის მეშვეობით

სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის რეალიზაცია არ ითვლება იძულებით აღსრულებად (სსკ-ის 302.11). სპეციალისტი აუქციონს ატარებს შემდეგი წინაპირობების არსებობისას:

- უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევისას;
- თუ არსებობს მხარეთა შეთანხმება სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების თაობაზე;
- თუ თავად სპეციალისტი თანახმაა ჩაატაროს აუქციონი.

ზემოთ ჩამოთვლილი წინაპირობების მიუხედავად, სპეციალისტი ვერ ჩაატარებს აუქციონს, თუ საჯარო რეესტრის ერთიან მონაცემთა ბაზაში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ყადაღა, ვინაიდან ყადაღადადებული ნივთის სპეციალისტის მეშვეობით რეალიზაცია დაუშვებელია (სსკ-ის 302.7).

სპეციალისტის თაობაზე შეთანხმება როგორც ძირითად ხელშეკრულებაში, ასევე ვალდებულების დარღვევის შემდეგ იპოთეკის საგნის რეალიზაციამდე, შეთანხმება სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების თაობაზე უნდა გაფორმდეს წერილობით. შეთანხმებით განისაზღვრება არა მარტო სპეციალისტის ვინაობა, არამედ მისი ანაზღაურებაც – აუქციონის მოწყობისა და ჩატარებისათვის (სსკ-ის 302.1). სპეციალისტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე (სსკ-ის 302.5).

კანონი არ ადგენს სპეციალურ წესებს სპეციალისტის პროფესიული უნარ-ჩვევებისათვის. მხარეებს ეძლევათ შესაძლებლობა, აირჩიონ კარგი საქმიანი რეპუტაციისა და სპეციალური ცოდნის მქონე პირი, რომელიც შეძლებს როგორც იპოთეკის საგნის შეფასებას, ასევე მის რეალიზაციას.

სპეციალისტის მიერ აუქციონზე გატანილი ქონება შესაძლებელია დატვირთულ იქნეს მესამე პირთა უფლებებით (მაგ., თანამესაკუთრეთა) ან სხვა რიგის იპოთეკართა მოთხოვნებით. სპეციალისტის თაობაზე მხარეთა შეთანხმებაში ნებისმიერი დათქმა, რომელიც მესამე პირებს მათი თანხმობის გარეშე ვალდებულებებს აკისრებს, ბათილია. თუმცა ეს არ იწვევს

თამარ შოთაძე

აუქციონის შესახებ შეთანხმების ბათილობას (სსკ-ის 302.2). მესამე პირის უფლების შელახვის ფაქტი დგინდება სასამართლოს მიერ (სსკ-ის 304.2). მაგალითად, თუ იპოთეკის საგანია თანასაკუთრებაში არსებული ობიექტი, რომლის იპოთეკით დატვირთვის ეტაპზე მათ მოვალისთვის თანხმობა არ მიუციათ, იპოთეკარსა და თანამესაკუთრეს შორის შეთანხმებით, რომ დანარჩენმა თანამესაკუთრებმა აუქციონზე საგნის გასხვისების შემდეგ მიატოვონ პირდაპირი მფლობელობა იპოთეკის საგანზე, ბათილია.

ძირითად ვალდებულებაში მოვალე პირის გარდა, იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს ან მესამე პირს, რომლის უფლებაც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, ასევე ნებისმიერ პირს მესაკუთრესთან შეთანხმებით შეუძლია აუქციონის ჩატარებამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან აიცილოს აუქციონი (სსკ-ის 304.1).

აუქციონის ჩატარების მოთხოვნით განცხადება სპეციალისტთან შეაქვს კრედიტორს (კრედიტორებს). კრედიტორის განცხადებასთან ერთად სპეციალისტს უნდა გადაეცეს:

- უზრუნველყოფილი ვალდებულების დამადასტურებელი ხელშეკრულება;
- იპოთეკის ხელშეკრულება;
- მხარეთა შეთანხმება სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების თაობაზე;
- სპეციალისტად განცხადების წარდგენის ეტაპზე საჯარო რეესტრში იპოთეკის საგანზე უფლებრივი მდგომარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი;
- იპოთეკის საგნის შეფასების დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- საჯარო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით, ინფორმაცია იპოთეკის საგანთან უფლებრივად დაკავშირებულ პირთა თაობაზე;
- სპეციალისტის მიერ განეული მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (შეად. სსკ-ის 306).

ა. ინფორმაცია სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების თაობაზე

სპეციალისტი აუქციონის ჩატარებამდე უფლებამოსილია საჯარო გახადოს აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი. თუმცა, იგი ვალდებულია აუქციონის ჩატარების თაობაზე შეატყობინოს:

- იპოთეკარს – კრედიტორს;
- ძირითად ვალდებულებაში მოვალეს, რომელიც იმავდროულად არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე;
- იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს, თუ პირადი მოვალე უზრუნველყო-

ფის მიზნით იყენებს მესამე პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს;

- საჯარო რეესტრში შეყვანილ უფლებამოსილ პირებს (სსკ-ის 302.6);
- საჯარო განცხადების მეშვეობით ნებისმიერ მესამე პირს.

აუქციონის ჩატარებამდე 7 დღით ადრე სპეციალისტი ვალდებულია დაზღვეული წერილით ან ელექტრონული საკომუნიკაციო საშუალებებით მოიწვიოს დაინტერესებული პირები აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად³²⁶. სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების თაობაზე განცხადება უნდა მოიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას:

- უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელი და მისამართი;
- სპეციალისტის სახელი და მისამართი;
- აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი;
- უძრავი ნივთის საწყისი ფასი;
- უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და მოკლე აღწერა;
- განცხადება იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელსაც უფლებები აქვს უძრავ ნივთზე, ვალდებულია, ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინოს აუქციონის დაწყებამდე;
- აუქციონის პირობები (სსკ-ის 306².1).

ბ. სპეციალისტის მიერ ჩატარებულ აუქციონში მონაწილეობის წინაპირობა

კრედიტორი (იპოთეკარი), მოვალე და უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრე უფლებამოსილი არიან თვითონაც მიიღონ მონაწილეობა სპეციალისტის მიერ მოწყობილ აუქციონში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იპოთეკარი, მოვალე ან მესაკუთრე თავად არის სპეციალისტი (სსკ-ის 305-ე). აუქციონში მონაწილეობის მსურველმა უნდა წარადგინოს საბანკო გარანტია, რომელიც უზრუნველყოფს მონაწილის მიერ თანხის სრულად დაფარვას აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში. საბანკო გარანტიის ოდენობა უნდა შეადგენდეს უძრავი ნივთის საწყისი ფასის ერთ მეათედს. საბანკო გარანტიის პირველად ბენეფიციარს კრედიტორი წარმოადგენს (სსკ-ის 306.4).

გ. პირველი აუქციონი

პირველი აუქციონი იმართება კრედიტორის მიერ სპეციალისტთან

³²⁶ სპეციალისტი აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო-საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით (სსკ-ის 306.3). ხოლო ნებისმიერი მესამე პირის ინფორმირების მიზნით აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ განცხადება ქვეყნდება საჯაროდ, მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით (სსკ-ის 306.2).

თამარ შოთაძე

განცხადების შეტანიდან ერთი თვის ვადაში (სსკ-ის 306⁴.1). სპეციალისტი აუქციონის გახსნის შემდეგ სთავაზობს იპოთეკის საგნის საწყის ფასს, რომელიც პროცესის ხარჯებისა და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობით განისაზღვრება (სსკ-ის 306⁴.2). სპეციალისტი მონაწილე მხარეებს აუქციონის პროცესის დაწყებამდე განუმარტავს აუქციონის პირობებს (სსკ-ის 306³.4).

სპეციალისტი ვალდებულია აუქციონის ჩატარებამდე გაარკვიოს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებებიდან რომელი სარგებლობს უპირატესი უფლებით კრედიტორის პრეტენზიასთან შედარებით, რომლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება (სსკ-ის 306³.2).

აუქციონზე სპეციალისტი აცხადებს, რომ ზემოხსენებული უპირატესი უფლებები ძალაში რჩება და გადახდით არ დაკმაყოფილდება, ასევე აცხადებს აუქციონის მონაწილეებს მათ ღირებულებას (სსკ-ის 306³.3. ა, ბ.).

აუქციონი გრძელდება შემოთავაზებათა ამონურვამდე. სპეციალისტი აცხადებს ფასის ბოლო შემოთავაზებას და აუქციონის დასასრულს (სსკ-ის 306⁴.2) საბოლოო ფასი სამჯერ ცხადდება (სსკ-ის 306⁴.3).

დ. მეორე აუქციონი

თუ პირველი აუქციონი უშედეგოდ დასრულდა, სპეციალისტი 10 დღის ვადაში ნიშნავს მეორე აუქციონს, რომელიც ცხადდება იმავე ფორმით რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი (სსკ-ის 307.1). ამასთან, გამოცხადებისას უნდა მიეთითოს ის, რომ აუქციონი ტარდება მეორედ (სსკ-ის 307.2). მეორე აუქციონზე უძრავი ნივთის საწყისი ფასი უნდა იყოს პირველ აუქციონზე შემოთავაზებული საწყისი ფასის ნახევარი. კრედიტორის წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში დასაშვებია – უფრო მცირე თანხაც (სსკ-ის 307.3). თუ მეორე აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ვერ გაიყიდა, კრედიტორისა და მოვალის (უძრავი ნივთის მესაკუთრის) შეთანხმებით შესაძლებელია მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს კრედიტორისათვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემით. ამ შემთხვევაში სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის ხარჯების დაფარვა დაეკისრება კრედიტორს, ვის სასარგებლოდაც განხორციელდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია (სსკ-ის 307.5).

ე. მესამე აუქციონი

თუ სპეციალისტის მიერ ჩატარებული მეორე აუქციონის შედეგად იპოთეკის საგანი არ გაიყიდა ან კრედიტორსა და მოვალეს (იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს) შორის ვერ იქნა მიღწეული შეთანხმება კრედიტორის საკუთრებაში იპოთეკის საგნის გადაცემის თაობაზე, სპეციალისტი ატარებს

მესამე აუქციონს მეორე აუქციონის ჩატარებიდან 10 დღის ვადაში. მესამე აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვის წესს განსაზღვრავს სპეციალისტი. მესამე აუქციონი ისე უნდა იყოს ორგანიზებული, რომ უძრავი ნივთი გაიყიდოს (სსკ-ის 307.6).

ვ. სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის გაუქმება ან შეწყვეტა

სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონი შესაძლებელია დასრულდეს კრედიტორისათვის საურველი შედეგით – იპოთეკის საგნის რეალიზაციით და კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებით. თუმცა კანონმდებლობა ასევე ადგენს აუქციონის გაუქმებისა ან შეწყვეტის წესებს. როგორც აუქციონის დაწყება, ისე მისი გაუქმება დამოკიდებულია კრედიტორის ნებაზე. აუქციონი უქმდება, თუ აუქციონის შესახებ განცხადების შემტანი კრედიტორი უკან გაიტანს მას (სსკ-ის 306¹.1). ხოლო აუქციონი წყდება იმ შემთხვევაში, თუ აუქციონის ჩატარებამდე მოვალე ან მესამე პირი, რომელიც უფლებამოსილია, დააკმაყოფილოს კრედიტორი, გადაიხდის მის დასაკმაყოფილებლად და ყველა სხვა ხარჯის დასაფარავად საჭირო თანხას (სსკ-ის 306¹.2).

ზ. სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის შედეგები, სპეციალისტის განკარგულება

აუქციონზე ქონების შემძენს გადაეცემა სპეციალისტის განკარგულება. მასში აღინიშნება შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. განკარგულებებზე სპეციალისტის ხელმოწერა სანოტარო წესით უნდა დამონმდეს (სსკ-ის 306⁵.1). განკარგულება ცხადდება აუქციონზე (სსკ-ის 306⁵.3) და ძალაში შედის ამავე მომენტიდან.

სპეციალური სავაჭრო დანესებულების ან სპეციალისტის მოთხოვნით ნოტარიუსი უფლებამოსილია დაესწროს აუქციონს და შეადგინოს ოქმი აუქციონის მიმდინარეობისა და შედეგების შესახებ (სმშშ-ის 67.1). აუქციონის ოქმს ხელს აწერს აუქციონატორი (სპეციალისტი) და ნოტარიუსი. დასაშვებია ოქმზე აუქციონში მონაწილე სხვა პირთა ხელმოწერაც (სმშშ-ის 67.2).

აუქციონზე ქონების შემძენი ვალდებულია გადასახდელი თანხა ერთი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სპეციალისტის სადეპოზიტო ანგარიშზე. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს თანხის გადახდის სხვა წესი, რაც წინასწარ უნდა განისაზღვროს აუქციონის პირობებში (სსკ-ის 306⁵.2).

ზოგადი წესის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. სპეციალისტის

თამარ შოთაძე

მიერ ჩატარებული აუქციონის შემთხვევაში კი შემძენი ფასის სრულად გადახდის შემდეგ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას (სსკ-ის 306⁵.4). ნორმა ემსახურება აუქციონში გამარჯვებული პირის ინტერესების დაცვას, რათა სპეციალისტის განკარგულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის მონაცემების შეცვლამდე, ძველმა მესაკუთრემ უფლებრივად არ დატვირთოს უძრავი ქონება.

თუ სპეციალისტი აუქციონის პირობებით განსაზღვრულ ვადაში მის მიერ მითითებულ სადეპოზიტო ანგარიშზე არ მიიღებს აუქციონზე ქონების შემძენის მიერ გადასახდელ თანხას, იგი აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ და ატარებს ხელახალ აუქციონს (სსკ-ის 306⁶).

სპეციალისტის მიერ გაცემული აუქციონის შედეგების ამსახველი განკარგულება არის საჯარო რეესტრში გამარჯვებული პირის მესაკუთრედ რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი (სსკ-ის 306⁵.6).

იპოთეკის საგნის გასხვისების შედეგად შემოსული თანხებით თავდაპირველად იფარება რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები, შემდეგ კი – კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან შემოსული თანხით სრულად არ იფარება აუქციონის ხარჯები, განსხვავება კრედიტორმა უნდა გადაიხადოს (სსკ-ის 308-ე).

5.2.3. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე (2010 წლის 1 აპრილიდან) შემოღებულ იქნა იპოთეკის საგნის სასამართლოს გარეშე რეალიზაციის კიდევ ერთი ფორმა – რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გაცემს კრედიტორის წერილობითი განცხადების საფუძველზე (ნშკ-ის 40.1) შემდეგი წინაპირობების არსებობისას:

- უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება;
- ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე რეალიზაციის თაობაზე მხარეთა წერილობითი შეთანხმება;
- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გაიცემა სააღსრულებო ფურცელი, დამონმებულია სანოტარო ფორმით (სსკ-ის 302.31).

- იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო დამონმების აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები (ნშკ-ის 38.5).

ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გაცემს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

ნოტარიუსისადმი კრედიტორის ცალმხრივი მიმართვა შესაძლებელია განვიხილოთ, როგორც აღიარება, რომ დარღვეული ვალდებულების საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნა, რომლის დასაკმაყოფილებლად უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, არ არის დამოკიდებული მოვალის მიმართ რაიმე საპასუხო (სანაცვლო) ვალდებულების შესრულებაზე, ან რომ მის მიერ განცხადების წარდგენის ეტაპზე ასეთი ვალდებულება უკვე შესრულებულია. ნოტარიუსის მიმართ წარდგენილი განაცხადისა და მისი საფუძველის კანონიერებაზე პასუხისმგებლობა კრედიტორს ეკისრება.

ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ხორციელდება იძულებითი აღსრულების ფორმით (ნშკ-ის 40.5). ამასთან, სააღსრულებო ფურცლის ან იმ სანოტარო დოკუმენტის გასაჩივრება, რომლის აღსასრულებლადაც გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, არ აჩერებს აღსრულებას.

5.2.4. იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის წესი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უშვებს ერთი უძრავი ნივთის რამდენიმე კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენების შესაძლებლობას – ერთი უძრავი ნივთი შესაძლებელია რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. იპოთეკართა რიგითობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით (სსკ-ის 290-ე).

საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სისტემაში იპოთეკის რეგისტრაციის შემოტანილი განაცხადის საფუძველზე უფლება აღირიცხება წამის, წუთისა და საათის სიზუსტით. თითოეულ სარეგისტრაციო განაცხადს ენიჭება სარეგისტრაციო ნომერი. ამდენად, ერთ უძრავ ქონებაზე არსებულ იპოთეკარებს შორის დგინდება შესაბამისი რიგი. იპოთეკართა მონესრიგებული რიგითობა უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების ცვლილების, უზრუნველყოფის საგნის კრედიტორის (კრედიტორთა) საკუთრებაში გადაცემის ან აუქციონის გზით რეალიზაციის საფუძველ-

ზე იპოთეკისა და სხვა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების, საჯარო შეზღუდვების მონესრიგებულ გადაცემას.

ერთ ქონებაზე იპოთეკართა სიმრავლის მიუხედავად, იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემის ან რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება აქვს კრედიტორს, რომელსაც პირველად წარმოეშვა მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება. გირავნობისაგან განსხვავებით, იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებით კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს წინა იპოთეკართა შეტყობინების ვალდებულებას. იპოთეკის უფლების მიდევნებით უზრუნველყოფილია კრედიტორთა ინტერესების დაცვა. აქვე უნდა აღინიშნოს რომ სანივთო სამართალში მოქმედი სანივთო უფლებათა მიდევნების პრინციპი აბსოლუტური შინაარსით არ მოქმედებს.

თუ იპოთეკარის (კრედიტორის) მოთხოვნის დაკმაყოფილება ხდება იპოთეკარის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემით, კრედიტორი ხდება უძრავი ნივთის მესაკუთრე. ამ შემთხვევაში უძრავ ქონებაზე არსებული სამართლებრივი სურათი არ იცვლება. ყველა იპოთეკარს უფლება აქვს მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დაუკმაყოფილებელი მოთხოვნა მიაქციონ იპოთეკის საგანზე.

თუ იპოთეკის საგნის გასხვისება ხდება სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის ან იძულებითი აუქციონის საფუძველზე, შემძენზე საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომელიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება (სსკ-ის 306⁵.5).

იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე აღსრულების პროცესზე ვრცელდება როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, ასევე „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისი ნორმები (სსკ-ის 301.2). შესაბამისად, ანალოგიურად წესრიგდება რამდენჯერმე იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთზე უფლებათა მიდევნების საკითხი იძულებითი აღსრულებისას. უფლებათა მიდევნების საკითხი დამოკიდებულია იმაზე, თუ ვინ ახდენს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას და რა უფლებებითა და ვალდებულებებით არის დატვირთული იპოთეკის საგანი.

ერთ უძრავ ქონებაზე შესაძლებელია არსებობდეს რამდენიმე რიგის იპოთეკარები, ასევე თითოეული რიგი წარმოდგენილი იყოს კრედიტორთა სიმრავლით. ერთ უძრავ ქონებაზე იპოთეკართა რიგის სიმრავლის შემთხვევაში, ყოველი მომდევნო რიგის მოთხოვნები დაკმაყოფილდება წინა რიგის მოთხოვნათა სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ (სწშკ-ის 822.2). თუ ერთი რიგის იპოთეკარები არიან სოლიდარული კრედიტორები და თუ

გასანაწილებელი თანხა საკმარისი არ არის ერთი რიგის ყველა იპოთეკარის მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ეს მოთხოვნები დაკმაყოფილდება თითოეული კრედიტორისათვის მიკუთვნებული თანხის პროპორციულად (სწმკ-ის 822.3).

იპოთეკართა სიმრავლის, მათ შორის იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხის განაწილების საკითხთან დაკავშირებით გაეცანით სასამართლოს პოზიციას:

იპოთეკით დატვირთული მოთხოვნის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით დიდი პალატა მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის XIII თავი (იძულებითი აუქციონი) უძრავ ქონებაზე აღსრულების ერთ-ერთ სახედ ითვალისწინებს იძულებით აუქციონს, ხოლო XIV თავში რეგლამენტირებულია გადახდევინებული თანხების განაწილება კრედიტორთა შორის. აღნიშნული თავის 822-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ყოველი მომდევნო რიგის მოთხოვნები დაკმაყოფილდება წინა რიგის მოთხოვნათა სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტი ითვალისწინებს ერთი რიგის მოთხოვნათა დაკმაყოფილებას, კერძოდ, თუ გასანაწილებელი თანხა საკმარისი არ არის ერთი რიგის ყველა მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ეს მოთხოვნები დაკმაყოფილდება თითოეული კრედიტორისათვის მიკუთვნებული თანხის პროპორციულად. რაც შეეხება აღნიშნული კანონის 823-ე მუხლს, ხსენებული ნორმა ეხება პირველი, მეორე და მესამე რიგის მოთხოვნებს და არა – იპოთეკართა რიგითობას. დიდი პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 290-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ერთი უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. ამავე მუხლში განმარტებულია, რომ რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით. ამდენად, ერთი სახის მოთხოვნით უზრუნველყოფილ კრედიტორთა რიგითობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროის მიხედვით. თანაბარი მოთხოვნებით უზრუნველყოფილ კრედიტორთა რიგითობის განსაზღვრის ანალოგიურ წესს ითვალისწინებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 290-ე მუხლის ძველი რედაქციაც, იმ განსხვავებით, რომ ხსენებული მუხლი კრედიტორთა რიგითობას განსაზღვრავდა იპოთეკის დადგენის დროის შესაბამისად.

საქართველოს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი აღნიშნულის თაობაზე არ ითვალისწინებს მკაფიო დათქმას. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თავდაპირველი რედაქციით, მოგირავნე (იპოთეკარი) არ იყო შეზღუდული მხოლოდ გირავნობის (იპოთეკის) საგნის რეალიზაციით. აღნიშნული მოსაზრება გამომდინარეობდა საქართველოს სამოქალაქო კო-

დექსის იმ დროს მოქმედი 272-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან. თუმცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ“ 2007 წლის 29 ივნისის №5127 კანონით განხორციელებული ცვლილებებით არსებითად შეიცვალა გირავნობისა და იპოთეკის საგნის რეალიზაციისა და მოგირავნის (იპოთეკარის) მოთხოვნის დაკმაყოფილების პირობები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამჟამად მოქმედი 254-ე მუხლის თანახმად, კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით – მის საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, ხოლო იმავე კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უზრუნველყოფილ კრედიტორს უფლება აქვს, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა), რაც ამომწურავად განსაზღვრავს იპოთეკით უზრუნველყოფილ კრედიტორის დაკმაყოფილების საშუალებებს: ნივთის რეალიზაციით ან ამ ნივთის საკუთრებაში გადაცემით. აღნიშნულის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 276-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ახალი რედაქციით პირდაპირ დადგინდა ზოგადი წესი, რომლითაც გირავნობის საგნის რეალიზაციისას (აგრეთვე, გირავნობის საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლისას), მიუხედავად იმისა, ამონაგები თანხა ფარავს თუ არა უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მსგავს დათქმას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკასთან მიმართებით, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკის) საკუთრებაში გადასვლისას, მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, დიდი პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს შეეხოს რამდენიმე ძირითად პრინციპს იპოთეკის შესახებ, კერძოდ, იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები ნამეტი თანხა მესაკუთრეს უნდა დაუბრუნდეს; გაუმართლებელია, დავსაჯოთ მოვალე საბაზრო ფასზე დაბალ ფასში უძრავი ნივთის რეალიზაციით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის 29 ივნისის განხორციელებული ცვლილებებით შემოთავაზებული წესები სწორედ ამ ტენდენციას პასუხობს. უზრუნველყოფის სანივთო უფლების (იპოთეკის) დადგენისას მხარეები იმთავითვე

ითვალისწინებენ საგნის ღირებულებას, ამიტომ, როგორც წესი, იპოთეკის საგნის ღირებულება რამდენჯერმე აღემატება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობას. ამ შემთხვევაში წინასწარ იქმნება იმის ვარაუდი, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებაა. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში. ამ პირობებში ნათელია, თუ სად გადის მოვალის პასუხისმგებლობის ზღვარი. იგი ხელს უწყობს მოვალის ინიციატივას, აქტიურად გამოიყენოს იპოთეკა, როგორც ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. ამასთან, უცვლელი რჩება იმ მესაკუთრის სამართლებრივი სტატუსი, ვინც არ არის იპოთეკარის პირადი მოვალე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ნორმებს შემოაქვს სახელშეკრულებო თავისუფლების ელემენტები სანიჰოთო სამართალში, აძლევს რა მხარეებს შესაძლებლობას, წინასწარ შეთანხმდნენ სტანდარტულ წესზე, კერძოდ იმაზე, რომ რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის ნაკლებობისას მოთხოვნის უფლება არ გაუქმდება. ბუნებრივია, კანონისგან განსხვავებული შეთანხმების მიღწევა დამოკიდებულია მხარეთა ნებაზე, რაც მოქნილს ხდის იპოთეკური კრედიტის პირობებს. ამ შემთხვევაში განსხვავებული იქნება რეალიზაციისა და სააღსრულებო მოქმედებების თანმიმდევრობა. სხვა ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევა შესაძლებელი იქნება მხოლოდ მაშინ, როცა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია დასრულდება.

დიდი პალატა მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით ყურადღებას ამახვილებს სხვა ქვეყნების მაგალითებზეც და აღნიშნავს, რომ, მართალია, ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობა იზიარებს იმ მოსაზრებას, რომ იპოთეკარი უფლებამოსილია, საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის მიღმა ეძიოს მოთხოვნის დაკმაყოფილება, მაგრამ ქვეყნების გარკვეული ნაწილის კანონმდებლობით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხით უქმდება კრედიტორის მოთხოვნაც, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.³²⁷

³²⁷ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 28 ივლისის დიდი პალატის გადაწყვეტილების (№ბს-1537-1494(კ-08)) სრული ვერსია: www.supremecourt.ge.

თამარ შოთაძე

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. შაკითხვა ბონაზრივი იარიშისათვის

ქვემოთ მოცემულია იპოთეკის ხელშეკრულების ცუდი მაგალითი. განიხილეთ ხელშეკრულების თითოეული პირობა და ჩასვით სწორი ვერსია. თქვენ მიერ შედგენილი ხელშეკრულების ვარიანტი გაიარეთ ფასილიტატორთან ერთად.

№	პირობა	ცუდი მაგალითი	სტუდენტის ვერსია
1.	ხელშეკრულების სათაური	„იპოთეკა“	
2.	იპოთეკარის საიდენტიფიკაციო მონაცემები	კომერციული ბანკი „სხივი“	
3.	მოვალის საიდენტიფიკაციო მონაცემები	შპს „მაქსი“	
4.	უძრავი ნივთის მესაკუთრის საიდენტიფიკაციო მონაცემები	ნიკოლოზ მშენიერაძე	
5.	იპოთეკის საგანი	ნაგებობა, მდებარე არსენა მარაბდელის ქ. №10	
6.	იპოთეკის სახე	იპოთეკის უფლება წარმოიშობა კრედიტორის მიერ ნაგებობის მფლობელობაში გადაცემის მომენტიდან	
7.	უზრუნველყოფილი ვალდებულება	საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება	
8.	ხელშეკრულების ვადა	5 წელი	
9.	იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა	მოვალის მიერ საკრედიტო გრაფიკის ზედიზედ ორჯერ დარღვევის შემთხვევაში	
10.	იპოთეკის საგნის მოვლა-შენახვის პირობები	უძრავი ქონების მესაკუთრეს ნივთის დაზიანების შემთხვევაში უფლება არ აქვს გამოითხოვოს კრედიტორისაგან იპოთეკის საგანი.	

11.	იპოთეკის საგნიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა	იპოთეკარს არ აქვს ნაგებობის გაქირავებიდან მიღებული თანხის მითვისების უფლება.	
12.	იპოთეკის საგანზე განეული ხარჯების ანაზღაურება	იპოთეკარს არ აქვს ნაგებობაზე განეული კაპიტალური ხარჯების ანაზღაურების უფლება. ყველა სხვა ხარჯი ექვემდებარება ანაზღაურებას უძრავი ნივთის მესაკუთრის მხრიდან.	
13.	იპოთეკის საგნის დაზღვევა	უძრავი ქონების დაზღვევის ვალდებულება ეკისრება მოვალეს.	
14.	იპოთეკის საგნის რეკონსტრუქცია	იპოთეკის საგნის რეკონსტრუქცია იპოთეკის უფლების განმავლობაში დაუშვებელია.	
15.	იპოთეკის საგნის გასხვისების აკრძალვა	იპოთეკის საგნის გაჩუქება, გაქირავება, სერვიტუტის უფლებით დატვირთვა დაუშვებელია.	
16.	იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა	იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა შესაძლებელია ახალ და ძველ კრედიტორს შორის წერილობითი ფორმით გაკეთებული შეთანხმების საფუძველზე.	
17.	იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წარმოშობის მომენტი	იპოთეკარს მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება წარმოეშობა შეთანხმებული საკრედიტო გრაფიკის ზედიზედ ორჯერ დარღვევის შემთხვევაში.	
18.	იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წესი	იპოთეკარს უძრავი ქონების რეალიზაციის უფლება აქვს მესაკუთრის მიერ იპოთეკის საგნის გასხვისების ან სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში.	

თამარ შოთაძე

19.	იპოთეკის უფლების შეწყვეტა	იპოთეკის უფლება წყდება ძირითადი ხელშეკრულების ვადის გასვლისთანავე.	
20.	დავის გადაჭრის წესი	მხარეთა შორის იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებული დავა გადაწყდება მხოლოდ მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმების გზით.	
21.	მხარეთა უფლებების დაცვა	იპოთეკარს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა, მხოლოდ კონდიქციური სარჩელის საფუძველზე.	
22.	იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხის განაწილების წესი	იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხით პირველ რიგში დაკმაყოფილდება იპოთეკარი, ნაშთი თანხა გადაეცემა მოვალეს.	
23.	იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერები	იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერა შესაძლებელია დამოწმდეს მხოლოდ მარეგისტრირებულ ორგანოში.	

II. კითხვაში სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

- რა მიზნით ხდება იპოთეკის უფლებაზე შეთანხმება?
- რა სახის ობიექტები იტვირთება იპოთეკის უფლებით?
- ვინ არიან იპოთეკის უფლების სუბიექტები?
- ვინ არიან იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები?
- რა სამართლებრივი დაცვის გარანტიები აქვთ იპოთეკის საგანთან დაკავშირებულ მესამე პირებს?
- რა სახის უპირატესობას მოიპოვებს კრედიტორი იპოთეკის უფლების საფუძველზე?
- რა შინაარსის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად ხდება იპოთეკის უფლებაზე შეთანხმება?
- სახელშეკრულებო ურთიერთობის განმავლობაში რა ეტაპზე ხდება იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის განსაზღვრა?
- ჩამოთვალეთ იპოთეკის უფლების სახეები?
- დაახასიათეთ თითოეული სახის იპოთეკის სამართლებრივი ბუნება, მოიყვანეთ მაგალითები.
- რა სახის სამართლებრივი მოქმედებები უნდა შეასრულონ მხარეებმა იპოთეკის უფლების წარმოშობისათვის?
- სად ხდება იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია?
- რა მომენტიდან ხდება იპოთეკის უფლების წარმოშობა?
- კანონმდებლობით იპოთეკის ხელშეკრულების დამონმების რა წესია დადგენილი?
- რა მომენტიდან შედის იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში?
- რა შინაარსის არსებით პირობებს უნა მოიცავდეს იპოთეკის ხელშეკრულება?
- რა ფუნქციების მატარებელია უზრუნველყოფის სამართალში იპოთეკის მონაწილეობა?
- ვის აქვს უფლება მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს იპოთეკის მონაწილეობის გაცემის მოთხოვნით?
- ვინ გასცემს იპოთეკის მონაწილას და რის საფუძველზე?
- ჩამოთვალეთ იპოთეკის მონაწილის როგორც ფასიანი ქალაქის რეკვიზიტები.
- რა ინვესს იპოთეკის მონაწილის ბათილობას?
- ვინ ითვლება იპოთეკის მონაწილაზე უფლებამოსილ პირად?
- როგორ ხდება იპოთეკის მონაწილის საფუძველზე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემა?

თამარ შოთაძე

- როგორ ხდება იპოთეკის მონმობის საფუძველზე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის აუქციონზე რეალიზაცია?
- როგორ ხდება იპოთეკის მონმობის საფუძველზე მოთხოვნის დაგირავება?
- როგორ ხდება იპოთეკის მონმობის გაუქმება?
- როგორ ხდება იპოთეკის მონმობის ძალადაკარგულად გამოცხადება?
- როდესაც იპოთეკის ჩანანერის სისწორის თაობაზე არსებობს ეჭვი, რომელ დოკუმენტს ენიჭება უპირატესობა – ამონაწერს თუ იპოთეკის მონმობას?
- შესაძლებელია თუ არა ერთი უძრავი ნივთის რამდენიმე კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენება?
- როგორ იცავს კანონმდებლობა იპოთეკის საგნის მესაკუთრის სამართლებრივ ინტერესებს?
- იპოთეკის უფლების განმავლობაში ვის ეკისრება იპოთეკის საგნის მოვლის ვალდებულება?
- რა შემთხვევაში აქვს იპოთეკარს უზრუნველყოფის საგნის საფუძველზე სადაზღვევო პრემიის მიღების უფლება?
- შესაძლებელია თუ არა მიღწეულ იქნეს შეთანხმება იპოთეკის საგნის აკრძალვაზე?
- შესაძლებელია თუ არა იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შინაარსობრივი ცვლილება?
- შესაძლებელია თუ არა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა?
- იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის რა ფორმებს იცნობთ?
- როგორ უნდა განისაზღვროს იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულება?
- აუცილებელია თუ არა მოთხოვნა გამოხატული იყოს ფულადი ფორმით?
- შედის თუ არა პროცენტი იმავე ვალდებულებაში, რითაც ძირითადი მოთხოვნის ოდენობა განისაზღვრა?
- შესაძლოა თუ არა უზრუნველსაყოფ ვალდებულებაში სამომავლო ვალდებულების ჩართვა იპოთეკის უფლების წარმოშობის შემდეგ?
- ინვესს თუ არა ძირითადი მოთხოვნის ცვლილება რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქმებას?
- რითი განსხვავდება მოთხოვნის დათმობა მოთხოვნის ცვლილები-საგან?

- ერთი მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით იწვევს თუ არა იპოთეკის უფლების რიგითობის ცვლილებას?
- რა მოცულობით გადადის ახალ კრედიტორზე იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა?
- იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების დათმობისას ვის წინაშეა პასუხისმგებელი მოვალე?
- იცვლება თუ არა იპოთეკართა რიგი იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შინაარსობრივი ცვლილების ან მოთხოვნის დათმობის დროს?
- როგორ იცავს კანონმდებელი იპოთეკის საგანთან დაკავშირებულ მესამე პირთა ინტერესებს?
- ჩამოთვალეთ იპოთეკის უფლების შეწყვეტის საფუძვლები.
- რა მომენტიდან წარმოეშობა კრედიტორს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება?
- რა გზებით ხდება იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილება?
- რა წინაპირობების საფუძველზე მოიპოვებს იპოთეკარი უზრუნველყოფის საგანზე საკუთრების უფლებას?
- რა განსხვავებაა იპოთეკის საგნის შეთანხმებით და იძულებით რეალიზაციის ფორმებს შორის?
- ჩამოთვალეთ შეთანხმებით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სახეები?
- ჩამოთვალეთ იძულებითი რეალიზაციის სახეები?
- რომელი ორგანოა უფლებამოსილი დაადგინოს იპოთეკის საგნის იძულებითი მართვა?
- რა ფორმით ხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია?
- ჩამოთვალეთ სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების წინაპირობები?
- რა შემთხვევაშია დაუშვებელი სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარება?
- რამდენ აუქციონს ატარებს სპეციალისტი?
- ვის აქვს უფლება მონაცილეობა მიიღოს აუქციონში?
- რა ფორმით ხდება პირთა მონვევა აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად?
- რა შინაარსის დოკუმენტი ადასტურებს სპეციალისტის მიერ გამართლ აუქციონზე იპოთეკის საგნის შექმნის ფაქტს?
- გადაეცემა თუ არა აუქციონის გზით შემძენს უფლებრივად უნაკლო ქონება?
- როდიდან წარმოეშობა შემძენს აუქციონზე შექმნილ უძრავ ქონება-

- ზე საკუთრების უფლება?
- ვის ეკისრება სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების ხარჯები?
- ვინ არის პასუხისმგებელი აუქციონის არაჯეროვან ჩატარებაზე?
- როგორი რიგითობით ხდება მოთხოვნათა დაკმაყოფილება იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლით?
- როგორი რიგითობით კმაყოფილდება ერთ უძრავ ქონებაზე არსებული იპოთეკართა მოთხოვნები?
- იპოთეკის საგნის რეალიზაციით წყდება თუ არა კრედიტორის მოთხოვნა?

III. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ

კაზუსი I

გიორგიმ, რომელსაც ბაბუამ უანდერდა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ქალაქური ტიპის დასახლებაში, მასზე საკუთრების მოპოვების შემდეგ გადაწყვიტა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გამოეყენებინა კრედიტის მისაღებად. იგი საჯარო დაწესებულებაში მუშაობდა და არ ჰქონდა დიდი შემოსავალი. მან გადაწყვიტა იპოთეკური დაკრედიტების მიზნით ბანკიდან გამოეტანა სესხი, რომელსაც მოახმარდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სახლის მშენებლობას. გიორგიმ ბანკთან გააფორმა ხუთწლიანი იპოთეკური კრედიტი, რომლის გრაფიკი, ასევე შეათანხმა ბანკთან. მშენებლობა სწრაფად წარიმართა, თუმცა სამი წლის თავზე, გიორგის სამსახურში განხორციელებული რეორგანიზაციის საფუძველზე, მან დაკარგა სამსახური, შედეგად იგი შემოსავლის გარეშე დარჩა. სამსახურიდან განთავისუფლებას მოჰყვა გიორგის მხრიდან საკრედიტო გრაფიკის სისტემატური დარღვევა, ბანკის იურიდიულმა სამსახურმა არაერთი უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ, მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. საკრედიტო ხელშეკრულების განმავლობაში გიორგიმ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უკვე ააშენა სახლი.

- **გავრცელდება თუ არა იპოთეკა აშენებულ სახლზე, რომელიც არ იყო თავდაპირველი უზრუნველყოფის საგანი?**
- **რა სამართლებრივ დაცვის გარანტიებს შესთავაზებთ გიორგის, რომელიც კანონმდებლობით არის გათვალისწინებული, რაც მისცემს მას ქონების შენარჩუნების შესაძლებლობას?**

კაზუსი II

გენაძემ, ბანკის წინაშე საკრედიტო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დატვირთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. იპოთეკის ხელშეკრულების ტექსტში გათვალისწინებული იყო პირობა, რომლის თანახმადაც, ბანკის გარეშე მესაკუთრეს (გენაძეს) ეკრძალებოდა დატვირთული მიწის ნაკვეთის გასხვისება, ასევე იჯარით ან აღნაგობით მისი დატვირთვა. ამ პირობის მიუხედავად, გენაძემ მაინც დადო, ჯერ იჯარის ხელშეკრულება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო მოგვიანებით სანოტარო წესით დამონმებული, მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა ხიმშიაშვილთან და ეს ხელშეკრულება წარადგინა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ. ამას არ დაეთანხმა ბანკი და სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს, ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და უძრავი ნივთის ძველ მესაკუთრისათვის დაბრუნების შესახებ.

როგორ უნდა გადაწყდეს დავა?

კაზუსი III

ირაკლიმ ჩუქების ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადასცა თავის შვილებს ანისა და ლევანს უძრავი ქონება – საცხოვრებელი სახლი. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მხოლოდ ლევანი დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. ანიმ იმ ვარაუდით, რომ ჩუქების ხელშეკრულებაში ისიც ეწერა თანამესაკუთრედ, თავიდან აიცილა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რთული პროცედურები. ანი ერთი წლით გაემგზავრა საზღვარგარეთ სასწავლებლად და ლევანს დაუბარა, რომ სახლში ჩაეტარებინა მიმდინარე რემონტი. ლევანს, რომელსაც საკმარისი ოდენობით ფულადი თანხა არ გააჩნდა ამასთან, ის ყოველ საღამოს უყურებდა ტელევიზიით კომერციული ბანკის მიერ იპოთეკური დაკრედიტების „მომაჯადოებელ“ რეკლამას, აელო სესხი საცხოვრებელი სახლის უზრუნველყოფით. ანი საზღვარგარეთიდან დაბრუნდა სწორედ მაშინ, როდესაც ბანკს ლევანის მიერ თანხის გადაუხდელობის საფუძველით სარჩელი ჰქონდა სასამართლოში შეტანილი სახლის იძულებითი რეალიზაციის შესახებ. ანიმ სადავო გახადა ლევანის მიერ ერთპიროვნულად იპოთეკის სახლის დატვირთვის ფაქტი და განაცხადა, რომ მხოლოდ ლევანი არ იყო ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი, იპოთეკით ქონების დატვირთვისათვის საჭირო იყო მისი, როგორც თანამესაკუთრის თანხმობა, რადგან მას, როგორც თანამესაკუთრეს ქონების უზრუნველყოფის, სახით გამოყენების თაობაზე არ მიუცია თანხმობა.

- სწორად განხორციელდა თუ არა იპოთეკის რეგისტრაცია?

თამარ შოთაძე

- აქვს თუ არა ბანკს ლევანისაგან საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება?

კაზუსი IV

ფირმა „ოაზისმა“ „ქართული ბანკიდან“ აიღო სესხი 70 000 ლარის ოდენობით. მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა ფირმის კუთვნილი სასტუმრო კომპლექსი „პალამა“ და რესტორანი „ფორტუნა“. რადგან სესხის დაბრუნება დროულად ვერ მოხერხდა, მოვალემ მოითხოვა რესტორნისა და სასტუმრო კომპლექსის კრედიტორისათვის მართვის უფლებით (სეკვესტრი) გადაცემა იმ მიზნით, რომ შემოსავლით დაფარულიყო ვალი, ხოლო მოვალეს არ დაეკარგა საკუთრების უფლება. კრედიტორმა კატეგორიული უარი განაცხადა რესტორან „ფორტუნასა“ და სასტუმროს მართვაზე და მოითხოვა მოვალის ქონებაზე პირდაპირი საკუთრების უფლების მოპოვება, სასამართლო განხილვის გარეშე.

- რა წესით ხდება კრედიტორისათვის საკუთრების უფლების მოპოვება?
- რა შემთხვევებში მოიპოვებს კრედიტორი საკუთრების უფლებას მოვალის უზრუნველყოფის საგანზე?

კაზუსი V

სააქციო საზოგადოება „ქართულმა ბანკმა“ ინდივიდუალურ მენარმეს – ბოლქვაძეს – სესხის სახით გადასცა 5000 ლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა ბოლქვაძის სამოთახიანი ბინა თბილისში. მოთხოვნის უფლება „ქართულმა ბანკმა“ დაუთმო სამშენებლო ფირმა „მშენებელს“. დათმობის ხელშეკრულება გაფორმდა დადგენილი წესით. იპოთეკარად დარეგისტრირდა შპს „მშენებელი“. მსესხებელმა არ შეატყობინეს რა მოთხოვნის დათმობის შესახებ, ვალი დაუბრუნა „ქართულ ბანკს“ და ეს თანხა აღირიცხა სააქციო საზოგადოების აქტივში. ახალმა იპოთეკარმა „მშენებელმა“ ბოლქვაძეს მოსთხოვა ვალის დაბრუნება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოახდენდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციას. მოვალემ უარი განაცხადა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რადგან ვალი მან „ქართული ბანკის“ წინაშე დაფარა.

კანონიერია თუ არა ბოლქვაძის უარი ვალის გადახდაზე ახალი იპოთეკარის წინაშე?

კაზუსი VI

კაციტაძემ სასტუმრო კომპლექსი „თოლია“ 15 წლის ვადით იჯარით გადასცა ტურისტული მომსახურების ფირმა „მოგზაურს“. მანვე კომერციული

ბანკი „კრედიტიდან“ 3 წლის ვადით აიღო 40000 ლარის სესხი. მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად კი იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული სასტუმრო კომპლექსი „თოლია“. კაციტაძემ ვერ შეძლო სესხის დაბრუნება, რის გამოც სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე აუქციონზე გაიყიდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი. ნივთის შემძენმა განაცხადა, რომ მან აუქციონზე შეიძინა უფლებრივად უნაკლო ქონება, მოითხოვა იჯარის ხელშეკრულების მოშლა, რადგან თვითონ აპირებდა კომპლექსის მეურნეობის მართვას.

კანონიერია თუ არა შემძენის მოთხოვნა?

კაზუსი VII

ქობულეთში მდებარე საერთო საკუთრების დასასვენებელი სახლი იპოთეკით იქნა დატვირთული ერთ-ერთი მესაკუთრის ვალის უზრუნველსაყოფად. მან ვერ შეძლო დათქმულ ვადაში ვალის გასტუმრება. ბანკმა, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, იპოთეკით დატვირთული დასასვენებელი სახლის აუქციონზე გაყიდვის სანაცვლოდ, უფრო უპრიანად მიიჩნია ამ ქონების მიმართ იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) დადგენა. მან ამის თაობაზე განცხადებით მიმართა სასამართლოს და სასამართლომ ისე დაადგინა დასასვენებელი სახლის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი), რომ მეორე მესაკუთრე პროცესზე არ მოიწვია.

სწორად დაადგინა სასამართლომ იპოთეკით დატვირთული დასასვენებელი სახლის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)?

კაზუსი VIII

ირაკლი სკოლის მასწავლებელია. მან გადაწყვიტა ტურისტული სეზონის მოახლოებასთან დაკავშირებით დაბა ბაკურიანში მდებარე საკუთარ ორსართულიან სახლზე მესამე სართულისა და მანსარდის დაშენება და ეზოში საცურაო აუზის მოწყობა; მან ამ სამუშაოების შესასრულებლად სასყიდლიანი ნარდობის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ხუროსთან“; სარემონტო სამუშაოებისათვის საჭირო თანხები ირაკლიმ კომერციული ბანკისაგან სესხად გამოიტანა, რისი დაბრუნებაც დაბა ბაკურიანში მდებარე საკუთრებით უზრუნველყო. ბანკიდან ირაკლიმ სესხის სახით 30 000 ლარი აიღო. კრედიტით მიღებული თანხა მთლიანად სამშენებლო მასალების შეძენას მოხმარდა. სამუშაოების დასრულების შემდეგ ირაკლიმ მენარდეს ვერ გადაუხადა განეული მომსახურების საფასური. მენარდე ორგანიზაციამ იმ მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად, რომელიც მას შემკვეთის მიმართ წარმოეშობოდა, მოითხოვა დაბა ბაკურიანში მიწის ნაკვეთზე ირაკლისთან იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება,

- კანონიერია თუ არა მენარდის მოთხოვნა?
- როგორი თანამიმდევრობით დაკმაყოფილდებიან იპოთეკარები?

С. შედარებითი სამართალი

1. იპოთეკა რომის სამართალში

რომის სამართალში გირავნობის ინსტიტუტის რეგულირების წესები მოცემული იყო დიგესტების 20 წიგნში. უზრუნველყოფის ინსტიტუტებმა რომის სამართალში განვითარების ხანგრძლივი გზა განვლო. კერძოდ, გირავნობის პირველადი სახე იყო ფიდუცია, რომელიც ითვალისწინებდა კრედიტორის საკუთრებაში ნივთის გადაცემას. შემდგომი განვითარების ეტაპზე გაჩნდა პიგნუსი, რომელიც დასრულდა შედარებით სრულყოფილი ფორმის – იპოთეკის შექმნით, იგი არ ითვალისწინებდა უზრუნველყოფის საგნის კრედიტორის მფლობელობაში გადაცემას. გირავნობის სანივთო-სამართლებრივი ნიშნების ჩამოყალიბება სწორედ ამ პერიოდს უკავშირდება.³²⁸

Fiducia-ს ორგვარი ფუნქცია გააჩნდა. ერთი მხრივ, გირავნობის საგანი გადაეცემოდა კრედიტორს საკუთრებაში, რომელსაც შეეძლო ნივთის განკარგვა, ასევე მისგან სარგებლის მიღება. მეორე მხრივ, კრედიტორს, მოვალის მიერ ვალის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში, შეეძლო მიეღო ანაზღაურება ფიდუციის საგნის გაყიდვით – pactum de vendendo ან გამოეყენებინა უფლება – lex commissoria – ვალის სანაცვლოდ საკუთრებაში დაეტოვებინა ნივთი.³²⁹

რომში გირავნობის პარალელურად ვითარდებოდა იპოთეკის ინსტიტუტი. მისი სრულყოფის პროცესი უკავშირდებოდა სასესხო ურთიერთობების განვითარებას. იპოთეკის ინსტიტუტის ჩამოყალიბება განაპირობა ფაქტობრივმა ურთიერთობებმა, რომელიც გავრცელებული იყო იმ დროინდელ რომში, კერძოდ, მეიჯარეს გააჩნდა უფლება, მოიჯარის მიერ ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში გამოეყენებინა მის მიერ შეტანილ ქონებაზე დაკავების უფლება. ამ სახის გირავნობის უფლების დაცვა ხდებოდა ფაქტობრივი ურთიერთობის საფუძველზე მეიჯარის მიერ. თუმცა დაცვის ეს ფორმა არ იყო საკმარისი იმ შემთხვევისათვის, როდესაც მოიჯარე ტოვებდა მიწას,

³²⁸ იხ. Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 301.

³²⁹ Дернбург Г. Пандекты. Вещное право, 1906, 275, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 302.

ისე, რომ არც ქირას იხდიდა და არც მეიჯარეს ატყობინებდა ამის თაობაზე. შედეგად პრეტორმა მეიჯარეებს შესთავაზა სამართლებრივი დაცვის საშუალება სახელწოდებით – *interdictum salvianum*, რომელიც ვრცელდებოდა იჯარის საფუძველზე შეტანილ ნივთებზე – *illata*, ხოლო მოგვიანებით სანივთო სარჩელი – *actio serviana*.³³⁰ აღნიშნული სარჩელი გირავნობის სხვა სახის დაცვის მიზნითაც გამოიყენებოდა. თავად ტერმინი „იპოთეკა“ კი ბერძნული წარმომავლობისაა – *hypotheka, hyperocha, antichresis*.³³¹ იპოთეკის უფლებამ თანდათანობით განდევნა ფიდუცია, თუმცა ძალაში დარჩა პიგნუსი – *pignus*, როგორც მოძრავ ნივთებზე გირავნობის უფლება, რომელიც წარმოიშობოდა კრედიტორისათვის მოძრავი ნივთის გადაცემის მომენტიდან.

რომის სამართალში იპოთეკასა და პიგნუსს შორის არ არსებობდა არსებითი ხასიათის განსხვავება, ვინაიდან ორივე მათგანი ითვალისწინებდა გაყიდვის უფლებასა და სანივთო სარჩელის გამოყენების შესაძლებლობას. თუმცა პიგნუსს ახასიათებდა კრედიტორის დაცვის მაღალი ხარისხი, ვინაიდან კრედიტორის პირდაპირ მფობელობაში გადაცემული ნივთი დაცული იყო განადგურებისა და გაუფასურებისაგან. რომის სამართალში დიდი ყურადღება არ ექცეოდა ნივთების კლასიფიკაციას მოძრავ და უძრავ ნივთებად. შესაბამისად, იპოთეკა წარმოიშობოდა როგორც უძრავ, ასევე მოძრავ ნივთებზე.

რომის სამართალში სანივთო-სამართლებრივი დაცვის საშუალებების – *actio serviana* და *actio hypothekario*³³² – შემოღებით მოხდა გირავნობის უფლების დაახლოება იმ დროს არსებულ სხვა უფლებებთან: სერვიტუტის, ემფითევისის. თუმცა მათ შორის არსებობდა განსხვავებაც, რომელიც იპოთეკის შემთხვევაში გამორიცხავდა ნივთის ფლობასა და სარგებლობას. რომის სამართალში საფუძველი ჩაეყარა გირავნობის ძირითად ნიშანს – აბსოლუტურ ხასიათს, რაც საშუალებას აძლევდა მოგირავნეს სანივთო სარჩელების საშუალებით დაეცვა მისი უფლება ნებისმიერი მესამე პირისაგან.³³³

II. გირავნობა ძველ გერმანულ სამართალში

ევროპულ ქვეყნებში რომის სამართლის რეცეფციამდე არსებობდა ზოგიერთი ნაციონალური თავისებურება. ჯერ კიდევ იმ დროს ჩამოყალიბდა კრედიტის უზრუნველყოფის განსხვავებული ფორმები, რომელიც ითვალის-

³³⁰ Дернбург Г. Пандекты. Вещное право, 1906, 276, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., დასახ. ნაშრომი, 2011, 302.

³³¹ იქვე.

³³² იქვე.

³³³ იქვე, 303.

წინებდა კრედიტორის მფლობელობაში ნივთის გადაცემას და ეწოდებოდა – *ältere Satzung*. ამ სახის გირავნობის დროს კრედიტორისათვის ნივთის გადაცემა ხდებოდა არა საკუთრებაში, არამედ მფლობელობაში. მოვალე ინარჩუნებდა ნივთზე საკუთრების უფლებას. ამ უკანასკნელს ვალის გადახდის შემთხვევაში შეეძლო ნივთის დაბრუნება საკუთრების უფლების დაცვის სარჩელის მეშვეობით. ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში კი, კრედიტორს ხელშეკრულებისა და ადგილობრივი ჩვეულების საფუძველზე შეეძლო გამოეყენებინა შემდეგი ფორმები: მას შეეძლო დაგირავებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება,³³⁴ ან ნივთის რეალიზაცია მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით.³³⁵

შუა საუკუნეების გერმანიაში გირავნობას სხვადასხვა შინაარსი ჰქონდა. მაგალითად, არსებობდა სარგებლობის შინაარსი გირავნობა,³³⁶ როდესაც მესაკუთრე გადასცემდა კრედიტორს ნივთს, რომელსაც შეეძლო მიეღო სარგებელი ნივთისაგან, ჩაეთვალა იგი პროცენტში ან ძირითადი მოთხოვნის დასაფარად. ასევე დაშვებული იყო, ე.წ. რეალიზაციის გირავნობა,³³⁷ რომელიც კრედიტორს აძლევდა ნივთის გასხვისების შესაძლებლობას. კრედიტორს აგრეთვე შეეძლო ნივთის მითვისება – საკუთრებაში დატოვება. დროთა განმავლობაში, ზოგიერთი სახის გირავნობა არასაიმედო გახდა, ვინაიდან ის მევახშეობას ფართო გასაქანს აძლევდა. კრედიტორს სესხის მცირე ოდენობის საფუძველზე, ეძლეოდა შესაძლებლობა საკუთრების უფლება მოეპოვებინა მოვალის ქონებაზე, ან მიეღო მისგან შემოსავალი, რომელიც სცილდებოდა კანონით დადგენილ ფარგლებს. ამდენად, მეორე ტიპის გირავნობა, რომლის დროს უზრუნველყოფის საგნი არ გადაეცემოდა კრედიტორს მფლობელობასა და სარგებლობაში, ხოლო მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში კრედიტორი მოიპოვებდა უფლებას, საჯარო ვაჭრობის გზით გაეყიდა ქონება, მეტი გავრცელება ჰპოვა, რადგან გამორიცხავდა იპოთეკარის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებას.

³³⁴ *Lex commissoria* – რომის სამართალში, *Verfallpfand* – ძველ გერმანულ სამართალში.

³³⁵ *Ius vendendi* – რომის სამართალში, *Verkaufspfand* – ძველ გერმანულ სამართალში.

³³⁶ *Nutzungspfand*.

³³⁷ *Verkaufspfand*.

III. საჯაროობის პრინციპის წარმომავლობა

რომის სამართალში გირავნობის სხვა პრინციპებთან ერთად საფუძველი ჩაეყარა საჯაროობის პრინციპს. რომის სამართალში არსებული გირავნობა ატარებდა არაფორმალურ ხასიათს, რაც განაპირობებდა უფლების ბოროტად გამოყენების შემთხვევების ზრდას.

გენერალური იპოთეკის განვითარებასთან ერთად, კრედიტორები უპირატესობის მოსაპოვებლად სხვა კრედიტორებთან შედარებით ხელშეკრულებაში განსაკუთრებული ჩანაწერით იქმნიდნენ გარანტიას, რომ მათი უფლება გავრცელდებოდა მოვალის მთელ ქონებაზე, მათ შორის იმ ქონებაზე, რასაც ის მომავალში შეიძენდა.

ნივთის ან უფლების შეძენის შემთხვევაში ძნელი იყო იმის გარკვევა, ჰქონდა თუ არა აღნიშნული ქონება რომელიმე კრედიტორს შეფასებული და უზრუნველყოფის მიზნით გათვალისწინებული ხელშეკრულებით. ასეთმა მდგომარეობამ ხელი შეუწყო თაღლითობის განვითარებას. თაღლითობის ერთ-ერთ ფორმად იქცა იპოთეკის დოკუმენტებში თარიღების შეცვლა, რითაც ხდებოდა სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატესობის მოპოვება.

კრედიტორთა თვითნებობის წინააღმდეგ შესაბამისი ზომები იქნა მიღებული. კერძოდ, შემოღებულ იქნა წესები, რომლის საფუძველზეც მხოლოდ იმ გირავნობის შეთანხმებას ჰქონდა იურიდიული ძალა და უპირატესობა, რომელიც შედგენილი იყო სახელმწიფო ორგანოში – publice ან მესამე პირთა თანდასწრებით – quasi publice, კერძო პირთა წერილობით შეთანხმებასთან შედარებით, თუნდაც ის უფრო ადრე ყოფილიყო შედგენილი.

საჯაროობის პრინციპის ფორმირების „გვირგვინად“ მიჩნეულ იქნა წესების შემოღება, რომელიც მიზნად ისახავდა გირავნობის ჩანაწერის გაკეთებას საადგილმამულო წიგნში – Grundbuch.³³⁸

IV. იპოთეკა პანდექტურ სამართალში

კერძო სამართლის თეორიაში გირავნობის სანივთო უფლებად აღიარება განხორციელდა გერმანიაში რომის სამართლის რეცეფციის შემდეგ. გირავნობის უფლების შესწავლის მიზნით პანდექტურ სამართალში მიბრუნება განპირობებული იყო საკრედიტო ურთიერთობებთან დაკავშირებული მოთხოვნებით.

პანდექტურ სამართალში ქმედითი ნაბიჯები გადაიდგა იპოთეკის

³³⁸ Кассо Л.А., Понятие о залоге в современном праве, 1898, 278-289, მითითებულია წიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 306.

უფლების განვითარების კუთხით. პირველი, რომის სამართლისაგან განსხვავებით, მას მიენიჭა სანივთო-სამართლებრივი უფლების სტატუსი და მოხდა მისი ძირითადი ნიშნების ჩამოყალიბება, კერძოდ, საჯაროობა, იპოთეკა მფლობელობის გარეშე, გირავნობა, როგორც უფლება ნივთის ღირებულებაზე, ნივთის რეალიზაციის უფლება და მოთხოვნის დაკმაყოფილება მესაკუთრის მონაწილეობის გარეშე.

პანდექტური სამართლის განვითარებასთან ერთად შეიქმნა გირავნობის ახალი ფორმა სახელწოდებით – *Neuere Satzung*. იგი გულისხმობდა გირავნობის უფლების წარმოშობას კრედიტორისათვის ნივთის გადაცემის გარეშე. კრედიტორი უზრუნველყოფის საგანზე მოიპოვებდა სანივთო უფლებას ვალდებულების შესრულების დროის დადგომამდე, ნივთზე „უშუალო ბატონობის“ გარეშე. მოგირავნემ მოიპოვა ნებისმიერი მესამე პირისაგან დაცვის უფლება, გირავნობა დაექვემდებარა რეგისტრაციას. სავალდებულო რეგისტრაციასთან ერთად მოვალეს მიეცა ნივთის რამდენჯერმე დატვირთვის შესაძლებლობა. მოთხოვნის დაკმაყოფილება შესაძლებელი გახდა იძულებითი აღსრულების გზით. შემოღებულ იქნა ე.წ. „ნივთობრივი პასუხისმგებლობის“ კონცეფცია.

1. რენტის ვალი

შუა საუკუნეების ევროპულ სახელმწიფოებში იპოთეკის ინსტიტუტის განვითარებას გარკვეულწილად ხელი შეუწყო იმ დროს საკმაოდ გავრცელებულმა საკრედიტო გარიგებამ, რომელიც განაპირობებდა მინის ნაკვეთზე „ალოდიალური“ საკუთრების უფლების წარმოშობას, რომელიც ნაწილობრივ ცვლიდა იპოთეკას სახელწოდებით – რენტის ვალი – *Rentenschuld*.

პირისთვის, რომელსაც გააჩნდა მინაზე შესაბამისი უფლებამოსილება,³³⁹ ხშირ შემთხვევაში, მომგებიანი იყო უძრავი ნივთის სხვა პირისათვის გადაცემა, რომელიც ყოველწლიურად გადაუხდიდა გადასახადს ფულადი ან ნატურალური სახით.

გერმანიაში გავრცელებული იყო საიჯარო (სარენტო) ხელშეკრულება, რომლის თანახმად რენტის შემძენი გადასცემდა რენტის გამსხვივებელს (რომელიც ინარჩუნებდა სარგებლობის უფლებას მინის ნაკვეთზე) ფულად თანხას და ამ გზით მოიპოვებდა როგორც მინაზე საკუთრების უფლებას, ასევე ყოველწლიური გადასახდის გადახდის უფლებამოსილებას, მინის ნაკვეთის უზრუნველყოფით, სანივთო ტვირთის სახით. ამგვარი გარიგება თავისი შინაარსით ძალიან ჰგავდა რომის სამართალში მოქმედ იპოთეკას.

³³⁹ *Obereigentum*.

მისი შინაარსითა და სამართლებრივი შედეგებით ის დაუახლოვდა უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილ სესხს.

2. მიწის ვალი

ევროპულ სამართალში სიახლე იყო მიწის ვალის მსგავსი სანივთო უფლების შემოღება, რომელიც რეგისტრირდებოდა როგორც სანივთო უფლება ისე, რომ ხდებოდა მხოლოდ მიწასთან მისი კავშირის დადგენა, მის საფუძვლად არსებული ვალდებულების მითითების გარეშე. მოცემული სანივთო უფლება გერმანულ კერძო სამართალში შემოღებულ იქნა 1848 წლის 18 ოქტომბრის მეკლენბურგის იპოთეკური წესდებით, რომელიც ეკონომისტების მიერ შეფასდა, როგორც თამასუქის ნაირსახეობა – სახელწოდებით მიწის ვალი – Grundschuld.³⁴⁰

V. იპოთეკის, როგორც სანივთო უფლების ცნება და ნიშნები ევროპულ სამართალში

ევროპის ქვეყნის კანონმდებლობა ითვალისწინებს იპოთეკის ცნებასა და სახეებს. იპოთეკის ზოგადი ცნება შემდეგი შინაარსისაა: იპოთეკა არის სანივთო უფლება, რომელიც უფლებამოსილ პირს (იპოთეკარს) აძლევს მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებას დაგირავებული ნივთის ხარჯზე, უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.³⁴¹

იპოთეკის ძირითად ნიშნად მისი სანივთო-სამართლებრივი თვისება გვევლინება. საკმაოდ სრულად იპოთეკის სანივთო ხასიათი აღწერილია გირკეს³⁴² მიერ: „იპოთეკა, გულისხმობს უშუალო და ყველას წინააღმდეგ მიმართულ სანივთო ბატონობას. ამასთან, უფლებამოსილ პირს არ გააჩნია, არც მფლობელობის და არც გასხვისების უფლება. თუმცა ის ერთი მოიპოვებს მესაკუთრის წინააღმდეგ და სხვა უფლებამოსილ პირებთან შე-

³⁴⁰ Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, 2011, 307.

³⁴¹ იხ. გსკ-ის 1113-ემუხლი, სსკ-ის 2333-ე, 2393-ემუხლი, ჩსკ-ის 152-ემუხლი, ასკ-ის 447-ემუხლი.

³⁴² ოტო ფრიდრიხ ფონ გირკე (11 იანვარი 1841 – 10 ოქტომბერი, 1921) გერმანელი იურისტი და ისტორიკოსი. იგი მიჩნეულია პიონერად გერმანულ სამართალში სოციალური ჯგუფებისა და ასოციაციების მნიშვნელობის შესწავლის მიმართულებით, რომელიც გადმოცემულია მის ოთხტომეულში, „magnumopus“ სახელწოდებით (გერმანიის სამართალი ასოციაციების შესახებ), ბერლინის უნივერსიტეტის იურიდიულ დეპარტამენტში მოღვაწეობის პერიოდში, გირკე აქტიურად აკრიტიკებდა ახლად შემუშავებულ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსს, რითაც ამტკიცებდა, რომ კოდექსი არღვევდა ინდივიდუალისტურ ჩარჩოს და შეუთავსებელი იყო გერმანიის სოციალურ ტრადიციებთან.

დარებით ნივთის რეალური ღირებულებიდან დაკმაყოფილების უფლებას. მას შეუძლია ამ უფლების განხორციელება მხოლოდ იძულებითი ამოღების გზით. თუმცა ეს კერძო უფლება რეალიზდება ნივთის სასამართლოს მეშვეობით ამოღების წესით. მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უფლება წარმოიშობა მხოლოდ მაშინ, როდესაც გადასახდელი თანხის გადახდა არ ხდება, ყველაფერი ეს სათავეს იღებს სანივთო კავშირის არსებობიდან, რომლის თანახმად, უფლებამოსილ პირს ნივთის გაუარესების შემთხვევაში უფლება აქვს გამოითხოვოს ნივთი ნებისმიერი მფლობელისგან. ამგვარად, თავად ნივთი „დატვირთულია“ იპოთეკის საფუძველზე პასუხისმგებლობით და ემორჩილება კრედიტორის ბატონობას.“

სხვა სანივთო უფლებებისაგან განსხვავებით, იპოთეკის უფლებას გააჩნია შემდეგი ნიშნები:

სანივთო უფლება:³⁴³ შესაძლებელია დაცულ იქნეს ნებისმიერი პირის ხელყოფისაგან, იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად.³⁴⁴

აბსოლუტური ხასიათი: იძლევა შესაძლებლობას ნივთის დაბრუნების თაობაზე მოთხოვნა მიმართულ იქნეს ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ. ზოგიერთ ქვეყანაში არსებობს იპოთეკის უფლების დაცვის სპეციალური სარჩელი. მაგალითად, ფრანგულ კანონმდებლობაში – *actio hypothecaria*. აბსოლუტურობა იპოთეკის ძირითად სამართლებრივ ნიშნად განიხილება.

უზრუნველყოფის უფლება:³⁴⁵ ვინაიდან იპოთეკის უფლება წარმოიშობა უზრუნველყოფილი ვალდებულების დაკმაყოფილების მიზნით, კრედიტორის დაკმაყოფილება იწვევს მოთხოვნის გაუქმებას.³⁴⁶

აქეცორული ბუნება: იპოთეკა არსებობს დამატებითი (უზრუნველყოფი) ურთიერთობის სახით ძირითად – ვალდებულებით ურთიერთობასთან ერთად. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს გერმანულ სკ-ში მოქმედი მინის ვალი. იგი ცნობილია როგორც არააქცესორული სანივთო უფლება, რომელიც ძირითადი ვალდებულებისაგან დამოუკიდებლად წარმოიშობა. მიჩნეულია, რომ მინის ვალი განსხვავდება სანივთო უფლებისაგან, ის დამოუკიდებელი უფლებაა.

სპეციალურობის პრინციპი:³⁴⁷ იპოთეკის ობიექტი შესაძლებელია იყოს

³⁴³ Dingliches Recht.

³⁴⁴ Schwab K.H., Priitig H., Sachenrecht, 32.Aufl. München, 2006, 249. მითითებულია ნიგნ-ში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, Волтерс-Клувер, М.2011, 301.

³⁴⁵ Sicherungsrecht

³⁴⁶ Schwab K.H., Priitig H., Sachenrecht, 32.Aufl. München, 2006, 250. მითითებულია ნიგნ-ში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, Волтерс-Клувер, М.2011, 301.

³⁴⁷ Publizitätsgrundsatz.

მხოლოდ ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთები. თუმცა ამ წესიდანაც არსებობს გამონაკლისი – გენერალური იპოთეკისა და მოვალის მიერ მომავალში შექმნილ ქონებაზე უფლების გავრცელების სახით.

საჯაროობის პრინციპი:³⁴⁸ გულისხმობს იპოთეკის თაობაზე სპეციალური ჩანაწერის გაკეთებას საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო ნიგნში). იპოთეკის თაობაზე ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა ასევე განაპირობებს მისი, როგორც უფლების, აბსოლუტურობას.

რეალიზაციის უფლება:³⁴⁹ თითოეული ქვეყნის კანონმდებლობით დადგენილია რეალიზაციის სპეციალური წესები. იპოთეკის უფლება არ ითვალისწინებს ნივთის სარგებლობაში გადაცემას.³⁵⁰ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წარმოშობის საფუძველი გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით ან კანონით. ორივე შემთხვევაში რეალიზაციის უფლების წარმოშობა უკავშირდება მოვალის მხრიდან ძირითადი ვადლებულების შეუსრულებლობას. ამ ნიშნით პანდექტური სამართლის მიერ შეიქმნა უზრუნველყოფის კიდევ ერთი უფლება – სანივთო ტვირთი,³⁵¹ რომელიც სხვა სანივთო უფლებები-საგან განსხვავებით, არ იძლეოდა ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობას. გირკე იპოთეკას ამ ნიშნის მიხედვით უწოდებდა: „ნივთის ღირებულებაზე უფლებას“. ამ გარემოებას ხსნიდა იმით, რომ უძრავი ნივთის იპოთეკა ვრცელდება ნივთის ღირებულებაზე. უძრავი ნივთის გირავნობა წარმოადგენს მინის ნაკვეთის ეკონომიკურ ღირებულებაზე (განსაზღვრულ ფულად თანხაზე) უფლებას.³⁵² ეს საკითხი აქტუალური ხდება, როცა მოვალე არ გადაიხდის ვალს. ნივთის ღირებულებაზე უფლება წარმოიშობა ვადლებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და მხოლოდ ამ შემთხვევაში ხდება რეალიზაცია.

იპოთეკის უფლება უზრუნველყოფს „მესაკუთრის სანივთო პასუხისმგებლობას“, რომელიც განსხვავდება პირადი პასუხისმგებლობისაგან (არსებობს ვალდებულებით ურთიერთობებში), და იძლევა დაგირავებულ ქონებაზე მოთხოვნის მიქცევის შესაძლებლობას. გერმანულ სამართალში მიაჩნიათ, რომ „სანივთო ვალი“ განუყოფელია მინაზე საკუთრების უფლებისაგან და შესაბამისად, გადადის ყოველ ახალ მესაკუთრეზე. „სანივთო ვალი“ – ეს არის განსაზღვრული ფულადი თანხის გადახდის ვალდებულება, რომლის სანაცვლოდ „პასუხს აგებს მინის ნაკვეთი“. აღნიშნული მოსაზრება ხაზს

³⁴⁸ Spezialitätsgrundsatz.

³⁴⁹ Verwertungsrecht.

³⁵⁰ Schwab K.H., Prütting H., Sachenrecht, 32. Aufl. München, 2006, 250, მითითებულია ნიგნში: Емелькина И.А., Система ограниченных вещных прав на земельный участок, Волтерс-Клувер, М. 2011, 301.

³⁵¹ Reallast

³⁵² მაგ. იხ. შვეიცარიის სკ-ის 794-ე მუხლი.

უსვამს იპოთეკის კიდევ ერთ თავისებურებას – იპოთეკის უფლების ნივთზე მიდევნების შესაძლებლობას მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად.

უპირატესობის პრინციპი:³⁵³ გულისხმობს სანივთო მოთხოვნათა უპირატესობას ვალდებულებით მოთხოვნასთან შედარებით. კერძოდ, პირველ რიგში, უნდა მოხდეს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

შეიძლება ითქვას, რომ სანივთო-სამართლებრივი ელემენტები ქმნის იპოთეკის ინსტიტუტის ერთგვარ სამართლებრივ კარკასს. მისი შევსება, თითოეული ქვეყნის კანონმდებლობაში ხდება ნაციონალურ-სამართლებრივი წესებით, რომელიც ტრადიციის, ეკონომიკური პირობების და სხვა ფაქტორების გავლენას განიცდის.

1. უპირაპი ნივთით უზრუნველყოფის უფლებაჲი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში

გერმანიის სამოქალაქო სამართალში გირავნობა ვრცელდება მოძრავ ნივთებსა და უფლებებზე, ხოლო უძრავი ნივთის დაგირავებისათვის არსებობს ტერმინი „იპოთეკა“. თუმცა მიიჩნევა, რომ გირავნობა გვარეობით ტერმინია ორივე სახის უფლების გამოსახატავად.

იპოთეკა შეიძლება არსებობდეს:

- უზრუნველყოფის;³⁵⁴
- წერილობითი;³⁵⁵
- წიგნისმიერი.³⁵⁶

იპოთეკის სახეებია მიწის ვალი³⁵⁷ და რენტის ვალი.³⁵⁸

გერმანიის კანონმდებლობით იპოთეკა ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე, მის არსებით და არაარსებით შემადგენელ ნაწილებზე, მასზე მომავალში აშენებულ ნაგებობაზე, ქირიდან და იჯარიდან მიღებულ შემოსავალზე, სადაზღვევო პრემიაზე.

იპოთეკა უზრუნველყოფს როგორც არსებულ, ასევე სამომავლო მოთხოვნებს. ასევე შესაძლებელია იპოთეკით სამომავლო პირობითი გარიგების უზრუნველყოფა.

იპოთეკის წარმოშობა გერმანული კანონმდებლობით უკავშირდება

³⁵³ Prioritätsgrundsatz.

³⁵⁴ Sicherungshypothek.

³⁵⁵ Briefhypothek.

³⁵⁶ Buchhypothek.

³⁵⁷ Grundschuld – 1191-1198 გსკ.

³⁵⁸ Rentenschuld – 1199-1203 გსკ.

როსულ სამართლებრივ შემადგენლობას:

- ვალდებულებით გარიგებას;
- სანივთო გარიგებას;
- საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციას.

გარდა ზოგადი წესისა, თითოეული სახის იპოთეკის წარმოშობა უკავშირდება მხოლოდ ამ ფორმისათვის დადგენილ თავისებურებებს, მაგალითად, საბრუნავი (წერილობითი) იპოთეკის დროს გათვალისწინებულია იპოთეკის მოწმობის გაცემა, შესაბამისად, დოკუმენტური იპოთეკის წარმოშობა ხდება შემდეგი წინაპირობების საფუძველზე:

- სანივთო გარიგება;
- იპოთეკის რეგისტრაცია;
- იპოთეკის მოწმობის გაცემა.

უზრუნველყოფითი და წიგნის იპოთეკის წარმოშობისათვის საკმარისია სანივთო გარიგება და უფლების რეგისტრაცია. იგივე წესი მოქმედებს მიწის ვალის წარმოშობის შემთხვევაში: საჭიროა სანივთო გარიგების დადება და მისი შინაარსის რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში. შესაძლებელია ასევე საგირავნო მოწმობის გაცემა.

კრედიტორის იძულებითი წესით დაკმაყოფილების პროცესს აწესრიგებს გერმანიის სამოქალაქო-საპროცესო კოდექსი. იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაციის ეტაპებია: ქონების აღწერა, იძულებითი მართვა, უზრუნველსაყოფი იპოთეკის რეგისტრაცია, საჯარო ვაჭრობის გზით ნივთის რეალიზაცია და კრედიტორის დაკმაყოფილება.

გერმანულ კანონმდებლობაში აქცესორულ იპოთეკასთან ერთად არსებობს არააქცესორული იპოთეკა – ე.წ. მიწის ვალი (Grundschuld). იგი არ არის დამოკიდებული უზრუნველსაყოფ ვალდებულებაზე, არამედ მთლიანად ეფუძნება საადგილმამულო წიგნში ჩანაწერს. პირი, რომელიც მოიპოვებს უზრუნველყოფის საგანზე ასეთი სახის უფლებას, შეუძლია სრულად დაეყრდნოს რეესტრის მონაცემებს ისე, რომ დამატებით არ გასწიოს უფლებრივი ნაკლის შემომწმობის ხარჯები. მიწის ვალის თავისებურებანი ვლინდება შემდეგში:

პირველ რიგში, ეს ვლინდება იმაში, რომ მიწის ვალის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება მიწის ვალით დატვირთული ქონების ღირებულებით. თუკი რეალიზაციიდან მიღებული თანხა არასაკმარისია ვალის დასაფარად, კრედიტორი არ არის უფლებამოსილი, მოითხოვოს მესაკუთრისგან დარჩენილი თანხა. ერთი მხრივ, ეს გარემოება აიძულებს კრედიტორებს მეტი სიფრთხილით მოეკიდონ ქონების შეფასებას მიწის ვალის გადაცემისას, მეორე მხრივ – ახალისებს მესაკუთრეს, მიიღოს

სესხი ქონების ღირებულების უზრუნველყოფით ისე, რომ მიწა დაიტვირთოს მიწის ვალით. ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მესაკუთრე არ დგება სხვა ქონების დაკარგვის რისკის წინაშე.

მიწის ვალის ინსტიტუტმა გაადვილა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა. თუკი აქცესორული იპოთეკის შემთხვევაში მოთხოვნის დათმობისთვის მოითხოვება ორი ქმედების განხორციელება: ძირითადი მოთხოვნის ცესია და რეესტრში ჩანაწერი, მიწის ვალის შემთხვევაში, მოთხოვნის დათმობისას საკმარისია მხოლოდ ჩანაწერი რეესტრში. უფრო მეტიც, იპოთეკაც და მიწის ვალიც შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ საადგილმამულო წიგნში ჩანაწერის სახით (ე.წ. წიგნის იპოთეკა – *Buchhypothek*) ან შესაძლებელია გაფორმებულ იქნეს განსაკუთრებული ფასიანი ქალაღდის, საგირავნო მოწმობის სახით (ამ შემთხვევაში იგი იწოდება წერილობით იპოთეკად – *Briefhypothek*). უზრუნველყოფის ამგვარი საშუალება მოხერხებული აღმოჩნდა თანამედროვე საკრედიტო ბაზრისათვის, რომელმაც ბოლო ათწლეულების განმავლობაში პრაქტიკულად ეკონომიკური ცხოვრებიდან განდევნა კლასიკური აქცესორული ტიპის იპოთეკა. თანამედროვე ეტაპზე მიწის ვალი განიხილება ევროკავშირის ფარგლებში ახალი უზრუნველყოფის, ე.წ. ევროიპოთეკის, შემოღების მოდელად, რომელიც ასევე ინარჩუნებს უზრუნველყოფილი ვალდებულებისაგან დამოუკიდებლობას.³⁵⁹

ფასიანი ქალაღდების თეორიის, ასევე რეგისტრაციის სისტემის ერთ-ერთ ძირითად პოსტულატად ითვლება საჯარო ნამდვილობის პრინციპი, რომლის თანახმადაც ფასიანი ქალაღდის შემძენი უფლებამოსილია დაეყრდნოს ქალაღდის ტექტს იმ უფლებათა გარკვევაში, რომელიც მან მიიღო ფასიანი ქალაღდის მეშვეობით. რა თქმა უნდა, თუკი გირავნობის მოწმობა ფორმდება არა იპოთეკაზე, არამედ მიწის ვალზე, საჯარო ნდობის ხარისხი უფრო მაღალია. შედეგად მოთხოვნა უფრო ლიკვიდური ხდება.

უზრუნველყოფის საგნის ღირებულებამ შესაძლებელია უზრუნველყოს რამდენიმე მოთხოვნა. შესაბამისად, ეროვნული კანონმდებლობები, როგორც წესი, ითვალისწინებენ ერთი ქონების რამდენიმე იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობას. ასეთი იპოთეკების მიმართ დგინდება რიგითობა, როგორც წესი, უფლების წარმოშობის დროის პრინციპით.

კლასიკური რომის სამართლის თანახმად, ყველა წინა რიგის იპოთეკის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში, ყველა შემდგომი რიგის იპოთეკა, როგორც წესი, ინაცვლებს ერთი რიგით წინ. თუმცა, თუკი იპოთეკა დაკავშირებულია საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერთან და გაფორმებულია გირავნო-

³⁵⁹ ვრცლად იხ. Basic Guidelines for a Eurohypothec, Outcome of the Eurohypothec workshop, November 2004 / April 2005, Edited by Agnieszka Drewicz-Tulodziecka, Mortgage Credit Foundation Warsaw, May 2005.

ბის მონმობაც, მდგომარეობა რთულდება. წარმოვიდგინოთ, რომ ქონებაზე დადგენილია რამდენიმე იპოთეკა, რომელთა ღირებულების ნახევარი ფარავს იპოთეკის საგნის ღირებულებას. ზოგიერთ მათგანი გაფორმებულია იპოთეკის მონმობით, შესაბამისად, შეუძლებელია დადგინდეს მოცემულ დროში ვის ეკუთვნის მოთხოვნა. გირავნობის მონმობით უფლების გადაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს სარეგისტრაციო ორგანოში წარდგენის გარეშე. სარეგისტრაციო ორგანოში ასახულია მხოლოდ მონმობის გაცემის ფაქტი და გირავნობის მოცულობა. კრედიტორი, რომელმაც გასცა თანხა ასეთი ქონების უზრუნველყოფით, გაეცნო რეესტრის ჩანაწერებს, შეუძლია გაითვალისწინოს, რომ მისი იპოთეკის რეალიზაცია განხორციელდება უკვე რეგისტრირებული იპოთეკის შემდეგ, ე.ი. მას შეუძლია შეაფასოს თავისი ეკონომიკური რისკები, მაგალითად, რიგითობის მიხედვით განსაზღვროს საპროცენტო განაკვეთის ოდენობა (რეგისტრირებულ უფლებათა სიმრავლე ერთ უძრავ ქონებაზე ყოველთის დიდი რისკის შემცველია და შესაბამისად, მაღალია უზრუნველყოფის საფუძველზე გაცემული სესხის საპროცენტო განაკვეთი).

სანივთო უფლებები ისტორიულად განიხილება როგორც სხვის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე არამესაკუთრე პირის სანივთო ტვირთის შინაარსით. თუმცა გერმანულ კანონმდებლობაში გვხვდება ამ ზოგადი წესისაგან განსხვავებული ნორმა, როდესაც მესაკუთრე თავად არის უფლებამოსილი დაადგინოს სანივთო უფლება საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე. გერმანული კერძო სამართლის თავისებურებად უნდა იქნეს მიჩნეული მესაკუთრის სასარგებლოდ იპოთეკის უფლების დადგენის (Eigentümerhypothek) შესაძლებლობა. მესაკუთრეს შეუძლია წინასწარ დარეგისტრირდეს რეესტრში და მიიღოს გირავნობის მონმობა, რათა თავის ქონება გამოიყენოს რამდენიმე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, იმ შემთხვევაში როდესაც მას სასწრაფოდ დასჭირდება მიიღოს სესხი და წარადგინოს უკვე არსებული იპოთეკის უფლება – იპოთეკის ან მიწის ვალის სახით.

მესაკუთრის იპოთეკის თვალსაჩინო მაგალითია, როდესაც იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეწყვეტის შემთხვევაში შენარჩუნებულია რეგისტრირებული ჩანაწერი და უფლების რიგითობა საადგილმამულო წიგნში. ამგვარი კონსტრუქციით, როდესაც მესაკუთრის ხელშია ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ივარაუდება, რომ რეგისტრირებული აქცესორული უფლებაც მას ეკუთვნის. რაც შეეხება გირავნობის მონმობის არსებობას, უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეწყვეტა დასტურდება მესაკუთრისათვის გირავნობის მონმობის გადაცემით. გერმანული კანონმდებლობის თავისებურებად უნდა განვიხილოთ უფლების რეგისტრაციით მოპოვებული რიგის, „უძრაობის“ პრინციპი, რაც

ვლინდება იმაში რომ მესაკუთრე ინარჩუნებს რეგისტრირებულ რიგს ხოლო ახალ კრედიტორზე უფლების გადაცემა ხდება მოთხოვნის დათმობის – ცესიის გზით.

მესაკუთრის იპოთეკა ხელსაყრელი სამართლებრივი კონსტრუქციაა მესაკუთრისთვის, ვინაიდან უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეწყვეტის შემთხვევაში, რეგისტრირებული უფლების შენარჩუნებით ის უფლებამოსილია ახალ კრედიტორს დაუთმოს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პრივილეგირებული (უპირატესი) უფლება, რაც, თავის მხრივ, კრედიტორისაგან დაბალი საპროცენტო რისკით სესხის მიღების შესაძლებლობას განაპირობებს.

უზრუნველყოფითი იპოთეკა დგინდება განსაკუთრებულ შემთხვევებში, როგორც მაქსიმალური (ზედა ზღვრის) იპოთეკა,³⁶⁰ სხვაგვარად, იძულებითი იპოთეკა.³⁶¹

2. იპოთეკის ინსტიტუტის განვითარება საფრანგეთში. იპოთეკა საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში

საფრანგეთის კერძო სამართალში იპოთეკის უფლება სხვა მიმართულებით განვითარდა. მასზე ძლიერი გავლენა მოახდინა რომის სამართალმა. სანყის ეტაპზე ფრანგულ კანონმდებლობაში შეიძლება გამოვყოთ იპოთეკის უფლებისათვის დამახასიათებელი სამი ძირითადი ნიშანი:

პირველი, იპოთეკის უფლების დროს შესაძლებელი იყო ნივთით სარგებლობა, ვალის გადახდის შემთხვევაში ნივთის უკან დაბრუნებით – **gage**, რომელსაც ორგვარი ფორმა ჰქონდა – **vifgage** და **mortgage**.

Vifgage – შემთხვევაში ნივთის ნაყოფი და შემოსავალი მიმართული იყო ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვისაკენ, რასაც გირავნობის შეწყვეტა მოჰყვებოდა.

Mortgage – ამ სახის იპოთეკის დროს ნაყოფი, რომელიც მოჰქონდა მინას, არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო ვალის დასაფარად.

საფრანგეთში ახალი იპოთეკური წესების შემოღებით და შემდგომ უკვე სამოქალაქო კოდექსის მიღებით შენარჩუნებულ იქნა კრედიტორის მფლობელობაში უზრუნველყოფის საგნის გადაცემა სანივთო უფლებით – ანტიქრეზისის სახელწოდებით.

მეორე, იპოთეკა შესაძლებელია ყოფილიყო მხოლოდ აქცესორული უფლება.

³⁶⁰ Höchstbetragshypothek.

³⁶¹ Zwangshypothek.

მესამე, იპოთეკის გარდა, სანივთო უზრუნველყოფის მიზნით გამოიყენებოდა ე.წ. პრივილეგია.

საფრანგეთში 1798 წლის 1 ნოემბრის კანონის შემოღებით შენარჩუნებულ იქნა იპოთეკის საჯაროობის პრინციპი. შემოღებულ იქნა წესი იპოთეკის ჩანაწერის აუცილებლობის შესახებ, გარდა კანონისმიერი იპოთეკის და რამდენიმე სახის პრივილეგიისა. იპოთეკის უფლების წარმოშობა კი უკავშირდებოდა არა რეგისტრაციას, არამედ შეთანხმებას. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მეორე ნაწილი – „სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებები“ მოიცავს წესებს სანივთო უფლებათა შესახებ.

მოძრავ ნივთებზე არსებობს შემდეგი სახის სანივთო უფლებები: გირავნობა, პრივილეგია, დაკავება.³⁶² უძრავი ნივთების შემთხვევაში: პრივილეგია, ანტიქრეზისი, იპოთეკა. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ფრანგული კანონმდებლობა არ იცნობს მიწის ვალსა და საბრუნავ იპოთეკას. შესაბამისად, არსებობს მხოლოდ უზრუნველყოფის იპოთეკა.

საფრანგეთის სკ-ში იპოთეკის უფლება განასაზღვრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო უფლება, რომლის წარმოშობა ხდება უძრავ ნივთებზე. მსგავსად გირავნობის უფლებისა, უზრუნველყოფის სამართალში 2006 წელს განხორციელებული რეფორმა შეეხო იპოთეკის უფლებასაც. არსებობს იპოთეკის შემდეგი სახეები: სახელშეკრულებო, კანონისმიერი, სასამართლო იპოთეკა.

საფრანგეთში იპოთეკა წარმოიშობა უძრავ ნივთსა და მის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე, ასევე უძრავ ნივთზე არსებულ უზუფრუქტსა და მის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე.³⁶³ იპოთეკა შესაძლებელია წარმოიშვას მხოლოდ უძრავ ნივთზე არსებულ ობიექტებზე.³⁶⁴ თუმცა გამონაკლისის სახით იპოთეკა შეიძლება წარმოიშვას ქონებაზე, რომელიც მომავალში შეიქმნება. შესაძლებელია იპოთეკის დადგენა მომავალში შექმნილ უძრავ ქონებაზე, რომელის მოცულობა უზრუნველყოფის საშუალების სახით, განისაზღვრება შექმნის მომენტში არსებული ღირებულებით.³⁶⁵ იპოთეკით უძრავი ქონება შესაძლებელია დატვირთოს იმ პირმაც, რომელიც სხვის მიწის ნაკვეთზე იწყებს მშენებლობას ან საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე სამშენებლო ნებართვა გააჩნია.

როგორც წესი, იპოთეკის უფლების წარმოშობას წინ უსწრებს მოვალის საკუთრების უფლების მოპოვების ეტაპი უზრუნველყოფის საგანზე, ზოგადი წესის თანახმად, სამომავლო ობიექტზე იპოთეკის უფლება არ წარ-

³⁶² სსკ-ის 2329-ე მუხლი.

³⁶³ სსკ-ის 2397-ე მუხლი.

³⁶⁴ სსკ-ის 2419-ე მუხლი.

³⁶⁵ სსკ-ის 2420-ე მუხლი.

თამარ შოთაძე

მოიშობა.³⁶⁶ თუმცა ამ ზოგადი წესიდან არსებობს სამი გამონაკლისი:

- როდესაც მოვალეს მოთხოვნის წარმოშობის ეტაპზე არ გააჩნია იპოთეკის ობიექტზე საკუთრების უფლება, მას ეძლევა შესაძლებლობა, შეუთანხმდეს კრედიტორს, რომ ყველა უძრავობიექტზე, რომელსაც იგი მომავალში შეიძენს, გავრცელდება კრედიტორის იპოთეკის უფლება;
- მოვალეს, რომლის უზრუნველყოფის საგანი დაზიანდა ან განადგურდა, ეკისრება ვალდებულება მომავალში კრედიტორს შესთავაზოს იმავე ღირებულების იპოთეკის საგანი;
- დაბოლოს, თუკი მოვალეს სხვის მიწის ნაკვეთზე გააჩნია მშენებლობის უფლება, ეს უფლება შეიძლება დაიტვირთოს იპოთეკით.³⁶⁷

იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი ბათილად ითვლება.³⁶⁸ ასევე, განსხვავებით სხვა სახის სანივთო უფლებებისაგან, იპოთეკა ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას.

იპოთეკის უფლება არის აქცესორული უფლება, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ იგი ძირითადი ვალდებულების გარეშე არ არსებობს. მოთხოვნა, რომელიც იპოთეკით უზრუნველყოფილია, უნდა იყოს განსაზღვრული. თუმცა, შესაძლებელია იპოთეკით უზრუნველყოფილ იქნეს სამომავლო მოთხოვნაც.³⁶⁹

რეფორმის შედეგად უზრუნველყოფილი მოთხოვნის განმსაზღვრელი ნაკლებად მკაცრი, მოქნილი წესების შემოღებით, ფრანგულ სამართალში შესაძლებელი გახდა რამდენიმე ახალი სახის იპოთეკის შემოღება:

პირველი: ქონების რამდენიმე იპოთეკით დატვირთვა, რომელსაც *hypothèque rechargeable*³⁷⁰ ეწოდება. უძრავი ქონების რამდენჯერმე იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში, ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება და უფლების რეგისტრაცია ძალაში რჩება როგორც გარიგების ნამდვილობისათვის სავალდებულო პირობა.

რამდენჯერმე იპოთეკით დატვირთვა არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ყველა პირის მიერ და ყველა სახის ობიექტზე. არაერთჯერადი იპოთეკის გამოყენების უფლება აქვთ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს იმ უძრავ ქონებაზე, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებელი მიზნით ან მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც სახლია განლაგებული. ამ შემთხვევაში იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა მოიცავდეს შემდეგ პირობებს:

- იპოთეკის უფლების ხანგრძლივობა, რომელიც რეგისტრაციის შემდ-

³⁶⁶ სსკ-ის 2419-ე მუხლი.

³⁶⁷ სსკ-ის 2420-ე მუხლი.

³⁶⁸ სსკ-ის 2416-ე მუხლი.

³⁶⁹ სსკ-ის 2421-ე მუხლი.

³⁷⁰ სსკ-ის 2422-ე მუხლი.

გომ უფლების არსებობის ვადის საფუძველია;

- იპოთეკის საგნის აღწერა;
- იპოთეკის საგნის მაქსიმალური ღირებულება, ე.ი. რა ფარგლებშია შესაძლებელი ქონების რამდენჯერმე იპოთეკით დატვირთვა.

თუ იპოთეკის უფლება დადგენილია განუსაზღვრელი ვადით, მოვალეს ნებისმიერ დროს შეუძლია მოშალოს ხელშეკრულება, კრედიტორისათვის სამი თვით ადრე გაფრთხილების საფუძველზე. ამ შემთხვევაში სხვა კრედიტორთა მოთხოვნები და იპოთეკის უფლება ძალაში რჩება.

მეორე: pret viager hypothecaire – სიცოცხლის განმავლობაში იპოთეკური სესხი. ჩვეულებრივი სახის იპოთეკის სახელშეკრულებო პირობისაგან განსხვავებით, ბანკსა და მოვალეს შორის შეთანხმებით, მოთხოვნა თანხის დაბრუნების თაობაზე არ შეიძლება წარდგენილ იქნეს მოვალის გარდაცვალებამდე. ამ სახის იპოთეკის დადგენის შემთხვევაშიც იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამონმდეს ნოტარიალურად და უფლება დარეგისტრირდეს. იპოთეკის გარიგება უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას მხარეების შესახებ, იპოთეკის საგნის აღწერილობას, ასევე იპოთეკის საგნის ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას.

იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია უზრუნველყოფს მესამე პირთათვის მის საჯაროობას. რეგისტრაციის გარეშე ივარაუდება, რომ უფლება არ წარმოშობილა ან ბათილია.

მოვალეს ეკისრება ვალდებულება იპოთეკის უფლების განმავლობაში შეინარჩუნოს იპოთეკის საგნის ღირებულება, მაგალითად, მოვალეს არ შეუძლია ობიექტი დიდი ხნის ვადით გააქირავოს, ვინაიდან გრძელვადიანი სარგებლობა გამოიწვევს იპოთეკის საგნის ღირებულების შემცირებას.³⁷¹

იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე არ იხდის სესხს ან არღვევს კრედიტორთან შეთანხმებულ სესხის გადახდის გრაფიკს, იპოთეკარი დგას არჩევანის წინაშე – გაყიდოს იპოთეკის საგანი თუ სასამართლოს ან მოვალესთან შეთანხმების გზით მოიპოვოს იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლება. იპოთეკის საგნის გასხვისების ხარჯები ეკისრება მოვალეს. კანონმდებლობით დადგენილი ამ ორი სახის არჩევანიდან კრედიტორი უპირატესობას ანიჭებს ობიექტის გასხვისებას, რაც მას აძლევს შესაძლებლობას მიღებული თანხით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა.

იმ შემთხვევაში, როდესაც იპოთეკის საგანი არ არის მოვალის ერთადერთი და ძირითადი საცხოვრებელი ადგილი, იპოთეკარს უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს იპოთეკის საგანზე საკუთრების გადაცემის მოთხოვნით. 2006 წლის რეფორმამდე იპოთეკარს არ ჰქონდა უფლება ამგვარი

³⁷¹ ს. სავაჭ. კოდ. L314-5 და L314-7 მუხლები.

მოთხოვნით მიემართა სასამართლოსთვის. რეფორმის შემდეგ სასამართლო უფლებამოსილია მოვალის საკუთრების უფლება გადასცეს იპოთეკარს. იპოთეკის საგნის ღირებულება განისაზღვრება მხარეთა შორის შეთანხმებით ან საჭიროების შემთხვევაში ექსპერტის მიერ. იპოთეკის საგანსა და მოთხოვნას შორის ნებისმიერი სხვაობა უბრუნდება მოვალეს, ან კრედიტორთა სიმრავლის შემთხვევაში ხდება თანხის დეპონირება სხვა კრედიტორთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით.³⁷²

მესამე: 2006 წლის რეფორმის შედეგად იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებით შემოღებულ იქნა pact commissoire პრინციპი. აღნიშნულ პრინციპზე შეთანხმებით, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორი უფლებამოსილია სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე საკუთრების უფლება მოიპოვოს იპოთეკის საგანზე, თუკი საკუთრების უფლების მოპოვება ხდება სასამართლოს მეშვეობით, და იპოთეკის საგანი მოვალის ერთადერთი საცხოვრებელი ადგილია, სასამართლოს მიერ pact commissoire შეთანხმება ბათილად ცხადდება. თუკი საკუთრების უფლების გადაცემის ეტაპზე ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული იპოთეკის საგნის ღირებულება, იგი შესაძლებელია განისაზღვროს თავად მხარეთა შეთანხმებით ან ექსპერტის მიერ.

იპოთეკის უფლება, გარდა ხელშეკრულებისა, ასევე წარმოიშობა კანონის ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

კანონისმიერი იპოთეკა წარმოიშობა სამოქალაქო კოდექსის ან სხვა სპეციალური კანონმდებლობის საფუძველზე სახელწოდებით – hypothèque légale. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, კანონისმიერ იპოთეკას აქვს პრივილეგიის სტატუსი.³⁷³ პრივილეგია – ეს არის უფლება, რომელიც ატარებს მოთხოვნის სტატუსს და, რომელიც კრედიტორს სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატეს მდგომარეობაში აყენებს. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით არსებობს საერთო და სპეციალური პრივილეგია.³⁷⁴

სპეციალური პრივილეგია გააჩნია კანონით განსაზღვრულ პირებს, რომლებსაც აღნიშნული უფლება უპირატეს მდგომარეობაში აყენებს. მაგალითად, გამყიდველს გაყიდული ნივთის ფასის მოთხოვნის დროს, მემკვიდრეს, სამკვიდრო ქონების გაყოფის შემთხვევაში, მემკვიდრეებს შორის შეთანხმებით წილის გაყოფის დროს.³⁷⁵ საერთო პრივილეგია გულისხმობს უძრავ

³⁷² სსკ-ის 2460-ე მუხლი.

³⁷³ სსკ-ის 1017-ე მუხლი.

³⁷⁴ სსკ-ის 2324-ე მუხლი.

³⁷⁵ სამოქალაქო კოდექსი ადგენს სუბიექტთა წრეს, რომელთაც უფლება აქვთ, მოითხოვონ კანონისმიერი იპოთეკის დადგენა, კერძოდ, მეუღლეებს ერთმანეთის ქონებაზე, არასწრულოვან ან სრულწლოვან მეურვეობის ქვეშ მყოფ პირს მეურვის ან კანონისმიერი წარმომადგენლის ქონებაზე, სახელმწიფო, დეპარტამენტს, კომუნას, საჯარო

ქონებასთან დაკავშირებულ ისეთ უფლებებს, როგორცაა: სასამართლო ხარჯების გადახდის ვალდებულება, განსაზღვრული მომსახურებისათვის ჯილდო მიმდინარე და განვლილი წლებისათვის, გადავადებული სახელფასო თანხის მიღების მოთხოვნის უფლება.

პრივილეგია, როგორც სანივთო უფლება, ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, უძრავ ნივთთან დაკავშირებით პრივილეგიას არ მოჰყვება სამართლებრივი შედეგი თუ ის არ დარეგისტრირდება იპოთეკის რეესტრში.³⁷⁶

ფრანგულ იურიდიულ დოქტრინაში პრივილეგიის, როგორც სანივთო უფლების საკითხი ინვეს აზრთა სხვადასხვაობას. თვლიან, რომ პრივილეგია ეს არის სანივთო და ვალდებულებითი ელემენტებით დატვირთული უფლება, მას ასევე მოიხსენიებენ როგორც „ჰიბრიდულ“ უფლებას. იპოთეკასა და პრივილეგიას ძირითადად ასხვავებენ იმით, რომ პრივილეგია წარმოიშობა კანონის საფუძველზე, იპოთეკა კი გავრცელებულ შემთხვევებში, ხელშეკრულების საფუძველზე.

საფრანგეთის კანონმდებლობაში სასამართლო იპოთეკა შემოღებულ იქნა 1955 წელს. ის დგინდება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, შეჯიბრებითობის ან დაუსწრებელი წარმოების წესით.³⁷⁷

სასამართლო იპოთეკა დგინდება მოვალის ქონებაზე იმ კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველზე, რომლის მდგომარეობა საფრთხეშია. აქვე უნდა ითქვას, რომ სასამართლო იპოთეკას აქვს წინასწარი უფლების დამდგენი მნიშვნელობა, ვინაიდან საჭიროა მის საფუძველზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია – სახელშეკრულებო იპოთეკის უფლების მსგავსად, რეგისტრაციას ექვემდებარება სასამართლო და კანონისმიერი იპოთეკაც.³⁷⁸

დაბოლოს, 2006 წლის რეფორმის შედეგად უძრავ ქონებაზე მფლობელობის უფლებამ, სახელწოდებით – *antichrese* (ანტიქრეზისი) საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში გადაინაცვლა იპოთეკის უფლების მომწესრიგებელ თავში. ვინაიდან ხშირად იპოთეკის უფლების წარმოშობისას, კრედიტორს პირდაპირ მფლობელობაში არ გადაეცემა უზრუნველყოფის საგანი, ანტიქრეზისის გულისხმობს უძრავი ქონებით ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით ნივთის კრედიტორის მფლობელობაში გადაცემას. მას მეორენაირად უწოდებენ – იპოთეკას მფლობელობის გადაცემით.³⁷⁹

დანესებულებას ფულადი თანხის შემგროვებლისა და მართველის ქონებაზე, ასევე ლეგატარს სამკვიდრო მასაში შემავალ ქონებაზე; იხ. სსკ-ის 2400-ე მუხლი.

³⁷⁶ სსკ-ის 2376-ე მუხლი.

³⁷⁷ სსკ-ის 2412-ე მუხლი.

³⁷⁸ სსკ-ის 2426-ე მუხლი

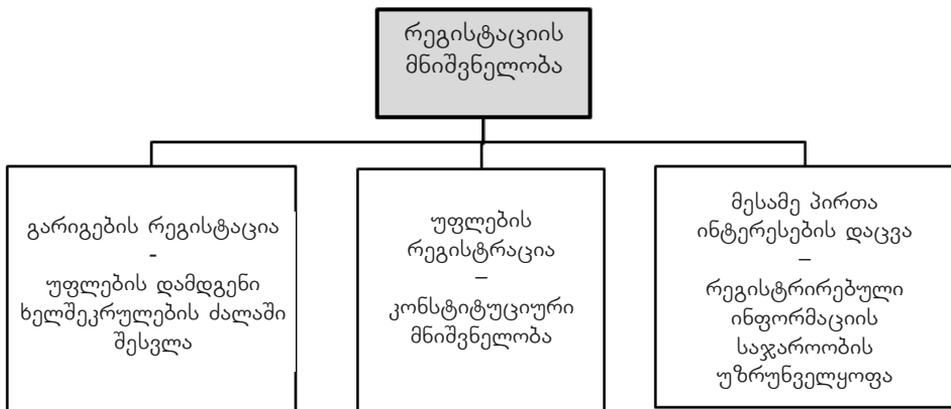
³⁷⁹ Akkermans B., *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, 2008, 142-145.

სანივთო უფლებათა წარმოშობა

A. თეორიული ნაწილი

I. რეგისტრაციის მნიშვნელობა

ქონებაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობის პროცესში რეგისტრაციის მნიშვნელობა განაპირობებს, მისი როგორც ინსტიტუტის გაანალიზების აუცილებლობას. სანივთო სამართლის შესწავლა წარმოუდგენელია რეგისტრაციის ინსტიტუტისა და მასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხების განხილვის გარეშე.



უფლებათა რეგისტრაციის კონსტიტუციური მნიშვნელობა: რეგისტრაციის ინსტიტუტი კონსტიტუციური მნიშვნელობით დამკვიდრდა ქართულ კანონმდებლობაში. ამდენად, სანივთო და ვალდებულებითი უფლების წარმოშობა ხდება რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციის ფაქტი ადასტურებს უფლების წარმოშობასა და ნამდვილობას. რეგისტრაცია თავდაპირველად კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოშობილი სანივთო უფლების ნამდვილობის საჯარო დადასტურებას გულისხმობდა. თუმცა, რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა სპექტრის გაფართოებასთან ერთად გაიზარდა რეგისტრაციის ინსტიტუტის მნიშვნელობაც. უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაცია არ წარმოადგენს მხოლოდ კერძოსამართლებრივი გარიგების საფუძველზე ქონებაზე უფლებათა მონაცემების დაფიქსირებას. იგი ატარებს საჯარო-სამართლებრივ მნიშვნელობასაც და მოიცავს სახელმწიფოს წინაშე არსებული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად საჯარო შეზღუდვების (საგადასახადო გირავნობა/იპ-

ოთეკის) აღრიცხვას.

გარიგების (უფლების დამდგენი დოკუმენტის) რეგისტრაცია: კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგება ძალაში შედის გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (სსკ-ის 311¹). რეგისტრაციის ფაქტზე დამოკიდებულია როგორც უფლების წარმოშობა, ასევე საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების ძალაში შესვლა (კონსტიტუციური მნიშვნელობა).

რეგისტრაციის დელკარაციული მნიშვნელობა: რეგისტრაციის ინსტიტუტი კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში საჯარო-სამართლებრივი მნიშვნელობის აქტად განიხილება. კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობის უზრუნველყოფაში რეგისტრაციის მეშვეობით სახელმწიფო კი არ ერევა, არამედ რეგისტრაციის საჯაროობით, უფლების აღრიცხვის სიზუსტით, იცავს სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეთა ინტერესებს. სახელმწიფოს რეგისტრაციის მეშვეობით წესრიგი შეაქვს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში – რეგისტრირებული ინფორმაციის საჯაროობის გზით. მესამე პირთათვის ხელმისაწვდომია არა მარტო ინფორმაცია რეგისტრირებულ უფლებათა, ვალდებულებათა და საჯარო შეზღუდვების თაობაზე, არამედ რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტაციაც.

ნაწყვეტი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებული განაწყვეტილებიდან: „საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა ვლინდება მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან, ახასიათებთ განსაკუთრებული თავისებურება, რაც ვლინდება მათი განკარგვის შემთხვევაში.

ამდენად, მათი გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში მეტად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს საჯარო რეესტრის მნიშვნელობაზე, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ცნების განმარტებისათვის აუცილებელია სწორად შეფასდეს საჯარო რეესტრის დანიშნულება და ფუნქცია, თუ რა ინტერესებს ემსახურება აღნიშნული ინსტიტუტი და, აქედან გამომდინარე, რა მნიშვნელობა ენიჭება რეესტრის რეგისტრაციის ფაქტს.

უპირველეს ყოვლისა, ყურადღება უნდა გავამახვილოთ საჯარო რეესტრის დანიშნულებაზე, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფას, დაცვას. აღნიშნული პრინციპის საფუძველზე, ობიექტურად არსებული

ფაქტი – საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ასევე ახალი შემძენის უფლებებს. კონკრეტულ შემთხვევაში აღნიშნული პრინციპი იცავს ასევე კრედიტორის (იპოთეკარის) უფლებას.³⁸⁰

II. რეგისტრაციის პრინციპები

თანამედროვე სარეგისტრაციო კანონმდებლობა ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით, რაც ზრდის პრინციპების მნიშვნელობას. რაც არ უნდა შეიცვალოს მოქმედი კანონმდებლობა, პრინციპები უცვლელი დარჩება. თუ გადავხედავთ იმ ქვეყნების იურიდიულ ლიტერატურას, სადაც სარეგისტრაციო წარმოებას ხანგრძლივი ისტორია აქვს, შეიძლება ითქვას, რომ ძირეული პრინციპები საუკუნეების განმავლობაში უცვლელია.

პრინციპებს დიდი მნიშვნელობა ენიჭება სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, ისევე, როგორც რეგისტრაციის მარეგულირებელი კანონმდებლობის სრულყოფაში. სარეგისტრაციო პრინციპები – ეს არის ის ფუნდამენტი, რომლეზეც დგას უფლებათა აღრიცხვის სარეგისტრაციო სისტემა და, რომლის საშუალებითაც შესაძლებელია განისაზღვროს სარეგისტრაციო წარმოების პოლიტიკა. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული რეგისტრაციის პრინციპებია:

კანონიერების პრინციპი – მარეგისტრირებელი ორგანოები ქონებაზე უფლებათა აღრიცხვას ახორციელებენ ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული აქტების საფუძველზე. **კანონიერების პრინციპი** გულისხმობს, რომ სარეგისტრაციო პროცესი წარმართება შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.³⁸¹

³⁸⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 10 ოქტომბრის სასამართლო გადაწყვეტილების (საქმე №ას-307-633-07) სრული ტექსტი იხ. www.supremecourt.ge.

³⁸¹ საქართველოში სარეგისტრაციო პროცესის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებია: საქართველოს კონსტიტუცია (24.08.1995); საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (26.06.1997); საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი (25.06.1999); საქართველოს საგადასახდო კოდექსი (17.09.2010); საალსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონი (16.04.1999); სახელმწიფო რეესტრის შესახებ კანონი 01.06.2004; საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი (19.12.2008); საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარი ბრძანება №4-ით დამტკიცებული „ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ“; 2007 წლის 25 ივნისის საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის №892 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გირავნობის რეგისტრაციის, ნასამართლობის შესახებ ცნობისა და მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ ცნობის გაცემის წესი“; შს

ქონებაზე უფლებათა სავალდებულო რეგისტრაციის პრინციპი: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი სანყის ეტაპზე ითვალისწინებდა უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლებათა სავალდებულო წესით რეგისტრაციას. დროთა განმავლობაში სავალდებულო რეგისტრაციას დაექვემდებარა არა მხოლოდ სანივთო უფლებები, არამედ მთელი რიგი ვალდებულებითი შინაარსის უფლებები, მათ შორის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები (ყადალა, გასხვისების აკრძალვა, საგდასახადო გირავნობა იპოთეკა და ა.შ.). უძრავ ქონებაზე შესაბამისი უფლებები უნდა დარეგისტრირდეს რეგისტრაციის მწარმოებელ ორგანოში. აღნიშნული პრინციპი საფუძვლად უდევს კანონმდებლობაში არსებულ წესებს, რომლებიც ადგენენ უფლებათა სავალდებულო რეგისტრაციას.³⁸²

ხსენებული პრინციპი განაპირობებს სარეგისტრაციო ინფორმაციის კონსოლიდაციასა და სისრულეს. პირველადი რეგისტრაციის საფუძველზე ყოველი შემდგომი რეგისტრაცია არის ქონებაზე უფლებათა გადაცემის ჯაჭვის უწყვეტობის გარანტია. სავალდებულო სარეგისტრაციო პრინციპის საფუძველზე, თითოეული სარეგისტრაციო მოთხოვნის ეტაპზე, ხდება არა ხელახალი რეგისტრაცია, არამედ უკვე არსებული ინფორმაციის განახლება – ცვლილება. უძრავ ნივთზე კეთილსინდისიერების შეფასების კრიტერიუმია, წინასწარ იცოდა თუ არა პირმა უფლების საფუძვლად არსებული დოკუმენტების სიყალბის ან ბათილობის თაობაზე: „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე (იხ. სსკ-ის 185)“.

ორმაგი გადაცემის პრინციპი: რეგისტრაციის მეშვეობით ქონებაზე უფლებათა გადაცემა არ ცვლის ქონების ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემას. თუმცა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაცია ხდება უფლების დამდგენი დოკუმენტების მეშვეობით, ეს იძლევა ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ განხორციელდა მხარეთა შორის გარიგების საგნის რეალური გადაცემაც. დაინტერესებული პირის მიერ ქონებაზე უფლების აღრიცხვის მოთხოვნით სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარდგენით დასტურდება, რომ შემძენი თანახმაა, მას სახელშეკრულებო პირობების დაცვით გადაეცეს ნივთი. მარეგისტრირებელ ორგანოს ფუნქციას არ წარმოადგენს იმის გადამოწმება, მოხდა თუ არა ნივთის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემა რეგისტრაციამდე ან

მინისტრის № 150 ბრძანება – 2007 წლის 31 იანვარის საქართველოს შინაგან საქმეთა №150 ბრძანებით დამტკიცებული „ინსტრუქცია მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების სავალდებულო რეგისტრაციის წესების შესახებ“.

³⁸² იხ. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-11 მუხლი.

მის შემდეგ. უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, თუ შემძენს ან უფლებამოსილ პირს ნივთი არ გადაეცა მფლობელობაში, კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში რეგისტრირებული უფლების დაცვის მიზნით, მას უფლება აქვს გამოითხოვს ნივთი უკანონო მფლობელობიდან.

უფლებათა აღრიცხვის საჯარო ინსტიტუტების განვითარებამ განაპირობა იურიდიულ დოქტრინაში ისეთი ტერმინის დამკვიდრება, როგორცაა რეგისტრირებული უფლება, მაგალითად, იპოთეკა, გირავნობა. ამ შემთხვევაში რეგისტრაციის ფაქტი საკმარისია უფლების წარმოშობისათვის და კანონმდებლობით არ არის დადგენილი ნივთზე მფლობელობის გადაცემის ვალდებულება.

საჯაროობის პრინციპი: ცნობილია ასევე ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის პრინციპის სახელწოდებით. მარეგისტრირებელი ორგანოების ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მომზადებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა.

დაინტერესებულ პირებს ეძლევათ შესაძლებლობა, დაუბრკოლებლად მიიღონ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაცია³⁸³. სარეგისტრაციო პროგრამები უზრუნველყოფს ქონებაზე ბოლო სარეგისტრაციო მდგომარეობით არსებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას. უძრავ ქონებაზე სააჯაროობა მიიღწევა „ამონანერის“ ან ინფორმაციული წერილის ფორმით.

სპეციალურობის პრინციპი: სანივთო სამართალში მოქმედი სპეციალურობის (განსაზღვრულობის) პრინციპი მოქმედებს სარეგისტრაციო პროცესშიც. ქონებაზე უფლებათა აღრიცხვის სისტემის განვითარების კვალდაკვალ, შესაძლებელი გახდა უფლებები წარმოიშვას არა მარტო ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ ქონებაზე, არამედ ზოგიერთ გვაროვნულ ობიექტზეც.

საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისას სპეციალურობის პრინციპის გამოხატულებად უნდა მივიჩნიოთ არა მარტო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა, არამედ საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებაც, მაგალითად, საზღვრები, ფართობი და ა.შ. პირველადი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ეტაპზე მონაცემთა დაზუსტება საგრძნობლად ამცირებს ქონებასთან დაკავშირებულ დავებს.

სპეციალურობის პრინციპთან დაკავშირებით შეიძლება გაჩნდეს კითხვა, როგორ მიიღწევა გვაროვნულ ნივთებთან დაკავშირებით სპეციალურობის პრინციპის დაცვა სარეგისტრაციო პროცესში? გვაროვნული ქონება

³⁸³ „საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია არის საჯარო და ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა“ (სრშკ-ის 6.1).

რეგისტრირდება მისი აღწერის – იდენტიფიკაციის გზით. მაგალითად, თუ ხორბალი არის გირავნობის საგანი, საჭიროა გირავნობის ხელშეკრულებაში აღნიშნოს გვაროვნული ნიშნის მახასიათებლები: ოდენობა, ხარისხი, მესაკუთრე, მისი ფაქტობრივი ადგილსამყოფელი და ა.შ.

სანიჰოთო უფლებათა მიღვენების პრინციპი: მიღვენების პრინციპის მნიშვნელობა უკავშირდება სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა გადაცემის საკითხს. სანიჰოთო უფლებათა ქონებაზე მიღვენებას უზრუნველყოფს რეგისტრაცია. მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა, რეგისტრირებული უფლებები თან მიჰყვება ქონებას, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. რეგისტრირებული უფლებები აღირიცხება სარეგისტრაციო განაცხადის ქრონოლოგიის მიხედვით. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის მიხედვით (სრშკ-ის 13.4).

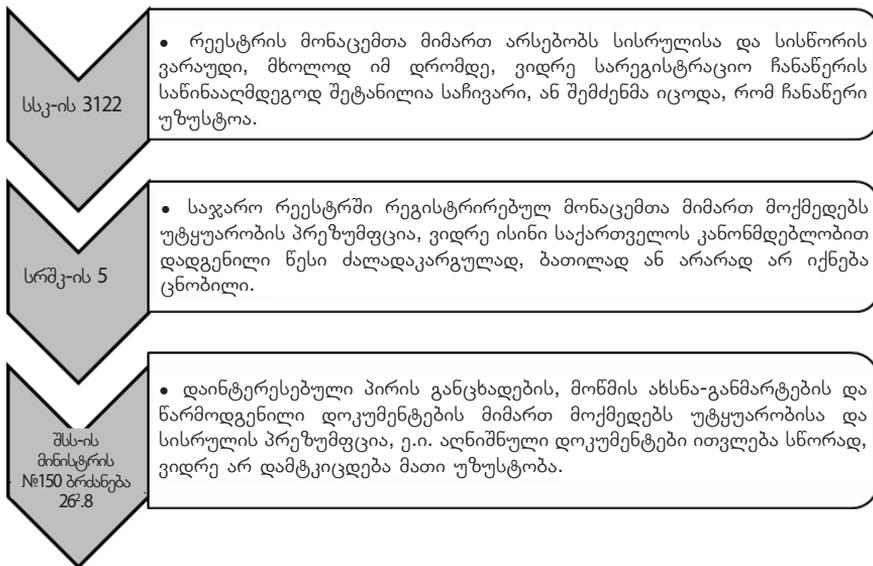
რეგისტრირებულ უფლებათა მიღვენების პრინციპს განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს ქონებაზე იძულებითი აღსრულების დროს. იძულებითი აღსრულების პროცესში დაცულია იძულებითი რეალიზაციის მოთხოვნის მქონე პირის უფლების წინ რეგისტრირებული ყველა უფლება. მაგალითად, იპოთეკის შემთხვევაში საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანიჰოთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და, რომლებიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები კი ნივთზე უცვლელი რჩება (სსკ-ის 306⁵.5). რამდენჯერმე დაგირავებული საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში, კანონმდებელი ავალდებულებს რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნეს, წინა მოგირავნის შეტყობინებას და გირავნობის საგნის რეალიზაციისას მისი ინტერესების დაცვას (სსკ-ის 279).

ერთი სარკმლის პრინციპი: საქართველოში შემოღებული იუსტიციის სახლის კონცეფცია ერთი სარკმლის პრინციპს ეფუძნება, რაც გულისხმობს ყველა მომსახურების ერთ ადგილზე მიღებას. აღნიშნული პრინციპი გათვლილია მომხმარებელზე. მისი მიზანია პირმა ერთ ადგილზე მიიღოს მომსახურება მისთვის სასურველ სამართლებრივი მნიშვნელობის საკითხზე. მაგალითად, იუსტიციის სახლის სისტემაში გაერთიანებულ მარეგისტრირებელ ორგანოში (საჯარო რეესტრის) პირს ეძლევა შესაძლებლობა: მიიღოს სამართლებრივ საკითხებზე კონსულტაცია, წარადგინოს სარეგისტრაციო განაცხადი, დაამონმოს გარიგება, მოიპოვოს უფლება ქონებაზე, განკარგოს ქონება და ა.შ. ერთი სარკმლის პრინციპი საშუალებას იძლევა ერთ ადგილზე გაკეთდეს სარეგისტრაციო განაცხადი და დამუშავდეს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია.

III. სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია

რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული ჩანაწერები (ინფორმაცია) ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამგვარი მიდგომა დაფუძნებულია პრინციპზე – ნებისმიერ პირს აქვს შესაძლებლობა, დაეყრდნოს საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემთა სიზუსტეს.³⁸⁴

მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართ ნდობას განაპირობებს ის ინფორმაცია, რომელსაც იგი ამზადებს და გასცემს სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. კანონმდებლობაში ვხვდებით სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის სხვადასხვა განმარტებას.



განსხვავება საჯარო რეესტრისა და მომსახურების სააგენტოს მარეგულირებელ კანონმდებლობაში გათვალისწინებული პრეზუმფციების მიმართ მდგომარეობს იმაში, რომ აღნიშნული ვარაუდი მოქმედებს მომსახურების სააგენტოში წარსადგენი დოკუმენტაციის მიმართ. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია კი ვრცელდება რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი უფლებისა და ინფორმაციის მიმართ.

რეგისტრირებული ინფორმაციის სისრულე დამოკიდებულია რეესტრის

³⁸⁴ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, II გამოც., 2003, 366-369; ახვლედიანი ზ., ზოიძე ბ., ხეცურიანი ჯ., ჭანტურია ლ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი სამართალი), 1999, 324-328; შენგელია თ., იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, ჟურ. „საქართველოს ნოტარიატი“, №1,(5), 2002, 55-56.

მწარმოებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფილ ასახვაზე. სამართლებრივი მნიშვნელობის ინფორმაციის მიღება ხდება წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან, რაც უზრუნველყოფს რეგისტრირებული მონაცემების სიზუსტეს. მაგალითად, შესაძლებელია საკუთრების უფლების მოთხოვნით წარდგენილ იქნეს ვრცელი ტექსტის მქონე უფლების დამდგენი დოკუმენტი (მაგ., ხელშეკრულება). სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციიდან რეესტრის ერთიან მონაცემთა ბაზაში ხდება კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო მონაცემების გადატანა, ე.ი. ინფორმაცია, რომელიც დაინტერესებულ პირებსა და ნებისმიერ მესამე პირს მისცემს შესაძლებლობას, მიიღონ სამართლებრივი ინფორმაცია ქონების, უფლებამოსილი პირისა და ქონებაზე სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. აქედან გამომდინარე, თუ პირი რეგისტრირებული იყო ამონაწერში იპოთეკარად, ეს ინფორმაცია სარწმუნოა, თუმცა სამართლებრივი რისკის შეფასებისათვის არასაკმარისი, ვინაიდან, გარდა იპოთეკარის თაობაზე ინფორმაციისა, ნებისმიერ მესამე პირს აინტერესებს რა ღირებულებისაა იპოთეკის საგანი, რა ოდენობის მოთხოვნას უზრუნველყოფს იგი და ა.შ. აქედან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირი უფლებამოსილია გაეცნოს არა მხოლოდ ამონაწერს, არამედ, ასევე რეგისტრაციის საფუძვლად არსებულ უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის შინაარსს.

ნებისმიერი დაინტერესებული პირი, რომელიც სადავოდ ხდის უფლების ნამდვილობის ფაქტს, უფლებამოსილია მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის ძალადაკარგულება, ბათილად ან არარად აღიარება. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება კი საჯარო რეესტრის ერთიან მონაცემთა ბაზაში სადავოდ გამხდარი ჩანაწერის გაუქმების საფუძველია.

ნაწყვეტები საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებიდან:

„საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გამოიყენა და განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, კერძოდ, ამავე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოთ აღნიშნული ნორმა ვრცელდება არა მარტო საკუთრების, არამედ სხვა რეგისტრირებული უფლებების მიმართ. სსკ-ის 185-ე, 312-ე მუხლის ნორმები იცავენ ასევე იპოთეკარის უფლებებსაც, რადგან ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკარები წარმოადგენენ იმ უფლების შემძენებს, რომლითაც მათ სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში შეუძლიათ თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილონ იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან.³⁸⁵

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება – გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში 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 ფიქციით. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

აღნიშნული ნორმების ანალიზით შეიძლება 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 უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს –

³⁸⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 10 ოქტომბრის სასამართლო გადაწყვეტილების (საქმე №ას-307-633-07) სრული ტექსტი იხ. www.supremecourt.ge.

შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადნანნილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, თუკი მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შემძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე და გამოიკვლიოს, რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.³⁸⁶

IV. ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის განმასწორებელი ორგანოები საქართველოში



³⁸⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის სასამართლო გადაწყვეტილების (საქმე №ას-524-869-07) სრული ტექსტი იხ. www.supremecourt.ge.

1. საჯარო რეესტრი

საქართველოში საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (სრშკ-ის 1.1).

სამოქალაქო კოდექსთან ერთად სარეგისტრაციო პროცესს აწესრიგებს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი³⁸⁷ და საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია.³⁸⁸ უშუალოდ სარეგისტრაციო პროცესი კი ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით ხორციელდება.

საქართველომ რეგისტრაციის სფეროში ბოლო წლებში ჩატარებული რეფორმის საფუძველზე სერიოზულ წარმატებებს მიაღწია.³⁸⁹ წარმოდგენილი მონაცემების დამუშავებით, შემოსული ელექტრონული ინფორმაციის ცენტრალიზაციითა და საჯაროობის უზრუნველყოფით, საჯარო რეესტრის სისტემაში არსებული ინფორმაცია ინტერნეტითაც ხელმისაწვდომი გახდა. აღრიცხვა გახდა სრული და ზუსტი, ინფორმაცია კი ხელმისაწვდომი და საიმედო. უძრავ ქონებაზე უფლებათა აღრიცხვის ელექტრონული სისტემის შექმნის კუთხით საქართველო პირველ ადგილზეა მსოფლიოში.³⁹⁰

მესაკუთრეთა ერთიანი ელექტრონული ბაზის არსებობა განაპირობებს სარეგისტრაციო პროცესის გამარტივებას. ნებისმიერი დაინტერესებული პირს შეუძლია საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტის შემოწმება.

1.2. ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის პროცესი

საჯარო რეესტრში სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის იურიდიულ ბუნებასთან დაკავშირებით ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ რთულ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელიც კანონმდებლობით არის დადგენილი. კერძოდ, შეთანხმება (სანივთო გარიგება) და ჩანაწერი საჯარო რეესტრში.

სარეგისტრაციო პროცესში წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობები შესაძლებელია შემდეგნაირად დავყოთ:

- ურთიერთობა მარეგისტრირებელ ორგანოსა და დაინტერესებულ

³⁸⁷ მიღებულია 2008 წლის 19 დეკემბერს (№820).

³⁸⁸ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით.

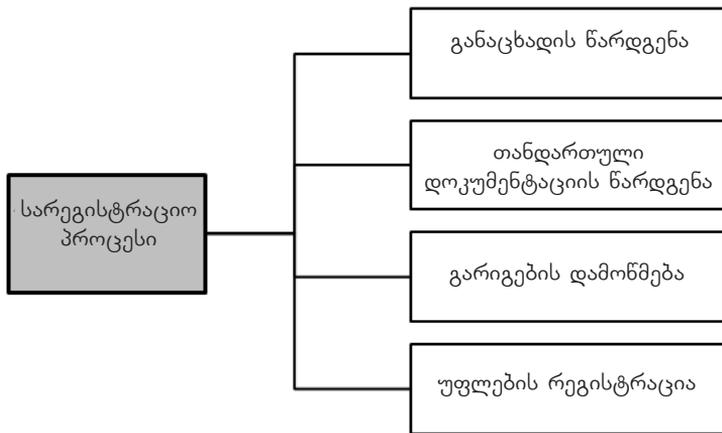
³⁸⁹ საქართველოში უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის სფეროში განხორციელებული რეფორმის შესახებ იხ. ლაფაჩი ე., საჯარო რეესტრი – უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, ყურ.: „სამართლის ჟურნალი“, №2, 2011, 83-85.

³⁹⁰ იხ. www.doingbusiness.org მონაცემები.

პირს შორის (სრში-ის 11);

- ურთიერთობა სააგენტოსა და რეგისტრაციის განმახორციელებელ პირს (რეგისტრატორს) შორის;
- ურთიერთობა საჯარო რეესტრსა და სხვა სუბიექტებს (ადმინისტრაციულ ორგანოს, სასამართლოს, ავტორიზებულ პირებს) შორის.

სარეგისტრაციო პროცესი შესაძლებელია დავყოთ ორ ეტაპად: პირველი უკავშირდება განაცხადის წარდგენამდე, სარეგისტრაციო განაცხადის შესაბამისად დოკუმენტაციის მომზადებას. მეორე მოიცავს პროცესს სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენიდან უფლების რეგისტრაციის გადაწყვეტილების მიღებამდე.



სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის სარეგისტრაციო განაცხადება. კანონმდებლობით დადგენილია მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი სარეგისტრაციო მოთხოვნით მიმართვის შემდეგი სახეები: განაცხადება და პირობითი განაცხადება³⁹¹.

სარეგისტრაციო განაცხადების წარდგენა მრავალი სამართლებრივი მნიშვნელობის შედეგს უკავშირდება:

- მასში მითითებულია დაინტერესებული პირის სარეგისტრაციო მოთხოვნა;
- მისი წარდგენის მომენტიდან იწყება სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა;
- იგი ადასტურებს მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი მიმართვის ფაქტს.

განაცხადების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიღებული განაცხადება დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში.

³⁹¹ საჯარო რეესტრში დაინტერესებული პირის მიერ პირობითი განაცხადების წარდგენა ხდება იმ ობიექტზე, რომელზედაც პირველადი საკუთრების უფლება სარეგისტრაციო მოთხოვნის წარდგენის ეტაპზე არ არის რეგისტრირებული.

1.3. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე წარსადგენი დოკუმენტაცია

სარეგისტრაციო განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ყველა საჭირო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, რომელიც ესაჭიროება მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლების აღრიცხვის პროცესში (სრშკ-ის 8.2).



დაინტერესებული პირი უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართავს მარეგისტრირებელ ორგანოს სარეგისტრაციო მოთხოვნით და წარუდგენს მას შემდეგ დოკუმენტაციას:

- განცხადებას;
- უფლების დამდგენ დოკუმენტს;
- საკადასტრო აზომვით ნახაზს;³⁹²
- სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

1.4. გარიგების დამონშების წესი

მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული უფლების დამდგენი დოკუმენტი დამონშებულ უნდა იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მარეგისტრირებელ ორგანოში ან ნოტარიულად.

გარიგების მხარეები დამოუკიდებლად წყვეტენ საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების დამონშების ფორმას. თუმცა, კანონმდებლობით დადგენილია გარიგებათა სახეები, რომელიც სანოტარო წესით უნდა დამონშდეს:

- მინდობილობა;
- ანდერძი;
- სამისდღემშოი რჩენის ხელშეკრულება;

³⁹² იხ. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 25-30-ე მუხლები.

- საქორწინო ხელშეკრულება;
- ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (სრში-ის 20.1).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წელს შესული ცვლილებების საფუძველზე შემოღებულ იქნა 311¹-ე მუხლი, რომელიც საჯარო რეესტრში გარიგების წარდგენის წესს განსაზღვრავს.³⁹³ გაუქმდა სარეგისტრაციო სამსახურში წარსადგენი გარიგების სავალდებულო ნოტარიალური დამონმების წესი. სსკ-ის 311¹-ე მუხლით „ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამონმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით.“

საკანონმდებლო ცვლილებებს საფუძველად დაედო სარეგისტრაციო წარმოების გამარტივება და რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარება. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგების დამონმების წესის ცვლილება განპირობებული იყო საჯარო რეესტრის სისტემაში ე.წ. „ერთი სარკმლის“ პრინციპის შემოღებით.

სამოქალაქო კოდექსის ეს დისპოზიციური ნორმა მხარეებს აძლევს შესაძლებლობას, თავად გააკეთონ არჩევანი, თუ რა ფორმით დამონმებული გარიგება წარადგინონ მარეგისტრირებელ ორგანოში. კანონმდებელი ხაზგასმით აღნიშნავს: „გარიგება ან გარიგებაზე ხელმოწერა“, რაც გვაძლევს ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ შესაძლებელია დამონმდეს გარიგების შინაარსი – სახელშეკრულებო პირობების კანონთან შესაბამისობის საკითხი ან მხოლოდ მხარეთა ხელმოწერები.“³⁹⁴

მარეგისტრირებელ ორგანოში გარიგებაზე ხელმოწერა გულისხმობს, გარიგებაზე ხელმოწერას უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით. უფლებამოსილი პირი ახდენს მხოლოდ გარიგებაზე ხელმოწერი პირის იდენტიფიკაციასა და ადასტურებს მის მიერ ხელმოწერის ფაქტს. გარიგებაზე ხელმოწერის ფაქტს უფლებამოსილი პირი ადასტურებს სამსახურებრივი შტამპით. მარეგისტრირებელ ორგანოში გარიგების დამონმების წესი არ გულისხმობს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობისა და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის დადგენას ან სხვა გარემოების შემოწმებას.

³⁹³ იხ. 2006 წლის 8 დეკემბრის (13879) საქართველოს კანონი სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ.

³⁹⁴ იპოთეკის ხელშეკრულების დამონმების წესთან დაკავშირებით იხ. დეკერსი ე., ნოტარიატის თეორიული საფუძვლები, სანოტარო საქმე, დეონტოლოგია და სტრუქტურები, ჟურ.: „საქართველოს ნოტარიატი“, №2, 2001, 18-20; სუხიტაშვილი დ., საქართველოს სანოტარო სამართალი, 2002, 164-166; სეხნიაიძე ბ., ნოტარიატი, ლექციების კურსი, 2006, 184-186.

მარეგისტრირებელ ორგანოში ხელმოწერის დამოწმებას ექვემდებარება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებული ნერი-ლობითი ფორმის როგორც ცალმხრივი, ასევე ორმხრივი და მრავალმხრივი კერძოსამართლებრივი გარიგებები.

გარიგების დამოწმების სანოტარო ფორმა, შეიძლება ითქვას, მსოფლი-ოს ყველა ქვეყანაში არსებობს. ნოტარიუსის მიზანია უზრუნველყოს კერ-ძოსამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილე პირთა სამართლებრივი დაცვა. ნოტარიუსის მიერ გარიგებასთან დაკავშირებული სანოტარო მოქ-მედებები მოიცავს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესა-ბამისობას და გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერის დამოწმების ნამდვილობას.

ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 49-ე მუხლი ნოტარიუსს ავალდებულებს, სანოტარო მოქმედების შესრულებისას სანოტარო მოქ-მედების შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები განუმარტოს პირებს, რომ-ლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას. ამასთანავე, ნოტარ-იუსი ვალდებულია იზრუნოს იმაზე, რომ არ შეილახოს პირთა ინტერესები, რომლებიც არ იცნობენ საქართველოს კანონმდებლობას და სამართლებრივ კონსულტაციას საჭიროებენ. ნოტარიუსი, რომელიც საკუთარი ქონებით აგებს პასუხს მიყენებული ზიანისათვის, მოტივირებული უნდა იყოს, სრულყ-ოფილი სამართლებრივი დახმარება გაუწიოს ხელშეკრულების მხარეებს.

ნოტარიუსს, სანოტარო მოქმედებების განხორციელების გარდა, უფლება აქვს, საჭიროების შემთხვევაში, პირს იურიდიული კონსულტაცია გაუწიოს, სახელშეკრულებო ურთიერთობის „ფარგლებსა“ და შედეგებზე. სანოტარო ფორმა ამცირებს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის რისკს, უდავო საქმეებში თავისი მონაწილეობით, რაც გამოიხატება მხარეებისათ-ვის მიუკერძოებელი კონსულტაციის განწევით, ავთენტური დოკუმენტების შედგენით, ნოტარიუსი ხელს უწყობს სამართლებრივი უსაფრთხოების სისტემის შექმნას.³⁹⁵

³⁹⁵ დეკერსი ე., დასახელებული ნაშრომი, 17, 23. „ნოტარიუსი ვალდებულია განსა-კუთრებულად დაეხმაროს ნაკლებად ინფორმირებულ, ნაკლებად გამოცდილ და უფრო სუსტ მხარეს. ამის გარეშე განონასწორება ვერ მიიღწევა. მომხმარებლის დაცვა კიდევ უფრო ძლიერდება იმით, რომ კლიენტს შეუძლია აირჩიოს თავისი ნოტარიუსი. თავ-ისუფალი არჩევანი, რომელსაც თან მოსდევს საჯარო ინსტიტუტისაგან დახმარებისა და რჩევის მიღების გარანტიები, მომხმარებლისათვის წარმოადგენს უდიდესი მნიშვნე-ლობის კაპიტალს. მომხმარებელს ესაჭიროება ინფორმაცია. მას აქვს უფლება, მიიღოს ობიექტური რჩევა. მომხმარებელი რჩევას იღებს ნოტარიუსისაგან, რომელიც, რო-გორც მრჩეველი, ვალდებულია თავის კლიენტს მიაწოდოს ყოველგვარი ინფორმაცია და გაუწიოს ობიექტური კონსულტაცია.“ – დეკერსი ე., დასახელებული ნაშრომი, 15; იხ. ასევე ცვაიგერტიკ., კოტცი, ჰ., შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერ-ძო სამართლის სფეროში, ტ. II, 2001, 53-54.

გაეცანით სანოტარო დამონმების მნიშვნელობასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პოზიციას: „სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის 2006 წლამდე მოქმედი რედაქციით, უძრავი ნივთის შეძენისათვის აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამონმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

პალატა აღნიშნავს, რომ გარიგების დადების მომენტისათვის მოქმედი რედაქციით, სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ნივთზე დადებული ყველა გარიგებისათვის ითვალისწინებდა სანოტარო ფორმის დაცვის აუცილებლობას და ეს მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ გარიგებაზეც ვრცელდებოდა.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ნოტარიუსის მიერ სანოტარო მოქმედება სრულდება სანოტარო დადასტურების ან სანოტარო დამონმების ფორმით. სანოტარო დადასტურების დროს ნოტარიუსი ადასტურებს დასადასტურებელი გარიგების (დოკუმენტის) მთელ შინაარსს, მის შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან და გარიგების მონაწილეთა ნების შესატყვისობას მოქმედ სამართალთან, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია მოქმედებები, რომლებიც ნოტარიუსმა უნდა განახორციელოს სანოტარო დადასტურებისას (სანოტარო მოქმედების მონაწილეთა ქმედუნარიანობის, უფლებამოსილების დადგენა, ყველა იმ ფაქტისა და გარემოების დადგენა, რაც აუცილებელია სამართლებრივად გამართული გარიგების დასადგენად, მხარეთათვის სანოტარო აქტის სამართლებრივი შედეგების განმარტება და ა.შ.), ანუ, ამგვარი მოქმედების განხორციელებისას, ნოტარიუსი, ფაქტობრივად, მხარეთა ნების ფორმირების მონაწილეა. საქმის მასალებითა და თავად განცხადებით ნათლად ირკვევა, რომ ნოტარიუსს არცერთი ზემოაღნიშნული მოქმედება არ განუხორციელებია, მან მხოლოდ მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობა დაამოწმა.

გარიგების, როგორც სამოქალაქო ურთიერთობის ფუნდამენტური ინსტიტუტის თავისებურებებიდან გამომდინარე, ყველა თანამედროვე სამართლებრივი სისტემა იცნობს გარკვეული სახის გარიგებებს, რომელთა ნამდვილობისათვის აუცილებელია კანონით განსაზღვრული ფორმის დაცვა, ასეთ მოთხოვნებს ძირითადად ორი მნიშვნელობა აქვს: მტკიცების გაადვილებისა და განზრახვის სერიოზულობის დადასტურების. ძირითადი ფუნქცია, რასაც სანოტარო დადასტურება ასრულებს, არის მხარეთა ნების სწორად ფორმულირება და ნების ნაკლის მქონე გარიგების თავიდან აცილება. რაც შეეხება სანოტარო დამონმებას, ამ შემთხვევაში ნოტარიუსის მიერ განხორციელებული მოქმედება ზემოაღნიშნულ ფუნქციას ვერ ასრულებს.

სწორედ ამიტომ, გარიგება უნდა დაიდოს კანონით განსაზღვრული ფორმით და ამ ფორმისათვის გათვალისწინებული პროცედურის ზუსტი დაცვით.³⁹⁶

1.5. საჯარო რეესტრში გაერთიანებული რეესტრის სახეები

საჯარო რეესტრის სისტემაში ხორციელდება რამდენიმე სახის რეესტრის წარმოება:

- უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი;
- საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი;
- მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი;
- მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი;
- სამისამართო რეესტრი (სრშკ-ის 4.1).

1.5.1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ მონაცემთა ერთობლიობას. უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციას ექვემდებარება:

- უფლების რეგისტრაცია;
- უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაცია;
- უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (სრშკ-ის 4.2).

უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია გულისხმობს უფლების, ვალდებულების წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას.

უძრავ ნივთზე პირველადი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არის ყველა სხვა სახის უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლებები და ვალდებულებები, გარდა საკუთრების უფლებისა, რეგისტრაციას ექვემდებარება მხოლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ (სრშკ-ის 11.3).

საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე რეგისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი უფლებები და ვალდებულებები:

³⁹⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 5 სექტემბრის სასამართლო გადაწყვეტილების (საქმე1ას-950-1256-07) სრული ტექსტი იხ. www.supremecourt.ge.

- საკუთრება;
- აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა;
- უზუფრუქტი;
- სერვიტუტი;
- იპოთეკა;
- ქირავნობა, ქვექირავნობა;
- იჯარა, ქვეიჯარა;
- თხოვება;
- ლიზინგი;
- საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები;
- უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (სრშკ-ის 11.1).

1.5.2. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი არის მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეგისტრაციის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებისა და უფლების შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (სრშკ-ის 4.5).

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება:

- გირავნობა;
- ლიზინგი;
- საბანკო გარანტია (სრშკ-ის 16.1).

მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (სრშკ-ის 16.2).

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ უნდა იქნეს:

- სარეგისტრაციო განაცხადი;
- სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ან ინფორმაცია;
- მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

შეტყობინების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის, მისი ცვლილების ან შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადების წარმომდგენი კრედი-

ტორი ან მოვალე ვალდებულია რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრაციიდან ერთი კვირის ვადაში შეატყობინოს მეორე მხარეს (სრშკ-ის 18).

1.5.3. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი და საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის რეესტრი

საჯარო რეესტრის საჯარო შეზღუდვების რეესტრი აერთიანებს ორი სახის რეესტრს:

- საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი;
- საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი.

საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით წარმოშობილი, შეცვლილი ან შეწყვეტილი საჯარო შეზღუდვების მონაცემთა ერთობლიობა (სრშკ-ის 4.3; 19.1).

საჯარო რეესტრში საჯარო შეზღუდვის რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება:

- ყადაღა;
- უფლების განკარგვის შეზღუდვა;
- უფლების განკარგვის აკრძალვა;
- უფლების რეგისტრაციის აკრძალვა.

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი (სრშკ-ის 19.2).

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი არის ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის, მასში ცვლილებისა და მისი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (სრშკ-ის 4.4).

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება რეგისტრირდება ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე (სრშკ-ის 20.1).

დაუშვებელია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია, თუ უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია (სრშკ-ის 20.2).

1.5.4. მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი

სანივთო-სამართლებრივი კუთხით საჯარო რეესტრის სისტემაში მიმდინარე მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი საინტერესოა იმ თვალსაზრისით, რომ სამენარმეო და არასამენარმეო იურიდიული პირები ქონებაზე უფლებამოსილი სუბიექტები ხდებიან რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციას უკავშირდება ასევე წილზე პარტნიორის საკუთრების უფლების წარმოშობა. სამენარმეო და არასამენარმეო საზოგადოების დირექტორის საზოგადოების ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილება დასტურდება ამონაწერით, გარდა იმ შემთხვევების, თუ არსებობს მისი შეზღუდვის დამადასტურებელი რაიმე სხვა დოკუმენტი.

შპს და კომანდიტურ საზოგადოების წილზე გირავნობა რეგისტრირდება მენარმეთა და არასამენარმეო იურიდიულ პირთა რეესტრში. ამონაწერი ასევე შეიცავს ინფორმაციას პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესახებ (სრშკ-ის 10.21). შპს-ის და კს-ის პარტნიორთა წილებზე გირავნობის უფლება აგრეთვე რეგისტრირდება მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში (სრშკ-ის 16.3).

1.5.5. სამისამართო რეესტრი

სრშკ-ის 4.7 მიხედვით, „სამისამართო რეესტრი არის ქუჩის, პროსპექტის (გამზირის), ხეივნის, გზატკეცილის, შესახვევის, ჩიხის, მოედნის, სკვერის, ბულვარის სახელწოდებათა, აგრეთვე შენობა-ნაგებობის, ბინის, კომერციული ფართობის და მიწის ნაკვეთის ნუმერაციის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.“

1.6. საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის საფუძველზე მომზადებული დოკუმენტები

სარეგისტრაციო პროცესში დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს და გასცემს შემდეგი სახის დოკუმენტებს (ინფორმაციას):

- ამონაწერს;

- საკადასტრო გეგმას;
- საკადასტრო რუკას;
- ცნობას საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ;
- ცნობა-დახასიათებას ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან.

ერთ ერთეულ ქონებაზე სარეგისტრაციო განაცხადის საფუძველზე რეგისტრაციის დადებითი შედეგით დასრულების შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს და გამოსცემს ორი სახის დოკუმენტს:

- ამონაწერი;
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (სრშკ-ის 9.3).

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტის, ხოლო ამონაწერი შეიცავს საჯარო ინფორმაციას რეესტრში ქონებაზე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (სრშკ-ის 10.4). ამონაწერი ადასტურებს ქონებაზე რეგისტრირებული ინფორმაციის არსებობის ფაქტს. ამონაწერი არის ერთ ერთეულ ქონებაზე კონსოლიდირებული რეგისტრირებული ინფორმაციის დამადასტურებელი აქტი. ის არ განიხილება ინდივიდუალურ – ადმინისტრაციულ აქტად. ამონაწერს არ აქვს უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა და ბეჭედი.

სამართლებრივი მნიშვნელობა ენიჭება რეგისტრაციის საფუძველად არსებულ უფლების დამდგენ დოკუმენტს და იმ ინდივიდუალურ— ადმინისტრაციულ აქტს, რომელიც რეგისტრაციის შედეგად გამოიცემა.

საჯარო რეესტრის სისტემაში შემავალი თოთოეული სახის რეესტრიდან გაცემული ამონაწერი ადასტურებს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ან პირის მიმართ რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

მარეგისტრირებელი ორგანო ამონაწერს გასცემს ორ შემთხვევაში:

- რეგისტრაციის საფუძველზე;
- რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების საფუძველზე.

რეგისტრაციის დადებითი შედეგით დასრულების შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებასთან ერთად ამზადებს ამონაწერს (სრშკ-ის 10.3).

სარეგისტრაციო პრაქტიკაში დამკვიდრებულია ტერმინი „ამონაწერის განახლება“, რაც გულისხმობს ამონაწერის მომზადებას არა სარეგისტრაციო მოთხოვნის საფუძველზე, არამედ ქონებაზე ბოლო სამართლებრივი მდგომარეობის ასახვის მიზნით. რეგისტრირებული მონაცემის არსებო-

ბის შემთხვევაში, ამონაწერი გაიცემა ნებისმიერი დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე (სრში-ის 7.1).

თოთოეულ სარეგისტრაციო ობიექტზე გაცემული ამონაწერი ნებისმიერ მესამე პირს აძლევს შესაძლებლობას გაეცნოს ქონებაზე რეგისტრირებულ შემდეგი სახის ინფორმაციას:

- სარეგისტრაციო განაცხადის რეგისტრაციის თარიღს;
- ამონაწერის მომზადების თარიღს;
- სუბიექტის (სუბიექტების) შესახებ;
- ობიექტის (ობიექტების) შესახებ;
- საკადასტრო კოდის შესახებ;³⁹⁷
- ქონებაზე რეგისტრირებული უფლების (უფლებების), მისი რეგისტრაციის თარიღისა და ნომრების შესახებ;
- ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების (ვალდებულებების), მისი რეგისტრაციის თარიღისა და ნომრების შესახებ;
- ქონებაზე რეგისტრირებული შეზღუდვის (შეზღუდვების), მისი რეგისტრაციის თარიღისა და ნომრების შესახებ;
- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მათი საიდენტიფიკაციო მონაცემების/რეკვიზიტების შესახებ;
- რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, მისი რეგისტრაციის თარიღისა და ფარგლების შესახებ;
- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის, მისი რეგისტრაციის თარიღისა და ფარგლების შესახებ;
- შეზღუდვის დამადასტურებელი დოკუმენტის რეკვიზიტებისა და მისი გამომცემი ორგანოს შესახებ (სრში-ის 7.2).

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა (პირის) და ობიექტის (ქონების) საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (სრშკ-ის 11.2). უფლების დამდგენი დოკუმენტი შესაძლებელია გულისხმობდეს უფლების წარმოშობას რამდენიმე ობიექტზე. მიუხედავად ერთი უფლების დამდგენი დოკუმენტისა, უფლება უძრავ ქონებაზე წარმოიშობა თითოეულ ობიექტზე დამოუკიდებლად, ვინაიდან საჯარო რეესტრის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან გაცემული ამონაწერი, როგორც წესი, ასახავს მხოლოდ ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებულ მონაცემებს (იხ. სრში-ის 17.2).. უძრავი ნივთის შემთხვევაში, მაგალითად, ერთეულ სარეგისტრაციო

³⁹⁷ საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო ნომერი, რომელიც უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად ენიჭება (იხ. სრში-ის 8.1).

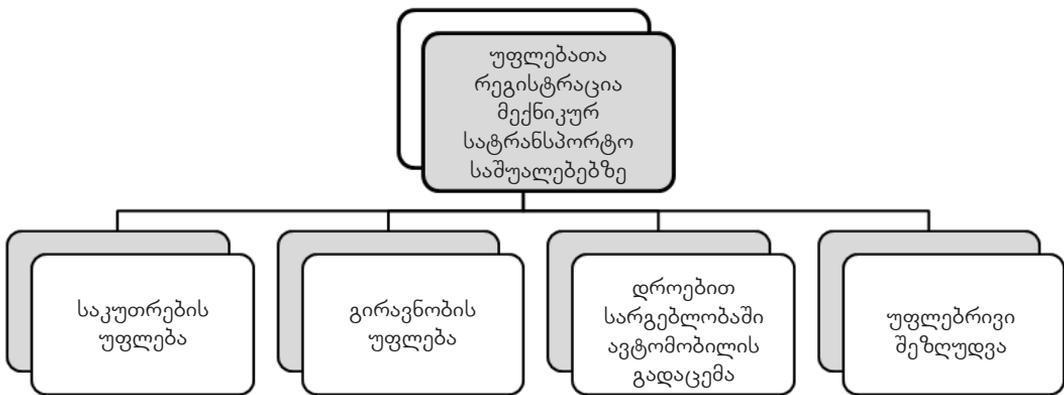
თამარ შოთაძე

ობიექტად მიიჩნევა მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა ან შენობა-ნაგებობის ერთეული, რომელიც დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად არის მიჩნეული (სრპი-ის 7.3).

2. მომსახურების სააგენტო

ქონების ერთიან კატეგორიაში შემავალ მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდება საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სისტემაში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მომსახურების სააგენტოს მიერ.

მომსახურების სააგენტოში უფლებრივ რეგისტრაციას ექვემდებარება:



მომსახურების სააგენტოში მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე სანივთო, ვალდებულებით უფლებათა და საჯარო შეზღუდვების რეგისტრაციის პროცესს არეგულირებს:

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს შინაგან საქმეთა 2007 წლის 31 იანვარის №150 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების სავალდებულო რეგისტრაციის წესების შესახებ.

მომსახურების სააგენტო მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე გირავნობის უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და 2007 წლის 25 ივნისის საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის №892 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გირავნობის რეგისტრაციის, ნასამართლობის შესახებ ცნობისა და მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ ცნობის გაცემის წესის“ მიხედვით.

2.1. მომსახურების სააგენტოში სარეგისტრაციო პროცესის დაწყება

მომსახურების სააგენტოს დაინტერესებული პირი მიმართავს მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. „სარეგისტრაციო საქმისწარმოების დაწყების საფუძველია უფლებამოსილი პირის განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს კანონმდებლობით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია“ (შს მინისტრის №150 ბრძანების მე-6 მუხლი).

უფლების რეგისტრაციის განაცხადისა და წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მარეგისტრირებელი ორგანო ახდენს კონკრეტულ მექანიკურ საშუალებებზე უფლების რეგისტრაციას. მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე რეგისტრირებული უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია:

- გარიგების წერილობითი ფორმით დადება;
- გარიგების დამოწმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- გირავნობის უფლების რეგისტრაცია მომსახურების სააგენტოში.

გირავნობის გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა შესაძლებელია დამოწმებულ იქნეს:

- ნოტარიალურად;
- მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით;
- ავტორიზებული მოგირავნის მეშვეობით;

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე ან მის ნომრიან აგრეგატზე საკუთრების უფლების გადაცემის გარიგებაზე, სააგენტოს მიერ მხარეების ხელმოწერების ნამდვილობის დადასტურების მოთხოვნისას, დოკუმენტს დაერთვება სააგენტოს უფლებამოსილი თანამშრომლის დამადასტურებელი წარწერა (ფორმულარი).

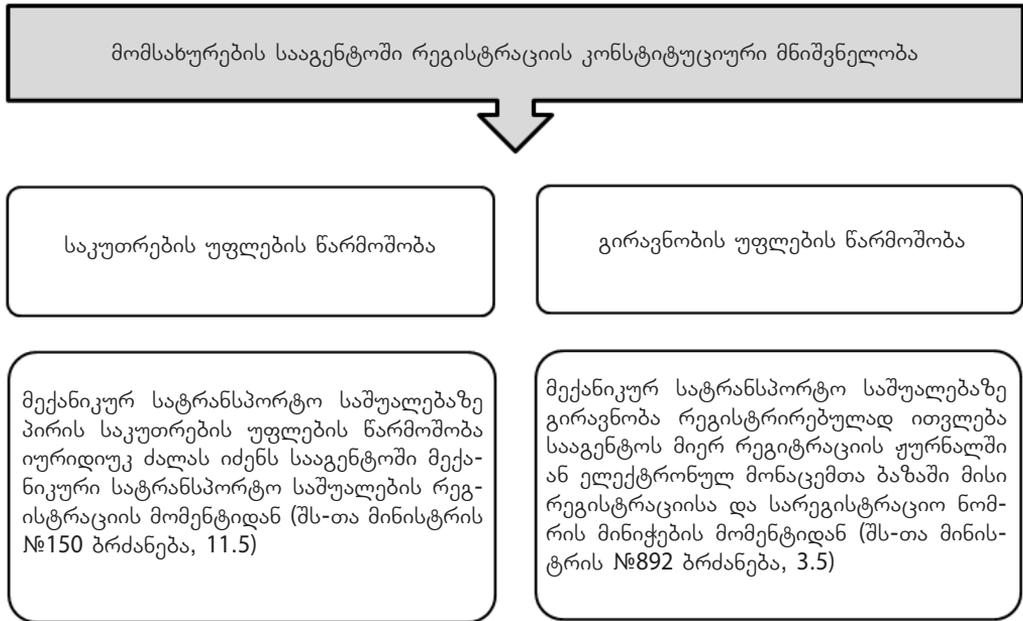
2.2. სანივთო უფლებათა რეგისტრაცია მომსახურების სააგენტოში

მომსახურების სააგენტოში მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე უფლებათა და საჯარო შეზღუდვების რეგისტრაცია, საჯარო რეგისტრირება უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის ანალოგიურ პრინციპებზეა აგებული.

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტს გააჩნია როგორც კონსტიტუციური (უფლებანარმოშობა-

თამარ შოთაძე

ბი), ასევე დეკლარაციული მნიშვნელობა, რეგისტრირებული ინფორმაციის საჯარო ხელმისაწვდომობის მიზნით.



იურიდიულ დოქტრინაში სადისკუსიო თემად მიიჩნევა მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობის მომენტის დადგენის საკითხი. აღნიშნულ პრობლემასთან დაკავშირებით საკითხის მოწესრიგებისას ორ ნორმატიულ აქტს შორის კოლიზიას ვაწყდებით – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსსა და სპეციალურ ნორმატიულ აქტს შორის.

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ რეგისტრაციას ექვემდებარება უკვე მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე წარმოშობის უფლება. კერძოდ, მესაკუთრე ან მოსარგებლე ვალდებულია განახორციელოს რეგისტრაცია საქართველოში მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია – უფლების წარმოშობიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში (შს მინისტრის №150 ბრძანების მე-7.1 მუხლი).

სპეციალური ნორმატიული აქტით დადგენილი ნორმის სიტყვასიტყვითი განმარტებით, მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა წინ უსწრებს რეგისტრაციის ფაქტს, ხოლო თავად რეგისტრაცია ემსახურება იმას, რომ საკუთრების უფლება იურიდიულ ძალას იძენს მომსახურების სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ორ ნორმატიულ აქტში მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესების დეტალიზება ემსახურება მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ერთიანი წესის დადგენას, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ნორმისა და სპეციალური კანონმდებლობის შედარება გვაძლევს შემდეგი სახის დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას: მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება, საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ არ არის საკმარისი სანივთო უფლების ნამდვილობისათვის, რაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის მხარეებს ავალდებულებს დამატებით განახორციელონ მომსახურების სააგენტოში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2.3. მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების გადაცემა

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის ან სხვაგვარი იურიდიული შინაარსის მოქმედების განხორციელებისათვის სპეციალურ ნორმატიულ აქტში ვხვდებით ტერმინს – „გადაფორმება“.

გადაფორმება გულისხმობს როგორც ტექნიკური, ასევე იურიდიული შინაარსის მოქმედებებს. კანონმდებლობით მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე გადაფორმება ხორციელდება შემდეგ შემთხვევებში:

- საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ საფუძველზე მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების მესაკუთრის შეცვლისას (რეალიზაცია, ჩუქება, გაცვლა და ა.შ.);
- მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების დგომის ადგილის ან მესაკუთრის საცხოვრებელი ადგილის, ან იურიდიული პირის მიერ იურიდიული მისამართის შეცვლისას;
- მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების მესაკუთრის გარდაცვალების შემთხვევაში³⁹⁸; მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების მესაკუთრის გვარის, სახელის ან იურიდიული პირის სახელწოდების შეც-

³⁹⁸ ახალ მესაკუთრეზე გადაფორმება ხდება ნოტარიუსის ან სასამართლოს მიერ გაცემული დოკუმენტების საფუძველზე, ამასთან, მემკვიდრე საკუთრების განკარგვის უფლებას იძენს მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციის შემდეგ, ხოლო იურიდიული პირის სამართალმემკვიდრე მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე განკარგვის უფლებას იძენს სარეგისტრაციო სამსახურში არსებულ სარეგისტრაციო მონაცემებში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელების შემდეგ.

ვლისას;

მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების გადაფორმება ხდება:

მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე გარიგების საფუძველზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების გადაცემისათვის საჭიროა მომსახურების სააგენტოში შემდეგი დოკუმენტების წარდგენა:

- მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- პირადობის დამადასტურებელი მონმოზა;
- დათვალერების აქტი;
- ერთობლივი განცხადება;

მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.³⁹⁹

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად (260¹-ე მუხლისა და 283-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილით), განსაზღვრული უფლების მქონე მოგირავნის მიერ კანონმდებლობით დადგენილი გარემოების არსებობისას (სსკ-ის 260¹, 283.1, 283.2), დაგირავებული მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების საკუთრებაში აღრიცხვის ან რეალიზაციისათვის სააგენტოში წარდგენილ უნდა იქნეს:

- განცხადება;
- პირადობის დამადასტურებელი მონმოზა;
- დათვალერების აქტი;
- გირავნობის გარიგება;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული წესით დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეებისათვის გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ შეტყობინების ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.⁴⁰⁰

მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების დგომის ადგილის ან მესაკუთრის საცხოვრებელი ადგილის, ან იურიდიული პირის მიერ იურიდიული მისამართის შეცვლისას:

- განცხადება;
- მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების სარეგისტრაციო მონმოზა;
- დათვალერების აქტი;
- პირადობის მონმოზა ან იურიდიული მისამართის შეცვლის დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- კანონით განსაზღვრული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი

³⁹⁹ იხ. შს მინისტრის 1150 ბრძანების 27-ე მუხლი.

⁴⁰⁰ შს მინისტრის 1150 ბრძანების 27-ე მუხლი.

ქვითარი (სატრანსპორტო საშუალების მესაკუთრეს უფლება აქვს პირადი განცხადებით მოახდინოს მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების ხელახალი რეგისტრაცია მისთვის სასურველ ნებისმიერ სარეგისტრაციო სამსახურში).

მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების მესაკუთრის გვარის, სახელის ან იურიდიული პირის სახელწოდების შეცვლისას:

- მესაკუთრის განცხადება;
- მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების სარეგისტრაციო მოწმობა;
- დათვალიერების აქტი;
- კანონით განსაზღვრული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი;
- პირადობის მოწმობა;
- გვარის, სახელის ან სახელწოდების შეცვლის დამადასტურებელი საბუთი;
- მოსარგებლე პირის მიერ მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების რეგისტრაცია ხორციელდება ამ ბრძანებით, მესაკუთრის მიერ რეგისტრაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

B. პრაქტიკული ნაწილი

I. კითხვები სტუდენტთა თვითშეფასებისათვის

საჯარო რეესტრი

- რა სახის სამართლებრივ შედეგებს იწვევს ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის ფაქტი?
- რა სახის პრინციპებს ეფუძნება სარეგისტრაციო პროცესი? დაახასიათეთ თითოეული მათგანი ცალ-ცალკე;
- რა თავისებურება ახასიათებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას ქართულ სანივთო სამართალში?
- რომელ ორგანოს ეკისრება საქართველოში საჯარო რეესტრის წარმოება?
- რა სახის ქონებაზე უფლებები ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას?
- ჩამოთვალეთ თითოეული სარეგისტრაციო ობიექტთან დაკავშირებით, რა სახის სანივთო და ვალდებულებითი უფლებები რეგის-

- ტრირდება საჯარო რეესტრში?
- დაახასიათეთ საჯარო რეესტრში ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის პროცესი?
- რა სახის დოკუმენტაციის საფუძველზე მიმდინარეობს საჯარო რეესტრში ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაცია?
- რა იგულისხმება გარიგების კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამონშემაში?
- რა მომენტიდან წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება (ვალდებულებითი უფლება)?
- რა მომენტიდან წარმოიშობა საჯარო შეზღუდვა ქონებაზე?
- რა სახის რეესტრი შედის საჯარო რეესტრის ერთიან სისტემაში?
- რა სახის დოკუმენტაცია მზადდება რეგისტრაციის შედეგად?
- რა სახის დოკუმენტით დასტურდება პირის სამართლებრივი კავშირი ქონებაზე და თავად ქონებაზე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა?

მომსახურების სააგენტო

- რომელ ორგანოში ხდება სატრანსპორტო საშუალებაზე უფლებათა რეგისტრაცია?
- რომელი ორგანო ახდენს სატრანსპორტო საშუალებებზე უფლებათა რეგისტრაციას?
- რა სახის ნორმატიული აქტების საფუძველზე ხდება მომსახურების სააგენტოში უფლებათა რეგისტრაცია?
- რა მნიშვნელობა ენიჭება სატრანსპორტო საშუალებაზე მომსახურების სააგენტოში უფლებათა რეგისტრაციას?
- რა სახის უფლებები და უფლებრივი შეზღუდვები ექვემდებარება სატრანსპორტო საშუალებაზე უფლებათა რეგისტრაციას?
- დაახასიათეთ მომსახურების სააგენტოში უფლებათა რეგისტრაციის პროცესი?
- რა წესით ხდება მომსახურების სააგენტოში წარდგენილი გარიგების დამონშემა?
- რა მომენტიდან ხდება სატრანსპორტო საშუალებაზე უფლებათა (საკუთრებისა და გირავნობის) წარმოშობა?
- რა სამართლებრივი შინაარსი აქვს ტერმინს „გადაფორმება“?
- რა შემთხვევებშია უფლებამოსილი მომსახურების სააგენტო უარი განაცხადოს სატრანსპორტო საშუალებაზე უფლებათა რეგისტრაციის მოთხოვნაზე?

II. კაზუსები მცირე ჯგუფებში სამუშაოდ

კაზუსი I

თორნიკემ პირველი ინსტანციის საქალაქო სასამართლოში მოიგო დავა ამხანაგობის მიმართ ფართის გადაცემის თაობაზე. მოსამართლის მიერ გადაწყვეტილება სხდომის დარბაზში გამოცხადდა, ხოლო თავად გადაწყვეტილება თორნიკეს მოგვიანებით ჩაბარდა. იმავე დღეს აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე თორნიკემ მიმართა საჯარო რეესტრს სასამართლოს მიერ მიკუთვნებული ფართის რეგისტრაციის მოთხოვნით. მარეგისტრირებელმა ორგანომ უარი განაცხად რეგისტრაციაზე.

- როგორ ფიქრობთ, რა სამართლებრივი საფუძველით თქვა მარეგისტრირებელმა ორგანომ უარია?

კაზუსი II

მანანასა და მის მეუღლეს, ალექსანდრეს ერთობლივი თანაცხოვრების განმავლობაში შექმნილი ჰქონდათ საცხოვრებელი სახლი. 2000 წელს მისმა მეუღლემ მცირე ბიზნესის წამოსაწყებად აიღო სესხი კერძო პირისგან, ლევანისგან. სესხის ხელშეკრულება 5-წლიანი იყო. 2006 წელს გარდაიცვალა მანანას მეუღლე, მემკვიდრეობით მეუღლეს წილი გადმოვიდა მანანას საკუთრებაში. 2010 წლის 7 მაისს მან მიმართა საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციო მოთხოვნით, რომ, ვინაიდან იპოთეკა მიზნად ისახავდა სესხის უზრუნველყოფას, რომლის ვადა გასულია 2005 წელს, ხოლო სესხის მიმართ მოქმედებს 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა, მოხსნილიყო საჯარო რეესტრში მის მეუღლესა და მესამე პირს შორის სესხის უზრუნველყოფის მიზნით ბინაზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება. მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა კრედიტორის თანხმობა იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გასაუქმებლად. ქალბატონმა მანანამ მარეგისტრირებელ ორგანოს აცნობა, რომ მეუღლის გარდაცვალების მერე მას კრედიტორი საერთოდ არ უნახავს, არც მას დაკავშირებია პირადად.

- რა სამართლებრივი გზებით შეუძლია მანანას გააქმოს მის საკუთრებაში რიცხულ ბინაზე იპოთეკის უფლება?
- არის თუ არა ხანდაზმულობის ვადის გასვლა იპოთეკის უფლების გაუქმების საფუძველი?

კაზუსი III

სანდრომ მიმართა გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციო მოთხოვნით, რომ ტექნიკურში მის საკუთრებაში რიცხული 10●000

თამარ შოთაძე

კვ.მ, მიწის ნაკვეთი უზუფრუქტის უფლებით გადაეცა ფერმერული მეურნეობა „ხარებისათვის“, საჯარო რეესტრმა სანდროს უარი უთხრა სარეგისტრაციო მოთხოვნაზე.

- როგორ ფიქრობთ, რა სამართლებრივი საფუძვლით მიიღო მარეგისტრირებელმა ორგანომ აღნიშნული გადაწყვეტილება?
- რა პირობები უნდა დაეცვა სანდროს მის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე უზუფრუქტის უფლებით რეგისტრაციისათვის?

კაზუსი IV

სალომემ ბებიისაგან მემკვიდრეობით მიიღო ე.წ. „იტალიურ ეზოში“ არსებულ სახლში მეორე სართულზე სამოთახიანი ბინა. სამკვიდრო მომნობის საფუძველზე მან აღნიშნული ბინა თავის სახელზე დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. ვინაიდან სალომე ექიმი იყო, კვალიფიკაციის ამაღლების მიზნით, საზღვარგარეთ უნდოდა სწავლის გაგრძელება. სალომეს ენანებოდა ბებიის ნაანდერძები ბინის გასხვისება და გადაწყვიტა, იპოთეკით დაეტვირთა აღნიშნული ფართი. სალომემ საჯარო რეესტრს კრედიტორთან ერთად ნოტარიალურად დამონმებული იპოთეკის ხელშეკრულებით მიმართა იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეაჩერა იპოთეკის სარეგისტრაციო პროცესი და იტალიურ ეზოში არსებული ყველა მესაკუთრის თანხმობა მოითხოვა, სალომეს აღნიშნული მოთხოვნის გამო შეეცვალა გეგმები და ვერ შეძლო საზღვარგარეთ გამგზავრება.

- როგორ ფიქრობთ, კანონიერია თუ არა სარეგისტრაციო ორგანოს მოთხოვნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ეტაპზე?
- რა შემთხვევებში სჭირდება მესაკუთრის მსგავსი ტიპის ნაგებობაში იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში სხვა მესაკუთრეთა თანხმობა?

კაზუსი V

ირაკლიმ და ნინომ შეუღლებისთანავე გადაწყვიტეს მათი დანაზოგითა და იპოთეკური კრედიტის დახმარებით შეეძინათ მცირე ფართის ბინა. ისინი დაუკავშირდნენ სამშენებლო კომპანიას, რომელთანაც სასურველ ფართზე გაფორმდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობაში წილი ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდნენ, როგორც სამომავლო საკუთრების უფლების მქონე პირები. იმ მიზეზით, რომ მშენებლის ადგილსამყოფელი უცნობი იყო, ირაკლია 100% შესრულა მშენებლობის წინაშე ვალდებულია და საჯარო რეესტრს წარუდგინა ყოვეთვიურად მშენე-

ბლობის ანგარიშზე გადარიცხული თანხის დამადასტურებელი დოკუმენტები. მარეგისტრირებელმა ორგანომ უარი უთხრა ირაკლის სარეგისტრაციო მოთხოვნაზე იმ მიზეზით, რომ თავად კორპუსი არ იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, და არც ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოადგენს ბინაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

- როგორ უნდა მოქცეულიყო ირაკლი მშენებლთან ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, რა სამართლებრივი საკითხი უნდა შეემოწმებინა მას?
- რა დოკუმენტი უნდა წარედგინა ირაკლის ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის?

კაზუსი VI

ნოდარმა, რომელსაც სასწრაფოდ ესაჭიროებოდა თანხა, მიმართა კომერციულ ბანკს, რომლის იპოთეკური სესხისათვის დადგენილი მოთხოვნები ნოდარმა ვერ დააკმაყოფილა. ვინაიდან მას სასწრაფოდ ესაჭიროებოდა აღნიშნული თანხა, მან გადაწყვიტა გაესხვისებინა მის საკუთრებაში არსებული ბინა გამოსყიდვის უფლებით. უძრავი ქონების ბაზარზე მართლაც გამოჩნდა ასეთი მყიდველი, რომელიც თანახმა იყო დროებით შეესყიდა ნოდარის უძრავი ქონება. მხარეებმა გააფორმეს ნოტარიალური ხელშეკრულება. მაგერეგისტრირებელმა ორგანომ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაარეგისტრირა მხოლოდ შემძენის საკუთრების უფლება, ხოლო გამოსყიდვის რეგისტრაციაზე უარი განაცხადა იმ მიზეზით, რომ ის არ წარმოადგენდა სანივთო უფლებას.

- სწორია თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანოს უარი გამოსყიდვის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით?
- რა სახის უფლებებს წარმოადგენენ გამოსყიდვისა და უპირატესი შესყიდვის უფლებები?

კაზუსი VII

ანას, რომელსაც აშშ-ში ჰყავდა და, მისგან მიიღო მინდობილობა, რომელიც ანას ნებას რთავდა მის სახელზე რიცხული ბინა თავის სახელზე გადაეფორმებინა. ანამ მინდობილობასთან ერთად მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა ჩუქების ხელშეკრულება, რომელიც არ იყო ხელმოწერილი, იცოდა რა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში ხელშეკრულების დამოწმებაამდე ხელმოწერების განხორციელება არ უნდა მომხდარიყო. მარეგისტრირებელმა ორგანომ უარი უთხრა ანას ხელშეკრულების დამოწმებაზე იმ მიზეზით, რომ აღნიშნული გარიგების საფუძველზე გარიგების დადება თა-

თამარ შოთაძე

ვის თავთან გარიგების გაფორმებას გულისხმობდა.

მართლებულია თუ არა ამ მოტივით ანასათვის სარეგისტრაციო მოთხოვნაზე უარის თქმის გადანყვეტულება?

კაზუსი VIII

შპს „ზაზა“ ერთი პირის მიერ დაფუძნებულ იურიდიულ პირს წარმოადგენდა. საჯარო რეესტრში იურიდიული პირის სახელზე რეგისტრირებული იყო 5 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. შპს „ზაზას“ დირექტორი ზაზა ფხაკაძე აპირებდა შპს საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ნაგებობა გამოეყენებინა პირადი სარგებლობის მიზნით.

მან შპს „ზაზას“ საკუთრებაში რიცხულ ერთ-ერთ ობიექტზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომლისგანაც მიიღო უარი, რომ საკუთრების უფლების გადაცემის დოკუმენტი – დირექტორის ცალმხრივი განკარგულება ქონების გადაცემის თაობაზე, არის თავის თავთან დადებული გარიგება, რაც არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრში ქონებაზე უფლებრივ ცვლილებას. შპს „ზაზას“ დირექტორს მხოლოდ სანარმოს ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილ ქონებაზე ექნებოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა.

კანონიერია თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანოს უარი?

კაზუსი IX

გიორგი, რომელიც ღრმად მოხუცებული იყო, გადანყვიტა თავის საკუთრებაში არსებული ქონება სიცოცხლეშივე გადაეცა შვილიშვილისათვის. ბატონმა გიორგიმ ნოტარიუსისთან გაიარა იურიდიული კონსულტაცია და მიიჩნია, რომ მისი გარდაცვალების შემდეგ მის მემკვიდრეს გაუჭირდებოდა სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ვინაიდან შვილიშვილი არ იყო ბაბუის კანონით მემკვიდრე. გიორგის არც ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმება უნდოდა შვილიშვილისათვის იმ მიზეზით, რომ მოიპოვებდა რა ბექა საკუთრების უფლებას, გაასხვისებდა აღნიშნულ ფართს.

რა სახის სარეგისტრაციო მოთხოვნით უნდა მიმართოს გიორგიმ მარეგისტრირებელ ორგანოს იმ მიზნით, რომ ქონება აღირიცხოს შვილიშვილის სახელზე, მაგრამ მას არ მიეცეს ბაბუის სიცოცხლეში მისი გასხვისების შესაძლებლობა?

კაზუსი X

შპს „მარცვლეულმა“ ლიზინგის ხელშეკრულებით სარგებლობისა და საბოლოო გამოსყიდვის უფლებით მიიღო მარცვლეულის გადამამუშავე-

ბელი მანქანა – დანადგარები. კომპანიებს შორის გაფორმდა ლიზინგის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და აღნიშნული ხელშეკრულება წარდგენილ იქნა შსს-ის მომსახურების სააგენტოში. სააგენტომ უარი განუცხადა მხარეებს ლიზინგის უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან როგორც უფლება, ასევე ობექტი არ ექვემდებარება მომსახურების სააგენტოში რეგისტრაციას.

- **მართებულია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანოს უარი მანქანა-დანადგარებზე ლიზინგის უფლების რეგისტრაციის თაობაზე?**
- **სად ხდება მანქანა-დანადგარებზე ლიზინგის უფლების რეგისტრაცია?**

კაზუსი XI

შპს დირექტორმა ირაკლი ხომასურიძემ თანამდებობაზე დანიშნისას მიიღო ავტომობილი პირდაპირ მფლობელობასა და სარგებლობაში. ავტომობილის შესაძენი თანხები ირაკლის საზოგადოების ანგარიშიდან გამოეყო. ირაკლიმ ავტომობილი თავის სახელზე გააფორმა. საზოგადოების ვადამოსული შეუსრულებელი ვალდებულებების დასაფარად აუცილებელი გახდა შპს აქტივების აღრიცხვა და რეალიზაცია. დირექტორი შეგნებულად არ უბრუნებდა ავტომობილს საზოგადოებას იმ მოტივით, რომ იგი 5 წელზე მეტ ხანს მართლობიერად ფლობდა მას და სასამართლოს წინაშეც კი არ სჭირდება ავტომობილზე საკუთრების უფლების მოპოვება.

- **კანონიერია თუ არა დირექტორის არგუმენტი ავტომობილზე საკუთრების უფლებისა მოპოვებასთან დაკავშირებით?**
- **რა ტიპის სარჩელით არის საზოგადოება უფლებამოსილი გამოითხოვოს ავტომობილი დირექტორისაგან?**
- **რა სტატუსის სუბიექტია დირექტორი – ის არის მჭერი თუ მფლობელი?**

კაზუსი XII.

ლევნის მშობლები განქორწინებულნი იყვნენ. მას მამა 14 წლის ასაკში გარდაეცვალა და ბაბუა ზრდიდა. ლევანი ბაბუსათან და მის მეუღლესთან ერთად ცხოვრობდა, მას ბაბუს ქონებაზე არ გააჩნდა საკუთრების უფლება, თუმცა ჩანერილი იყო აღნიშნულ ბინაში, ფაქტობრივად მას სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ ჰქონდა. გარდაცვალებამდე ლევანის ბაბუა ძალიან ავადმყოფობდა და ვერ მოასწრო ანდერძის შედგენა, ის დარწმუნებული იყო, რომ მის გაზრდილ ლევანს არავინ შეეცილებოდა ბაბუს დანატოვარი ქონების საკუთრების უფლების მიღებაში. ლევანი სტუდენტი იყო, მიუხედავად ამისა ის მაინც ახერხებდა ემუშავა და მოხუცებული ბაბუსთვის ფინანსური დახმარება გაენია. ბაბუს გარდაცვალების შემდეგ ბაბუს მეუღლემ, ლეილამ ლევანის მიმართ სამინელი „კამპანია“ წამოიწყო. გლეილა

თამარ შოთაძე

მოითხოვდა დაეტოვებინა ლევანს ბინა, ვინაიდან ის უკვე სრულწლოვანი იყო და თან მას არ გააჩნდა აღნიშნულ ბინაზე საკუთრების უფლება.

- **სამკვიდროს მიღებამდე რა სტატუსის პირია ლევანი?**
- **აქვს თუ არა ლევანს მართლზომიერი მფლობელობის დაცვის კანონიერი შესაძლებლობა?**

კაზუსი XIII

მამუკამ გადანყვიტა ახალაშენებულ კორპუსში შეეძინა საცხოვრებელი ოროთახიანი ბინა. მან არჩევანი შეაჩერა მშენებარე კორპუსზე, რომელიც ჯერ დასრულებული არ იყო. მან თავმჯდომარესთან გააფორმა წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება და გახდა აღნიშნულ სახლში 80კვ.მ ფართობზე წილის მესაკუთრე. წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მამუკა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა როგორც ბინის ნასყიდობის ფასის გადახდაზე ვალდებული პირი. იმა-ს თავმჯდომარის თაღლითური ქმედებით მამუკასათვის გადასაცემი ბინა გადაეცა სხვა პირს. ვინაიდან მამუკა აღნიშნულ ბინაზე უკვე იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, თავმჯდომარისაგან მოტყუებულ პირს მამუკას მიერ მომავალში მისაღები ფართი გადაეცა, მხოლოდ ხელშეკრულების საფუძველზე პირდაპირ მფლობელობაში.

მამუკა თავმჯდომარის თაღლითური ქმედებით გამოუვალ მდგომარეობაში აღმოჩნდა, მას თანხის 80% ჰქონდა გადახდილი, თუმცა, სამწუხაროდ, ის ბინაზე ჯერ არ იყო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და არც ფაქტობრივად ფლობდა ბინას.

- **რა სამართლებრივი გზებით უნდა დაიცვას მამუკამ წილზე საკუთრების უფლება?**
- **როგორ ფიქრობთ, სამომავლო საკუთრების უფლება დაცულ უნდა იქნეს საკუთრების თუ მფლობელობის ტიპის სარჩელით?**

კაზუსი XIV

მერაბს გურამისაგან გადაეცა ავტომობილი 5 წლის ვადით, შემოსავლის მიღების მიზნით. მხარეთა შორის გაფორმდა მინდობილი საკუთრების ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეები თანხმდებოდნენ შემოსავლის განაწილებაზე, ხოლო გურამს ევალეობდა ნივთის მოვლის ვალდებულება. გურამი არათუ შემოსავლის, არამედ ავტომობილის მოვლის ხარჯებს ძლივს ისტუმრებდა. გურამს მოზეზრდა უიმედო მდგომარეობაში ყოფნა, მიიყვანა ავტომობილი მერაბის ეზოში და იქ დატოვა, ხოლო გასაღები და ტექნიკური პასპორტი გურამის არასრულწლოვან შვილს გადასცა.

- როგორ ფიქრობთ, მერაბის მიერ ავტომობილზე მფლობელობის უფლების მიტოვებით შეწყდა თუ არა გურამსა და მერაბს შორის მინდობილი საკუთრების ხელშეკრულება?
- მერაბის მიერ ავტომობილზე მფლობელობის მიტოვება განიხილება გურამის საკუთრების უფლების დარღვევის თუ ხელშეკრულების დარღვევის საფუძველი?

C. შედარებითი სამართალი

I. ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის ინსტიტუტის ზოგადი მიმოხილვა

ქონების ზოგიერთ ობიექტზე – უძრავ ნივთზე, ავტომობილზე, არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლებათა წარმოშობა უკავშირდება რეგისტრაციის ფაქტს, რაც რეგისტრაციას, როგორც საჯარო-სამართლებრივ ინსტიტუტს განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს. რეგისტრაციის შინაარსზე გავლენას ახდენს ქონების სახეობა და მისი თვისება, რაც განაპირობებს მასზე განსხვავებული სარეგისტრაციო რეჟიმის მოქმედებას.

1. რეგისტრაციის სისტემის ჩამოყალიბების ფაქტორები

რეგისტრაციის სისტემის ჩამოყალიბება განაპირობა რამდენიმე გარემოებამ: პირველი, ასეთი სისტემის არსებობა უკავშირდება უძრავი ნივთის მაღალ ღირებულებასა და სოციალურ მნიშვნელობას. ამ ფაქტორებმა განაპირობა ქვეყნებში მარეგისტრირებელი ორგანოებისა და სარეგისტრაციო პროცესის მომწესრიგებელი კანონმდებლობის ჩამოყალიბება. მეორე, უძრავი ნივთის თავისებურებები მიესადაგება რეგისტრაციას ის უმრავლეს შემთხვევაში ერთი მოცულობისაა, მდებარეობს ერთ ადგილზე, რაც აიოლებს აღრიცხვას.

რეგისტრაციის ინსტიტუტი უმრავლეს სამართლებრივ სისტემაში ჩამოყალიბდა XIX საუკუნეში, თუმცა მისი ფესვები ღრმად აღწევს შუა საუკუნეებში, სადაც მიწის მფლობელობა, ეკონომიკურის გარდა, ატარებდა პოლიტიკურ მნიშვნელობას. იგი ვლინდებოდა სხვადასხვა ცერემონიებში,

რომლებიც დაკავშირებული იყო მიწის ბრუნვაუნარიანობასთან. პოლიტიკური მნიშვნელობის დაკარგვასთან ერთად სარეგისტრაციო სისტემამ დაკარგა თავისი საზეიმო ხასიათი, თუმცა შემორჩა არსებითი თავისებურებანი, რომელიც დღევანდელ დღემდეა შენარჩუნებული. ვიდრე განვიხილავდეთ ცალკეულ სარეგისტრაციო სისტემებს, სასურველია, შევხვთ რეგისტრაციის ინსტიტუტთან დაკავშირებულ რამდენიმე ზოგად საკითხს.

საკმაოდ ხშირად განასხვავებენ უფლებათა რეგისტრაციასა და გარიგების (აქტების) რეგისტრაციას. უფლებათა ნებისმიერი რეგისტრაციისას რეესტრში აისახება უფლების წარმოშობა, შეწყვეტა, გადაცემა ან ცვლილება. თუმცა მითითებული საკითხები უმრავლეს შემთხვევებში ფორმდება გარიგებით. ასე რომ, აქტების რეგისტრაციით, იმავდროულად, რეგისტრირდება უფლების წარმოშობა, ცვლილება ან შეწყვეტა.

მიუხედავად იმისა, რომ უფლებათა რეგისტრაცია უფრო პროგრესულ სისტემად ითვლება, შესაძლებელია, ზოგიერთ ქვეყანაში უპირატესობა ენიჭებოდეს გარიგებათა და არა უფლებათა რეგისტრაციას.

განსხვავება უფრო თვალშისაცემია, როდესაც სარეგისტრაციო სისტემის კლასიფიკაცია უკავშირდება რეგისტრაციის სამართლებრივ მნიშვნელობას. აქ ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვაოთ უფლებანარმოშობი და სააღრიცხვო რეგისტრაცია.

პირველ შემთხვევაში რეგისტრაცია ითვლება აუცილებელ პირობად უფლების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისათვის⁴⁰¹. ზოგჯერ კანონმდებელი არ უკავშირებს რეგისტრაციას სამოქალაქო უფლების წარმოშობას, არამედ ითხოვს მას მხოლოდ აღრიცხვის მიზნით და ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. ვინაიდან, ამ შემთხვევაში, უფლება უკვე წარმოიშვა ან შეწყდა რეგისტრაციის გარეშე, რეესტრი ველარ ასახავს უძრავ ნივთზე რეალურ სამართლებრივ სურათს. ასეთი მიდგომა შესაძლოა უარყოფითად აისახებოს უძრავი ქონების ბრუნვაზე. ამიტომ, კანონმდებელი ადგენს ვადებს, რომლის განმავლობაში უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი მდგომარეობის ცვლილებაზე ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს რეგისტრაციისთვის. ასევე აწესებს საჯარო-სამართლებრივ ჯარიმებსა და სანქციებს სარეგისტრაციო ვადების დარღვევისათვის.⁴⁰²

⁴⁰¹ გამონაკლისი ამ პრინციპიდან დასაშვებია მხოლოდ საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე. მაგალითად, სასამართლო ყადაღა შესაძლებელია წარმოიშვას არა რეგისტრაციის, არამედ სასამართლო გადაწყვეტილების ან განჩინების მიღების მომენტიდან, თუმცა, უმრავლეს შემთხვევებში, სასამართლო გადაწყვეტილებაც ექვემდებარება რეგისტრაციას.

⁴⁰² სარეგისტრაციო სისტემის ფუნქციონირების გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ კერძო ინტერესი – შეუდარებლად დიდი სტიმულია, რეგისტრაციის იძულების მიზნით საჯარო

ერთმანეთისგან უნდა გავმიჯნოთ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია და კადასტრის სისტემა.

რეესტრში აისახება ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა: საკუთრების უფლება, შეზღუდული სანივთო უფლებები, სარგებლობისა და განკარგვის სამართლებრივი შეზღუდვა, სხვადასხვა სახის სასამართლო ან ადმინისტრაციული ხასიათის ყადაღები და ა.შ.

კადასტრში – აისახება უძრავი ნივთის სამეურნეო მდგომარეობა. მისი მოცულობა, სხვა მიწის ნაკვეთებთან მისი განლაგება ან სხვა სახის ორიენტირები, მიწის მდგომარეობა, მიწის სარგებლობის ფუნქცია, ნაგებობის ან სხვა სახის მოწყობილობების არსებობა. კადასტრში ასევე აისახება ტექნიკური თავისებურებანი: სართული, კედლების ზომა, მიზნობრივი დანიშნულება ნაგებობაზე ან მოწყობილობაზე.

აშკარაა, რომ ამ ორი განსხვავებული ტიპის რეესტრის წარმოება განსხვავებულ უნარს მოითხოვს. უფლების რეესტრის წარმოებისათვის საჭიროა იურიდიული განთლება, ხოლო კადასტრის წარმოებისათვის — მინათმონყობის, სოფლის მეურნეობის, მინათსარგებლობის, ეკონომიკის, მშენებლობის და ა. შ. ცოდნა.

განსხვავებულია მათი ფუნქციებიც: თუკი რეესტრი განკუთვნილია უფლებათა ფიქსაციისათვის, კადასტრი ხელს უწყობს ფაქტობრივი, ტექნიკური, ეკონომიკური, საგადასახდო, ადმინისტრაციული შეზღუდვების აღრიცხვას. აქედან გამომდინარე, უმრავლეს ქვეყნებში უფლებათა აღრიცხვისა და უძრავი ნივთების ტექნიკური აღრიცხვის ფუნქცია გაყოფილია.

2. რეესტრის წარმოების პრინციპები

ისტორიის ანალიზი და შედარებითი სამართლამცოდნეობა გვიჩვენებს, რომ სრულყოფილი (სათანადო) რეგისტრაციის სისტემის ფორმირება შესაძლებელია აგებულ იქნეს ორი ძირითად პრინციპზე, კერძოდ, ესაა შეტანის და საჯარო ნამდვილობის დანყება.

შეტანის პრინციპი⁴⁰³სარეგისტრაციო სისტემას ახასიათებს გარეგანი მხრიდან: მასთან შესაბამისობაში უძრავ ნივთზე ნებისმიერი უფლება წარმოიშობა, მხოლოდ რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ (მომენტიდან). შე-

რო ჯარიმებთან შედარებით.

⁴⁰³ შეტანის პრინციპზე იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“, №1, 2013, 61-62.

დეგად მოქმედებს თეზა: „რაც არ არის რეგისტრირებული, ის არ არის რეალურად“.

საჯარო ნამდვილობის პრინციპი ახასიათებს სისტემას შინაგანი მხრიდან. მასთან შესაბამისობაში რეესტრის მონაცემები მიიჩნევა ზუსტად და სრულად, რომელიც ასახავს უძრავი ნივთის სრულ სამართლებრივ მდგომარეობას. საჯარო ნამდვილობის შედეგია თეზა: „რაც არის რეესტრში, ის ნამდვილად არსებობს“.

შეტანის პრინციპი მოითხოვს მიენიჭოს რეესტრში ჩანაწერს უფლებადამდგენი ხასიათი.

საჯარო ნდობის პრინციპიდან გამომდინარეობს რეგისტრაციის ერთიანობის მოთხოვნა: ყველა ჩანაწერი კონკრეტულ უძრავ ნივთზე უნდა ხორციელდებოდეს ერთიან რეესტრში. როგორც წესი, რეესტრის მწარმოებელი ორგანოები არიან სახელმწიფო დაწესებულებები. დაინტერესებულ პირს უნდა შეეძლოს დაეყრდნოს რეესტრის მონაცემებს. მონაცემები უნდა იყოს სტაბილური და მათში არ უნდა ხდებოდეს ცვლილებების შეტანა წინა რიცხვებით, მაგალითად, ჩანაწერის ბათილობის შემთხვევაში. ამის მიღწევა შესაძლებელია ორი საშუალებით: მიმდინარეობს დოკუმენტების იურიდიული ექსპერტიზა, რომელიც წარდგენილია სარეგისტრაციოდ და რეგისტრაციორი ამოწმებს რეესტრის მონაცემებთან, რათა დარწმუნდეს, რომ ქონების განკარგვა მოხდა უფლებამოსილი პირის მიერ, ასევე მოწმდება გარიგების ნამდვილობა სხვადასხვა ნიშნით, ე.წ. ფორმალური კანონიერების პრინციპზე დაყრდნობით.

თუმცა ყოველთვის არ არის შესაძლებელი შემოწმდეს ყველა გარემოება, რომელიც განსაზღვრავს გარიგების ნამდვილობას. აქედან გამომდინარე, ჩანაწერის დაცვის მიზნით ასეთი ფაქტორების ზემოქმედების გარეშე გამოიყენება მეორე საშუალება: ფაქტების ჩამონათვალის შეზღუდვა, რომლის შემოწმება ხდება რეგისტრაციისას და, რომელიც, შესაბამისად, გავლენას ახდენს რეგისტრაციის ნამდვილობაზე.

მაგალითად, გერმანიაში სანივთო უფლებათა დამდგენი აქტები მიიჩნევა აბსტრაქტულად. მათი ნამდვილობა არ არის დამოკიდებული იმ ვალდებულებით ურთიერთობის ნამდვილობაზე, რომელიც მიჩნეულია სანივთო გარიგების სამართლებრივ საფუძვლად, რაც ნიშნავს, რომ ასეთი ვალდებულებითი ურთიერთობის შესაძლო ნაკლი არ აისახება (გავლენას ვერ ახდენს) განხორციელებული რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობაზე.

თუმცა, შეტანისა და საჯარო ნამდვილობის პრინციპები და მათი შედეგები არ არის საკამარისი სარეგისტრაციო სისტემის ორგანიზაციისათვის. მისი ეფექტური ფუნქციონირებისათვის აუცილებელია გამოყენებულ იქნეს ზოგიერთი დამხმარე პრინციპი. პირველ რიგში, ეს არის საჯარო რე-

ესტრის დასაწყისი. სინამდვილეში რა აზრი აქვს საადგილმამულო წიგნის საჯარო ნდობას, თუკი დაინტერესებულ პირს (მაგალითად, ქონების სამომავლო შემძენს) არ შეუძლია დამოუკიდებლად დარწმუნდეს იმაში, რომ მისი კონტრაგენტი ნამდვილად უფლებამოსილია განკარგოს ქონება. ამ გაუგებრობის თავიდან ასაცილებლად მარეგისტრირებელი ორგანო ხელმისაწვდომობის პრინციპზე დაყრდნობით უზრუნველყოფს სარეგისტრაციო ინფორმაციის გაცემას ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის. ზოგიერთ ქვეყანაში რეესტრის გაცნობის განცხადება ითვალისწინებს, ფორმალურად მაინც, დაინტერესების მიზეზების მითითებას, მაგალითად, უძრავი ნივთის შეძენის სურვილი). მაგრამ, უმრავლეს ქვეყანაში საკმარის მტკიცებულებად (დაინტერესებული პირის ინტერესის დასადასტურებლად) მიიჩნევა ინფორმაციის მიღების მოთხოვნით რეესტრისადმი მიმართვის ფაქტი და შესაბამისი მოსაკრებლის გადახდა (რეესტრის მიერ ინფორმაციის გაცემა გულისხმობს როგორც არსებული ინფორმაციის მომზადებას, ასევე რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის კოპირების შესაძლებლობას).

სარეგისტრაციო ინფორმაციის გაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს სხვადასხვა საშუალებით: საკმაოდ გავრცელებულია მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოკლე ცნობის გაცემა, რომელშიც სრულად აისახება აქტუალური სამართლებრივი მდგომარეობა ცნობის გაცემის ეტაპზე შესაბამის ობიექტზე. თანამედროვე ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის საშუალების განვითარებასთან ერთად შესაძლებელი გახდა ასეთი ცნობების გაცემა ონლაინში, რაც ამარტივებს და აჩქარებს რეესტრის მონაცემების ხელმისაწვდომობას.

მეორე დამხმარე პრინციპად მიიჩნევა სპეციალურობის პრინციპი. ჩანაწერის (ინფორმაციის) გაცნობა ხორციელდება თითოეულ ობიექტზე დამოუკიდებლად: თითოეულ ობიექტზე იხსნება ცალკე საქმე ან ცალკე ფურცელი რეესტრში, რომელშიც აისახება ინფორმაცია მხოლოდ ამ ობიექტზე. აღნიშნული წესი შესაძლებლობას იძლევა კონკრეტული ობიექტის უფლებათა თაობაზე ინფორმაცია თავმოყრილ იქნეს ერთ ადგილზე და ასევე ამარტივებს ობიექტზე სამართლებრივი მდგომარეობის გაცნობას. ის ასევე ხელს უწყობს უძრავ ნივთზე უფლებებისა და შეზღუდვების ტიპიზაციას (სისტემატიზაციას), რომელიც შეიძლება დადგენილ იქნეს კონკრეტულ ობიექტზე: პირი, რომელიც ეცნობა საადგილმამულო წიგნს ან მისგან ამონაწერებს, განთავისუფლებულია დიდი რაოდენობის ინფორმაციის შესწავლის აუცილებლობისგან, რომელიც არ ეხება საქმეს. ინფორმაციის სისტემატიზაციაზე გავლენას ახდენს სანივთო სამართალში მოქმედი სანვთო უფლებათა დახურულ რიცხვთა პრინციპი.

მიუხედავად ზემოთქმულისა, არასწორი ჩანაწერი შესაძლებელია

განხორციელდეს. ამ შემთხვევაში სრული მოცულობით წარმოჩნდება რეესტრის საჯარო ნდობის პრინციპის მნიშვნელობა. უფლების საჯარო ნდობის ძალით, მესამე პირის მიერ რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე უფლების მოპოვება მიიჩნევა ნამდვილად, მაშინაც კი, როცა პირველადი ჩანაწერი გაუქმებულ იქნა უსწორობის გამო. ამგვარად, რეესტრის მონაცემებთან შესაბამისი უფლება შეუქცევად ხასიათს ატარებს. რა თქმა უნდა, შეუქცევადობა არ არის აბსოლუტური. უმრავლეს ქვეყნებში პირი, რომელმაც უფლება მოიპოვა, მოგვიანებით უსწოროდ აღიარებულ რეესტრის ჩანაწერზე, უნდა იყოს კეთილსინდისიერი, ანუ არ უნდა იცოდეს იმ ნაკლის თაობაზე, რომელიც დამახასიათებელია გაუქმებული ჩანაწერისათვის. არაკეთილსინდისიერ შემძენს, ზოგადი წესის თანახმად, არ შეუძლია მიუთითოს უფლების შეუქცევად მოპოვებაზე.

3. ევროპაში გავრცელებული სარეგისტრაციო სისტემები

3.1. საფრანგეთის სარეგისტრაციო სისტემა

3.1.1. ისტორიული მიმოხილვა

ფრანგული სარეგისტრაციო სისტემა სათავეს 1804 წლის ნაპოლეონის სამოქალაქო კოდექსიდან იღებს. თუმცა მისი წინამძღვრები არსებობდა ფრანგულ რევოლუციამდელ და რევოლუციის დროინდელ სამოქალაქო აქტებში.

XVIII საუკუნის ბოლომდე საფრანგეთის სარეგისტრაციო სისტემისათვის დამახასიათებელი იყო სამართლებრივი პარტიკულარიზმი: ქვეყნის სხვადასხვა ნაწილში მოქმედებდა სხვადასხვა სამართლებრივი ნორმა და შესაბამისად, არსებობდა თავისებური მიდგომა უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის კუთხით. იმ დროინდელ საფრანგეთში მოქმედი სამართალი იყოფადა ორ ნაწილად: ე.წ. ჩვეულებითი სამართალი (pays de droit coutumer), რომელიც მოქმედებდა სამხრეთ საფრანგეთის ტერიტორიაზე, სადაც ბატონობდა შუა საუკუნეების წარმომავლობის სამართლებრივი ნორმები, რომლებიც კუთვნიდნენ ჩვეულებებში არსებობდა, და დანერგილი სამართალი (pays de droit écrit) რომელიც ქვეყნის ჩრდილოეთ ნაწილში იყო გავრცელებული, სადაც მოქმედებდა მოდიფიცირებული რომის სამართალი.

საფრანგეთის დიდმა რევოლუციამ საფრანგეთის ცხოვრებაში გადამწყვეტი როლი შეასრულა, ცვლილებები შეეხო სარეგისტრაციო სისტემასაც. ძველ კანონები შეიცვალა და შემოღებულ იქნა რეგისტრაციის სავალდებუ-

ლო და საჯარო ნდობის პრინციპი, გაუქმებულ იქნა მანამდე არსებული ფორმალობები.

საფრანგეთის სამართლებრივ სისტემაში გარკვეული სტაბილურობა შეიქმნა 1804 წლის სამოქალაქო კოდექსის მიღებით. ვინაიდან საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი განთქმული იყო თავისი რომანული ძირებით (როგორც ცნობილია, რომის სამართალი არ იცნობდა რეგისტრაციის ინსტიტუტს), აღნიშნული გარემოება ფრანგ რევოლუციონერებს აძლევდა იმ მოსაზრების გამოთქმის საფუძველს, რომ ნებისმიერი რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება თავისუფალ ვაჭრობას, აღიქმება როგორც კერძო ცხოვრებაში სახელმწიფოს ჩარევის მცდელობად და შესაბამისად ტირანიისკენ მივყავართ.⁴⁰⁴ დღევანდელ დღემდე საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში საკმაო სიფრთხილით ეკიდებიან ნებისმიერი სახის რეგისტრაციის შემოღებას, მართალია, აღიარებენ მის აუცილებლობას, თუმცა დიდ მნიშვნელობას არ ანიჭებენ.

3.1.2. საფრანგეთის თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემა

საფრანგეთის სარეგისტრაციო სისტემის ისტორიული მიმოხილვა, მისი ჩამოყალიბების წინაპირობების ანალიზი საშუალებას გვაძლევს ავხსნათ მისი დღევანდელი სურათი.⁴⁰⁵

საფრანგეთში მინაზე უფლებათა რეგისტრაციის პროცესს არეგულირებს საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2426-2457-ე მუხლები, ასევე ორი ბრძანება:

- 1955 წლის 4 იანვრის № 55-22 ბრძანება მინის რეგისტრაციის რეფორმის შესახებ;⁴⁰⁶
- 1955 წლის 14 ოქტომბრის № 55-1350 ბრძანება, რომლითაც № 55-22 ბრძანებაში განხორციელდა ცვლილებები;

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მუხლები აწესრიგებს მინაზე უფლებათა რეგისტრაციის პროცესთან დაკავშირებულ საკითხებს:

⁴⁰⁴ იხ. ლაფაჩი ე., საჯარო რეესტრი – უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, ჟურ.: „სამართლის ჟურნალი“, №2, 2011, 86.

⁴⁰⁵ საფრანგეთის სარეგისტრაციო სისტემაზე იხ. Property Law, ed.by Sjef Van Erp and Bram Akkermans, 2012, 891-902; ლაფაჩი ე., საჯარო რეესტრი – უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, ჟურ.: „სამართლის ჟურნალი“, №2, 2011, 92.

⁴⁰⁶ 1955 წლის 4 იანვრის № 55-22 ბრძანებით ცვლილება შევიდა 1855 წლის 23 მარტის ბრძანებაში, Cases, Materials and Text on Property Law Property Law, 2012, 892.

თამარ შოთაძე

- მიწაზე რეგისტრირებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას – სსკ-ის 2449-ე;
- სარეგისტრაციო პროცესში რეგისტრატორის პასუხისმგებლობას – სსკ-ის 2450-ე;
- საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2451-2457-ე მუხლები ადგენს რეგისტრატორის ზოგად მოვალეობებს.

55-22 ბრძანება მიწის რეგისტრაციის რეფორმის შესახებ აწესრიგებს უძრავ ნივთზე იპოთეკისა და სხვა სანივთო უფლებათა რეგისტრაციას და მოიცავს კადასტრის წარმოების წესებს, ასევე რეგისტრატორის მოვალეობებს.

საფრანგეთში მიწაზე რეგისტრაცია ხორციელდება ჩანაწერის პრინციპის საფუძველზე (დოკუმენტების კომპილაციისა და დოკუმენტების რეგისტრაციის გზით). ტრადიციულად, ფრანგულ სარეგისტრაციო სისტემას ახასიათებს ის, რომ იგი ინარჩუნებს სუბიექტის პრინციპის მიხედვით. ჩანაწერი შეიტანება რეესტრში უფლებამოსილი პირის სახელზე და არა ობიექტზე, რომელზედაც წარმოიშობა უფლება. რეესტრის ამ სახის წარმოება, მართალია, ართულებს კონკრეტულ უძრავ ნივთზე სამართლებრივ მდგომარეობის გარკვევას, თუმცა ორგანიზაციის სათანადო მუშაობის შედეგად, სისტემა, რომელიც ორ საუკუნეზე მეტია მოქმედებს სამოქალაქო ბრუნვისთვის, არ წარმოშობს არსებით პრობლემებს. უფრო მეტიც, მსგავსი მიდგომა იძლევა იმის შესაძლებლობას, აღირიცხოს არა მარტო უძრავი ობიექტის ცალკეული სახეები, არამედ მათი კომპლექსი. ამდენად, შესაძლებელი ხდება იპოთეკის რეგისტრაცია სანარჩოზე ან მის ცალკეულ ნაწილზე. ეს გარემოება მიუთითებს საფრანგეთის სარეგისტრაციო სამართალში სპეციალურობის პრინციპის უარყოფას, რაც განაპირობებს კონტინენტური ევროპის სამართლებრივ სივრცეში განსხვავებული სარეგისტრაციო სისტემის ჩამოყალიბებას.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ 1955 წლის 4 იანვრის № 55-22 მიწის რეგისტრაციის რეფორმის შესახებ ბრძანებით, სუბიექტის მიხედვით რეგისტრაციასთან ერთად, შემოღებულ იქნა რეგისტრაცია ობიექტის მიხედვით⁴⁰⁷.

სარეგისტრაციო სისტემაში გამოიყენება რეესტრის ჩანაწერის ორი საშუალება:

ტრანსკრიფცია: რეესტრში სიტყვასიტყვით და მთლიანად ხდება უფლების განმსაზღვრელი აქტის შინაარსის გადაწერა. ამგვარად იქმნება ახალი ჩანაწერი, რომელსაც ნებისმიერ დროს შეიძლება გაეცნოს დაინტერესებული პირი. ტრანსკრიფცია მიიჩნევა მნიშვნელოვან აქტად, რო-

⁴⁰⁷ Fichier immobilier.

მელიც განსაზღვრავს უძრავი ქონების სამართლებრივ მდგომარეობას. ტრანსკრიფციას საფუძვლად უდევს ქონებაზე უფლების წარმოშობის დოკუმენტი – უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება (ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება), იპოთეკის ხელშეკრულება.

ინსკრიფცია: რეესტრში გადადის მხოლოდ აქტის ნაწილი, რომელიც ადგენს უფლებას. ჩანაწერის აღნიშნული ფორმა გამოიყენება არსებული სერვიტუტის უფლების დადგენისათვის.

ერთი მხრივ, ასეთი ფორმით განხორციელებული ჩანაწერი შესაძლებლობას იძლევა რეესტრში დაცულ იქნეს უფლების დამდგენი დოკუმენტი ან მისი არსებითი ნაწილი. დავის შემთხვევაში დაინტერესებულ პირს შეუძლია მიმართოს რეესტრს და მიიღოს მისგან უცყუარი მტკიცებულება. მეორე მხრივ, ართულებს რეესტრში დაცული ინფორმაციის შესწავლას, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც ჩანაწერი განხორციელებულია ტრანსკრიფციის ფორმით. პირს, რომელიც ეცნობა მას, უწევს მთელი დოკუმენტაციის გაცნობა, სრული ტექსტის წაკითხვა, მათ შორის ისეთი ტექსტისა, რომელიც პირდაპირ არ უკავშირდება უძრავ ნივთზე შეთანხმებას, ამ ტექსტიდან არსებითი საკითხების „ამოკითხვა“ იურიდიული განათლებისა და უძრავი ქონების სფეროში გამოცდილების გარეშე საკმაოდ რთულია. აქედან გამომდინარე, საფრანგეთში უძრავ ქონებაზე სამართლებრივი „სისუფთავის“ დასადგენად მიღებულია ნოტარიუსებისა და უძრავი ქონების აგენტების დახმარება. მით უმეტეს, რომ გარიგებები, რომლებიც უკავშირდება უძრავ ქონებას, როგორც წესი, ნოტარიალურ დამონმებას მოითხოვს.

თუმცა სარეგისტრაციო სისტემის ორგანიზაციის პრინციპის უფრო მნიშვნელოვან ნაკლად ითვლება ის, რომ ფრანგული სარეგისტრაციო სისტემა არ იზიარებს ჩანაწერის პრინციპს. საფრანგეთში უფლება უძრავ ქონებაზე წარმოიშობა არა რეგისტრაციის მომენტიდან, არამედ უშუალოდ გარიგების დადების მომენტიდან. სსკ-ის 1585-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლება გასაყიდი ნივთის შემძენზე ითვლება გადასულად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან, მიუხედავად ხელშეკრულების რეგისტრაციისა, ქონების გადაცემის ან ფასის გადახდისა. ამდენად, ე.წ. საკუთრების უფლების კონსენსუალური სისტემა საფრანგეთში ვრცელდება როგორც მოძრავ, ასევე უძრავ ნივთებზე.

სახელშეკრულებო იპოთეკაც შესაბამისი ხელშეკრულების დადების მომენტიდან წარმოიშობა. სასამართლო გადაწყვეტილების მომენტიტ განისაზღვრება სასამართლო იპოთეკის წარმოშობა. კანონისმიერი იპოთეკის წარმოშობაც, შესაბამისად, კანონით განსაზღვრული გარემოებების დადგომის მომენტიდან ხდება.

ერთი მხრივ კონსენსუალური სისტემა, რომელიც წარმოშობს ქონებაზე საკუთრების უფლებას, აადვილებს სამოქალაქო ბრუნვას, რომელიც მხარეებს დამოუკიდებლად აძლევს შესაძლებლობას, განსაზღვრონ უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის მომენტი. თუმცა იგი გამორიცხავს რეესტრის საჯარო ნდობის პრინციპს. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, საჯარო ნამდვილობის პრინციპი შეტანის პრინციპის გარეშე ვერ იმოქმედებს.

ფრანგული სამართალი ითვალისწინებს რამდენიმე ინსტიტუტს, რომელიც ამსუბუქებს ჩანანერის პრინციპის არარსებობას. მაგალითად, პირისაგან, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში, უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვებს. ამ ინსტიტუტის თანახმად, უფლება, რომელიც პირმა რეესტრში მითითებული პირისაგან შეიძინა, ინარჩუნებს თავის ძალას, იმ შემთხვევაში თუ გარიგების დადების მომენტისათვის ამ პირს აღარ ჰქონდა ქონების განკარგვის უფლებამოსილება. თუმცა ამ შემთხვევაში, ზარალდება ის მესაკუთრე, რომელმაც ვერ მოასწრო უფლების რეგისტრაცია. შედეგად, საფრანგეთში უძრავი ნივთი არ განიხილება კრედიტის უზრუნველყოფის საიმედო ფორმად, დღევანდელ დღეს საფრანგეთში იპოთეკური კანონმდებლობის არასრულყოფილების გამო იპოთეკური კრედიტორები უფრო ნაკლებია, ვიდრე ევროკავშირის სხვა ქვეყნებში, რომელთაც გააჩნიათ უფრო განვითარებული სარეგისტრაციო სისტემა.⁴⁰⁸

3.2. გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემა

3.2.1. ისტორიული მიმოხილვა

გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემამ ჩამოყალიბებისა და განვითარების ხანგრძლივი ისტორიული გზა განვლო. შუა საუკუნეების გერმანიის უმრავლეს ქალაქში უძრავ ნივთებზე უფლების გადაცემისათვის მოითხოვებოდა რეგისტრაცია მაგისტრთან ან სასამართლოში.

XVIII-XIX საუკუნეში რომის სამართლის გავლენით (ამ დროს გერმანიაში რომის სამართალი მთელი მოცულობით იყო რეცეფცირებული), პირველად გერმანიის ცალკეულ სახელმწიფოებში (საქსონიის 1864 წლის სამოქალაქო კოდექსით (სჯულდებით)) და შემდგომ საერთო გერმანული კანონმდებლობით დაიწყო სარეგისტრაციო სისტემის რეფორმის შეუქცევადი პროცესი.

⁴⁰⁸ Wehrens H., Real security regarding immoveble objects, Towards a European Civil Code, Second Revised and Expanded Edition, 1998, 564; ფრანგულის მსგავსი სარეგისტრაციო სისტემაა გავრცელებული რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნებში, რომელთა სამოქალაქო-სამართლებრივ განვითარებაზე არსებითი ზეგავლენა იქონია საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსმა.

ეს პროცესი 1896 წლის გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიღებითა და სარეგისტრაციო წესების შექმნით დასრულდა.

გერმანიაში საფუძველი ჩაეყარა სპეციალურობის პრინციპს. საადგილმამულო წიგნის წარმოება მიმდინარეობდა ობიექტის მიხედვით. თითოეულ მიწის ნაკვეთზე შეიქმნა ცალკე „წიგნი,“ რომელშიც შეტანილ იქნა ჩანაწერი ობიექტზე უფლების თაობაზე. აქედან გამომდინარე, გამოირიცხა მაგალითად, მთელი საწარმოს იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობა.

3.2.2. გერმანიის თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემა

გერმანიის კერძო სამართალში მოძრავ და უძრავ ნივთებზე სანიჰოთო უფლებათა წარმოშობისა და გადაცემისათვის გათვალისწინებულია სპეციალური ნორმები⁴⁰⁹: მოძრავ ნივთებზე – გსკ-ის 929-ე მუხლი – უძრავ ნივთებზე, გსკ-ის 873-ე მუხლი სამოქალაქო კოდექსთან ერთად მიწაზე უფლებათა რეგისტრაციას აწესრიგებს სპეციალური საკანონმდებლო აქტები:

- საადგილმამულო წიგნის რეგულირების აქტი – GBO;⁴¹⁰
- საადგილმამულო წიგნის განკარგვის რეგულირების აქტი – GBV.⁴¹¹

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 873.1 მუხლით მიწის ნაკვეთის გადაცემის ან სანიჰოთო უფლებით დატვირთვისათვის აუცილებელია შეთანხმებისა და უფლების საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაციის არსებობა. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება მიწაზე უფლების გაუქმების⁴¹² ან მასზე ხაზინის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების მიტოვების შემთხვევებში.⁴¹³ რეალური გარიგების ნაცვლად, მხოლოდ მესაკუთრის ცალმხრივი დეკლარაცია საადგილმამულო წიგნის მიმართ საკმარისია მიწაზე უფლების გაუქმების ან მიტოვებისათვის. ასევე, თუ მიწა დატვირთულია მესამე პირის უფლებით (მაგ., უზუფრუქტით), შეზღუდული უფლების გაუქმება ასევე შესაძლებელია ცალმხრივი განცხადებით.⁴¹⁴ შესაბამისად, ჩანაწერის

⁴⁰⁹ გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემა გავრცელებულია მრავალ ქვეყანაში, მათ შორისაა – საბერძნეთი, იაპონია, ესტონეთი – ქვეყნები, რომელთა კანონმდებლობამ განიცადა გსკ-ის გავლენა.

⁴¹⁰ Grundbuchordnung – 1897 წლის 24 მარტის მიწის რეგისტრაციის კოდექსი, რომელიც მოქმედებს 1994 წლის 26 მაისის რედაქციით.

⁴¹¹ Grundbuchverfügung – აქტი, რომელიც აწესრიგებს საადგილმამულო რეესტრის მენეჯმენტს, მიღებული 1935 წლის 8 აგვისტოს, მოქმედებს 1995 წლის 24 იანვრის რედაქციით.

⁴¹² გსკ-ის 875-ე მუხლი.

⁴¹³ გსკ-ის 928-ე მუხლი.

⁴¹⁴ გსკ-ის 876-ე მუხლი.

განხორციელებამდე არც ერთი უფლება არ ითვლება წარმოშობილად.

გერმანიაში მოქმედი კანონმდებლობით, გადაცემის სისტემის საფუძველზე მიწაზე უფლებათა გადაცემა ითვალისწინებს ორი მოქმედების განხორციელებას:

- რეალური (განკარგვითი) გარიგების დადებას;
- მიწაზე სანივთო უფლების რეგისტრაციას, როგორც *modus*-ის სპეციალურ ფორმას.

გერმანიაში მოქმედებს საადგილმამულო წიგნის მიმართ მაღალი ხარისხის, შეიძლება ითქვას, აბსოლიტური საჯარო ნდობის პრინციპი. თუ საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებულია პირის უფლება, ივარაუდება, რომ ეს უფლება მას ეკუთვნის. თუ საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების შესახებ ჩანაწერი ამოშლილია, ივარაუდება, რომ ეს უფლება არ არსებობს (გსკ-ის 891-ე).

გსკ-ის 892-ე მუხლის თანახმად, უფლების მოპოვება იმ პირისგან, რომელიც საადგილმამულო წიგნში მითითებულია ნაკვეთის მესაკუთრედ ან ნებისმიერი განკარგვა, ითვლება ნამდვლად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი ეს უფლება მოგვიანებით სადავო გახდება. ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი მხოლოდ მაშინ, როცა საადგილმამულო წიგნში შეტანილი იქნება პრეტენზია (*Widerspruch*) ჩანაწერის ნამდვილობასთან დაკავშირებით ან, თუკი დამტკიცდება, რომ შემძენმა იცოდა არსებული ნაკლის თაობაზე, ანუ არაკეთილსინდისიერი იყო უფლების მოპოვების ეტაპზე.

რეგისტრაციის ფაქტს გააჩნია კონსტიტუციური მნიშვნელობა იმ შემთხვევებში, როდესაც მიწაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობა ან შეწყვეტა ხდება გარიგების საფუძველზე. თუკი უფლების მოპოვება ან შეწყვეტა ხდება კანონის, სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, მაგალითად, უნივერსალური უფლებამონაცვლეობით (მაგ., მემკვიდრეობა), აღსრულების გზით რეალიზაციით,⁴¹⁵ ან ექსპროპრეაციის წესით, უფლების რეგისტრაციას მხოლოდ დეკლარაციული მნიშვნელობა გააჩნია. სამოქალაქო კოდექსის 873-ე მუხლის თანახმად, საჭიროა გამსხვისებლისა და შემძენის შეთანხმება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ. შეთანხმება განცხადებულ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთდროული თანდასწრებით კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. ძირითადად, აღნიშნული მოქმედება ხორციელდება ნოტარიუსის მეშვეობით. აღნიშნულ სპეციალური ტიპის რეალურ გარიგებას „*Auflassung*“ ეწოდება. ანალოგიური ფორმალური მოთხოვნებია დადგენილი საერთო საკუთრების გადაცემისა და ბინაზე უფლების წარმოშობისას. სხვა სახის რეალური გარიგებისაგან განსხვავებით, შეთანხმება უძრავ ქონებაზე უფლებათა გა-

⁴¹⁵ *Zuschlag*.

დაცემის შესახებ არ შეიძლება იყოს ვადიანი ან პირობითი (გსკ-ის 925.2).

მაღალი საჯარო ნდობის (უტყუარობის) პრინციპი მოითხოვს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების კანონიერების შემოწმებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოქალაქეები პირისპირ აღმოჩნდებოდნენ გაუსაჩივრებელი სიყალბის ან არაკანონიერი გასხვისების რისკის წინაშე, რომელთა განხორციელება მოხდა მხოლოდ იმ საფუძვლით, რომ რეგისტრაციის პროცესში მათი კანონიერება სათანადო წესით არ იყო შემოწმებული. წარდგენილი დოკუმენტაციის კანონიერების შესამოწმებლად მოქმედებს სხვადასხვა წესი:

პირველი. ყველა გარიგება ექვემდებარება სანოტარო წესით დამოწმებას. ნოტარიუსი არა მხოლოდ ამოწმებს გარიგების მხარეთა უფლებებსა და ქმედუნარიანობას, კორპორატიული ან საოჯახო ხასიათის შეზღუდვების არსებობის ან არარსებობის ფაქტს, არამედ, უმრავლეს შემთხვევაში, თავად წარადგეს საადგილმამულო წიგნში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას. აქედან გამომდინარე, რეგისტრატორს მხოლოდ ის რჩება, რომ შეამოწმოს, ნამდვილად არის თუ არა პირი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი, ეკუთვნის თუ არა მას საკუთრების უფლება აღნიშნულ ქონებაზე და ხომ არ არის წიგნში უფლების რაიმე სახის შეზღუდვა დაფიქსირებული.

მეორე. გერმანიაში რეგისტრაციის შინაარსს განაპირობებს განკარგვის აბსტრაქტული სისტემა, რომელიც შემდგომში მდგომარეობს: ქონების ნებისმიერი განკარგვისათვის (მაგ., გასხვისებისათვის) სავალდებულოა ორი იურიდიული ფაქტის არსებობა: განკარგვის საფუძველი – კაუზა, (მაგ., ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება და ა.შ.) და თავად განმკარგავი აქტი, რომლის განხორციელებასაც უკავშირდება უფლების გადაცემა (მოძრავი ნივთებისათვის ასეთ აქტად ითვლება ქონების მფლობელობაში გადაცემა), ურავი ნივთების შემთხვევაში – რეესტრში რეგისტრაცია.

XIX საუკუნიდან გერმანიაში მოქმედებს ქონების განკარგვის აბსტრაქციის პრინციპი. განკარგვითი გარიგება აბსტრაჰირდება მის საფუძვლად არსებული გარიგებებისაგან: განკარგვითი გარიგების ნამდვილობა არ არის დამოკიდებული კაუზის არსებობაზე ან მის ნამდვილობაზე. განკარგვა კაუზის გარეშე ან ბათილი საფუძვლით ავტომატურად არ იწვევს განკარგვის ძალადაკარგულად აღიარებას. პირმა, რომელმაც მოიპოვა უფლება ამ გზით, უსაფუძვოდ გამდიდრდა, რაც ნიშნავს, რომ იგი ვალდებულია დააბრუნოს ქონება კონდიქციური სარჩელის საფუძველზე. თუმცა დაბრუნებამდე ის ითვლება უფლებამოსილ პირად და შეუძლია განკარგოს ქონება. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით აბსტრაქტულ განკარგვას მივყავართ იქითკენ, რომ რეგისტრაციისთვის კაუზალურ გარიგებას მნიშვნელობა არ აქვს. სარეგისტრაციოდ ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების წარდგენა არ ხდება. რეგისტრატორს გადაეცემა

მხოლოდ მხარეთა ნოტარიალურად დამოწმებული სანივთო გარიგება, რომლის ერთადერთ პირობას წარმოადგენს უფლების ერთი პირიდან მეორე პირზე (შემძენზე) გადაცემის ფაქტი ან ქონებაზე სხვა სახის განკარგვაზე შეთანხმება. ყველა დანარჩენი პირობები, მაგალითად, ამ ქონების ფასი ან მხარეთა სხვა სახის ვალდებულებები აისახება ხელშეკრულებაში – კაუზაში და რეგისტრაციის მიზნებისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება. გერმანიის აბსტრაქციის პრინციპი ამცირებს გარემოებათა ჩამონათვალს, რომელიც უნდა შემოწმდეს რეგისტრაციის პროცესში.

საადგილმამულო წიგნის მიმართ ნდობას განაპირობებს ასევე რეგისტრატორის მაღალი სტატუსი. საადგილმამულო წიგნის წარმოება ეკისრება არა ადმინისტრაციული რანგის მოხელეებს, არამედ მოსამართლეებს. რეგისტრატორი განიხილება, როგორც სასამართლო ხელისუფლების წარმომადგენელი, ყველა მოსამართლის რანგთან დაკავშირებული პრივილეგიით, ხოლო რეგისტრაციის აქტს – როგორც სასამართლო აქტს, ახასიათებს უდავო და საერთო, სავალდებულო ხასიათი.

გერმანულ სარეგისტრაციო სისტემას შემორჩა ისტორიული მემკვიდრეობა: მრავალ გერმანულ სახელმწიფოში გსკ-ის მიღებამდე უფლების გადაცემის ფორმალური აქტი (Auflassung) ხორციელდებოდა სასამართლოს წინაშე, შეიძლება ითქვას, უსიტყვო პროცესის ფორმით⁴¹⁶.

ამავდროულად, საადგილმამულო წიგნის საჯარო უტყუარობის რეგისტრირებული უფლების შეუქცევადობა არ არის აბსოლუტური. რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია, დანაშაულებრივი სიყალბის გამო, რომელიც განხორციელდა რეგისტრატორის მიერ, ასევე, – თუკი შემძენმა მიიღო უფლება რეესტრში შეცდომით რეგისტრირებული პირისაგან და ამ ფაქტის მიმართ იგი არაკეთილსინდისურია, ანუ იცის უფლების ნაკლის შესახებ.

კაუზას გაუქმების შემთხვევაში, როგორც უკვე ითქვა, ხდება ქონების დაბრუნება ან, თუ ის უკვე გადაეცა მესამე პირს, მისი ღირებულების კონდიქცია. პირს, რომელსაც ქონებასთან უფლებრივი კავშირი არ გააჩნია, მაგრამ სხვაგვარი ეკონომიკური ინტერესი აკავშირებს მასთან, შეუძლია ზიანი მოთხოვოს სახელმწიფოს. სახელმწიფო ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, რომელიც მოჰყვა არასწორ რეგისტრაციას.

⁴¹⁶ შეიძლება გავავლოთ პარალელი ძველი რომის სამართალში უფლების დათმობის უსიტყვო პროცესთან – *in jure cession*.

3.2.3. სარეგისტრაციო პროცესი გერმანიაში

გერმანიაში სარეგისტრაციო პროცესი შემდეგნაირად მიმდინარეობს: მხარეები ნოტარიულად ადასტურებენ ხელშეკრულებას – განკარგვის საფუძველს. მხარეთა მიერ დადგენილი ვადის გასვლის ან პირობის დადგომისას ისინი ხელახლა მიმართავენ ნოტარიუსს სანივთო გარიგების (ქონების განკარგვის შესახებ) შედგენის მიზნით. – გარიგების დამოწმების შემდეგ ნოტარიუსი გარიგებას გადასცემს მოსამართლეს რეგისტრაციისთვის. ვინაიდან ეს პროცესი გარკვეულ ვადებთან არის დაკავშირებული, შესაძლებელია, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნეს ქონების განკარგვის შესახებ რამდენიმე ურთიერთსაწინააღმდეგო გარიგება. უპირატესობა ენიჭება იმ გარიგებას, რომელიც სარეგისტრაციოდ პირველად იქნა წარდგენილი. საადგილმამულო წიგნის უტყუარობის დაცვის მიზნით დოკუმენტების სარეგისტრაციოდ წარდგენისას საადგილმამულო წიგნში კეთდება წინასწარი ჩანაწერი, რომელიც აფრთხილებს დაინტერესებულ პირებს სარეგისტრაციო დოკუმენტების არსებობის თაობაზე.

გერმანიის საადგილმამულო წიგნის სისტემა აგებულია ორ სამსახურზე: სარეგისტრაციო სამსახურსა და საკადასტრო სამსახურზე.

მიწის რეგისტრაციის სამსახური⁴¹⁷ შედის პირველი ინსტანციის სასამართლოს⁴¹⁸ სისტემაში დეპარტამენტის სახით.

რეგისტრაციას ახორციელებს რეგისტრატორი.⁴¹⁹ მისი ფუნქციები გამიჯნულია სასამართლოსაგან და მას გააჩნია დამოუკიდებელი გადანყვეტილების მიღების უფლებასასამართლოს უფლება-მოსილება, ჩაერიოს რეგისტრაციის პროცესში, – მკაცრადაა შეზღუდული. მოსამართლის მხრიდან სარეგისტრაციო პროცესში ჩართვა შესაძლებელია, თუკი მას თავად რეგისტრატორი მიმართავს ან კანონმდებლობა ავალებს რეგისტრაციაში მონაწილეობის მიღებას, ასევე თუკი მხარეები გაასაჩივრებენ აპელაციის წესით რეგისტრატორის გადანყვეტილებას.

მიწის რეგისტრაციის სამსახურის გადანყვეტილება აპელაციის წესით გასაჩივრდება სააპელაციო სასამართლოს იმ რაიონში, სადაც მიწის რეგისტრაციის სამსახური მდებარეობს.

გერმანიის ტერიტორია დაყოფილია საკადასტრო ერთეულებად, რომლებიც ერთიანდება უძრავი ქონების კადასტრში.⁴²⁰ საჯარო რეესტრი

⁴¹⁷ Grundbuchamt.

⁴¹⁸ Amtsgericht.

⁴¹⁹ Rechtspfleger.

⁴²⁰ Liegenschaftskataster.

ეფუძნება საკადასტრო სამსახურებს.⁴²¹ კადასტრის სამსახური მჭიდროდ არის დაკავშირებული რეგისტრაციის სამსახურთან, ვინაიდან ის ახდენს საკადასტრო ერთეულის მიწის ნაკვეთის ზუსტ აღწერას. მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია შედგებოდეს ერთი ან რამდენიმე ერთეულისაგან.⁴²² თითოეული მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილია ცალკე სარეგისტრაციო ფაილი (Folium),⁴²³ სარეგისტრაციო ფაილს ანარმოებს სარეგისტრაციო სამსახური. გერმანიაში შესაძლებელია ერთ ფაილში გაერთიანდეს ერთი პირისადმი მიკუთვნებული რამდენიმე ნაკვეთი, რომელიც ასევე ერთი სარეგისტრაციო სამსახურის სამოქმედო ტერიტორიაზეა განლაგებული, შედეგად იქმნება „საერთო ფაილი“.⁴²⁴ მიწაზე სარეგისტრაციო ფაილები შესაძლებელია არსებობდეს ტომების ან არაბროშუირებული ფორმით. 1993 წლიდან მიწაზე სარეგისტრაციო ინფორმაცია ინახება ელექტრონული ფორმით.⁴²⁵

სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია თითოეულ ნაკვეთზე ანარმოს „ფაილი“, რაც გულისხმობს, რომ თითოეული მიწის ნაკვეთი აღრიცხულ უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში.⁴²⁶ მშენებლობის მემკვიდრეობითი უფლება (აღნაგობა) და ბინაზე უფლება⁴²⁷ განიხილება მიწის ტოლფასოვან ერთეულად და მათთვის გამოიყოფა ცალკე სარეგისტრაციო ფაილი.

თითოეული სარეგისტრაციო ფაილი შედგება შემდეგი ნაწილებისაგან:

- სათაური;⁴²⁸
- აღწერილობა;⁴²⁹
- სამი დანაყოფი (GBV 4).

სათაურში მითითებულია სასამართლო, სარეგისტრაციო ერთეული და სარეგისტრაციო ტომისა და ფაილის ნომერი.

აღწერილობითი ნაწილი მოიცავს მიწის ნაკვეთის მოქმედ და წინა ნომერს, ზომას, მდებარეობას, მის სამეურნეო დანიშნულებას, ასევე მიწის ნაკვეთის კომპოზიციის ისტორიას: დაყოფის ან გაერთიანების შემთხვევებს.

| განყოფილება შედგება: მესაკუთრის შესახებ მონაცემებისგან. ამავცე ნაწილში მითითებულია საკუთრების უფლების მოპოვების თარიღი და

⁴²¹ Katasterbehörden.

⁴²² იხ. გსკ-ის 890-ე მუხლი (Vereinigung, Zuschreibung).

⁴²³ Realfoliensystem.

⁴²⁴ Zusammenschreibung, Personalfoliensystem

⁴²⁵ Cases, Materials and Text on Property Law Property Law, 2012, 857.

⁴²⁶ სავალდებულო რეგისტრაცია – Grundbuchzwang.

⁴²⁷ Wohnungseigentum.

⁴²⁸ Aufschrift.

⁴²⁹ Bestandsverzeichnis.

სამართლებრივი საფუძველი. ასევე მიეთითება საერთო მესაკუთრეთა წილები და მათი სამართლებრივი კავშირის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

II განყოფილებაში მითითებულია მონაცემები საკუთრების ტვირთისა და შეზღუდვების შესახებ, მაგალითად, სერვიტუტი.

III განყოფილებაში აღირიცხება მინის ნაკვეთზე არსებული იპოთეკა, მინისა და რენტის ვალი.⁴³⁰

⁴³⁰ Cases, Materials and Text on Property Law Property Law, 2012, 858.

კომპ. უზრუნველყოფა თამარ სტეფანაძე

გამომცემლობა „მერიდიანი“,
ალ. ყაზბეგის გამზ. №47
E _ mail: meridiani777@gmail.com ტ. 239-15-22

2010 წლის საქმეგბრიდან ამერიკული არასამთავრობო ორგანიზაცია აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტი“ (EWMI), ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) დაფინანსებით, საქართველოში ახორციელებს პროექტს მართლმსაჯულების დამოუკიდებლობისა და სამართლებრივი გაძლიერების პროგრამა (EWMI-JILEP). EWMI-JILEP-ის მიზანია, ხელი შეუწყოს სასამართლოს, როგორც ხელისუფლების თანასწორუფლებიანი და დამოუკიდებელი შტოს, გაძლიერებას და დაეხმაროს საქართველოში კომერციული სამართლის განვითარებას. პროექტის საქმიანობა ოთხი ძირითადი მიმართულებით განისაზღვრება: 1) მართლმსაჯულების დამოუკიდებლობის, ანგარიშვალდებულების და პროფესიონალიზმის გაძლიერება; 2) იურიზტთა პროფესიული გაერთიანებების, იურიდიული უფლებების სფეროში მოღვაწე არასამთავრობო ორგანიზაციების და სახელმწიფო უფასო იურიდიული დახმარების სამსახურის ინსტიტუციური შესაქმნელობების გაძლიერება; 3) იურიდიული განათლების ხარისხის გაუმჯობესება; 4) კომერციული სამართლის განვითარება და შესაბამისი პრაქტიკის გაუმჯობესება.

