

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო
უნივერსიტეტი
იურიდიული ფაკულტეტი
სამართლის სამაგისტრო პროგრამა



სამაგისტრო ნაშრომი თემაზე:

**სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების
მოპოვებისას**

თემის ავტორი: მარიამ ქავთარაძე

ხელმძღვანელი: გიორგი რუსიაშვილი, სამართლის დოქტორი, ასოცირებული
პროფესორი

*ნაშრომი წარდგენილია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად*

თბილისი

2021

სარჩევი

აბრევიატურა.....	iii
I. შესავალი.....	1
II. სანივთო გარიგების ინსტიტუტი.....	6
1. ვალდებულებითი გარიგება, როგორც სანივთო გარიგების წინმსწრები გარიგება	6
2. სანივთო გარიგების არსი.....	7
III. საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებული პრინციპები.....	9
1. გამიჯვნის პრინციპის სიღრმისეული გაანალიზება ქართულ სანივთო სამართალში.....	11
2. გამიჯვნის პრინციპის კრიტიკა	15
IV. მესამე პირები სანივთო გარიგებაში	17
4.1. მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული სანივთო გარიგება.....	17
4.2. სანივთო გარიგების დადება წარმომადგენლის მეშვეობით	19
ა) საპროცესო წარმომადგენლის მონაწილეობა სანივთო გარიგების დადებაში.....	20
ბ) კანონიერი წარმომადგენლის მონაწილეობა სანივთო გარიგებაში	21
V. ნების ნაკლი და სანივთო გარიგება	23
1. არასრულწლოვანი კონტრაქტის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი	23
2. ფსიქიკური აშლილობის მქონე კონტრაქტის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი	25
2.1 ფსიქიკური აშლილების მქონე პირის გარიგებაში მონაწილეობის შედეგად საკუთრების გადაცემის დაუშვებლობა	27
3. სანივთო გარიგების საცილობა	29
3.1 სანივთო გარიგების შინაარსის გამართვა.....	31
4. სანივთო გარიგების ბათილობა.....	32
5. სანივთო გარიგების კონვერსია	33
5.1 სანივთო გარიგება, როგორც სანივთო სამართლის დამოუკიდებლად გარდაქმნის საშუალება	34
5.2 საჯარო რეესტრში სხვა ტიპის ბლანკზე ხელის მოწერა	36
VI. სანივთო გარიგების კონკრეტული ინსტიტუტები.....	37
1. იპოთეკა, როგორც სანივთო გარიგება	37
1.2 იპოთეკა, როგორც სანივთო, ხოლო იპოთეკის ხელშეკრულება, როგორც ვალდებულებითი გარიგება	37
1.3 იპოთეკარისათვის საკუთრების გადაცემა.....	39
1.4 იპოთეკარის კეთილსინდისიერება.....	40
2. ბინის „გირავნობა“	41

2.1. კანონისთვის გვერდის ავლის რეალური საფრთხე და შემთხვევები	42
1) ბინის გირავნობის შესაძლო შემთხვევები კრედიტორზე უკვე არსებული იპოთეკის უფლებების დროს	43
3. ლიზინგი, როგორც სანივთო გარიგება	49
3.1. ლიზინგის ხელშეკრულების მიზანი - საკუთრების უფლების გადასვლა.....	51
VII. რეალაქტი, როგორც სანივთო გარიგების შემთავსებელი	52
1. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია	54
1.2. რეგისტრაციის დეფინიცია.....	55
1.2.1. რეგისტრაციის მიზანი და მიზნების დაყოფა	56
I. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ” (გადაწყვეტილების კრიტიკული ანალიზი)	58
ა) ფაქტობრივი გარემოებები.....	59
ბ) სასამართლო მსჯელობის კრიტიკა ნორმათა შინაარსის განმარტების ნაწილში	60
გ) სასამართლო მსჯელობის კრიტიკა საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლების შემოწმების ნაწილში.....	61
2. სანივთო გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება.....	63
VIII. დასკვნა და რეკომენდაციები	68
ბიბლიოგრაფია	72

აბრევიატურა

ა.შ. - ასე შემდეგ

გსკ - გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი

იხ. - იხილეთ

მით. - მითითება

პ. - პუნქტი

რედ. - რედაქტორი

სსკ - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

სსსკ- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი

სქ. - სქოლიო

სხვ.- სხვა

შდრ. - შედარება

Aufl. – Auflage

Beck OK – Beck’scher Online -Kommentar

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Jura – Juristische Ausbildung

JuS – Juristische Schulung

NJW – Neue Juristische Wochenschrift

NJW-RR - Neue Juristische Wochenschrift, Rechtsprechungs-Report Zivilrecht

OLG - Oberlandesgericht

RGZ – Reichsgericht, Entscheidungen in Zivilsachen

Rn. – Randnummer

VersR – Versicherungsrech

WiRO - Wirtschaft und Recht in Osteuropa

I. შესავალი

საკუთრების უფლება ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ბუნებითი უფლებაა, რომელიც ჯერ კიდევ წინარესახელმწიფოებრივი პერიოდიდან არსებობს და რომელიც „შინაარსში, დროსა და მოცულობაში არ იზღუდება.“¹ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით იგი აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკონსტიტუციო სასამართლო მის შემდეგ განმარტებას გვთავაზობს: „საკუთრების უფლება წარუვალა და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, რომელიც დემოკრატიული საზოგადოების სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედაა.“² სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი მოიცავს ამ უფლების შინაარსის განმარტებას, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან/და სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის საკუთრებას, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ ამით გაუმართლებლად არ შელახავს სხვათა უფლებებსა თუ ინტერესებს ან ამ უფლებას ბოროტად არ გამოიყენებს. მსგავსი შინაარსის მატარებელია გსკ-ის შესაბამისი, 903-ე პარაგრაფი.³ იგი კერძოსამართლებრივი მნიშვნელობით, წარმოადგენს ნივთზე ბატონობის ყველაზე ფართო მოცულობის უფლებას, რომელიც კი არსებობს მართლწესრიგში.⁴

აღსანიშნავია, რომ დაცვის ქვეშ ექცევა როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირების საკუთრების უფლება.⁵ ეს კარგად ჩანს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლშიც, რომელიც ეხება საკუთრების უფლების დაცვას. აღსანიშნავია, რომ იურიდიული პირის საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი მოიცავს როგორც იურიდიულ, ასევე ფიზიკურ პირს, რომელიც ამ იურიდიული პირის მეწილეა, თუკი სახეზეა ამ უკანასკნელის წილის ფარგლებში საკუთრების უფლების დარღვევა.⁶

¹ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 20.

² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის N1/51 გადაწყვეტილება „ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=55>>.

³ იხ. კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (სასწავლო კომენტარი), თბილისი, 2014, პარაგრაფი 903-ე, პირველი ველი; *Пухта Г.Ф.*, Курс римского гражданского права, Москва, 1874, 60.

⁴ იხ. *Schwab K.H., Prütting H.*, Sachenrecht, 32. Aufl., 2005, Rdnr. 306; *Wolf M.*, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005, Rdnr. 6.

⁵ *კუბლაშვილი კ.*, ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2003, 169.

⁶ ამ საკითხთან დაკავშირებით უფრო დეტალურად იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1984 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე „SPORRONG AND LONNROTH v. SWEDEN“ (Application no. 7151/75; 7152/75)

ყოველდღიურ ცხოვრებაში უამრავი გარიგება იღება წერილობით, მათზე მეტი კი - ზეპირი ფორმით. გამორჩეულად ბევრია საკუთრების გადაცემა-მოპოვებასთან დაკავშირებული, ძირითადად, ნასყიდობის სამართლიდან გამომდინარე ურთიერთობები. მხარეები ხელშეკრულების დადებით მათი ინტერესებიდან გამომდინარე კონკრეტული მიზნების მიღწევას ისახავენ მიზნად, შესაბამისად, ხელშეკრულების შესრულება თუ მისი ნამდვილობა მათთვის მნიშვნელოვანი პირობაა. შესრულება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფუნდამენტური ელემენტია, რომელიც მხარეთა ურთიერთსანაცვლო უფლებებისა თუ ვალდებულებების განხორციელებას ემსახურება.⁷ მის მნიშვნელობაზე ისიც მეტყველებს, რომ სსკ-ის მიხედვით, ვალდებულებითი სამართალი ამ ჩანაწერის შემცველი 316-ე მუხლით იწყება: „ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.“ აქედანვე ნათლად ჩანს თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება ვალდებულებით გარიგებას, რომელსაც ხშირად, მათ შორის სამეცნიერო წრეებშიც, მხარეთა სამართალურთიერთობის წარმოშობისა და განხორციელებისთვის აბსოლუტურად საკმარის ელემენტად, ხოლო სანივთო გარიგების საჭიროებას ზედმეტად მიიჩნევენ, რასაც მოცემული ნაშრომის ძირითადი ნაწილი დეტალურად შეეხება. ქართული სამოქალაქო სამართლის პრაქტიკული ნაწილი დიდ კითხვის ნიშანს უსვამს ამ უკანასკნელს მაშინ, როდესაც სწორედ მას შესწევს საკუთრების გადაცემის უნარი, ვინაიდან ვალდებულებითი გარიგება მხოლოდ და მხოლოდ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების წარმოშობას უზრუნველყოფს, თუმცა შემძენისთვის არსებითი, ხომ, სწორედ გადაცემა და არა გადაცემის ვალდებულების არსებობაა?! პირველ რიგში, ხაზი უნდა გაესვას იმ გარემოებას, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზნიდან გამომდინარე, ერთმანეთისგან განსხვავებული წესით რეგულირდება საკუთრების შეძენის საკითხი უძრავ და მოძრავ ნივთებზე. სანივთო გარიგების მნიშვნელობა განსაკუთრებით დიდია უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვებისას, ვინაიდან ამ კატეგორიის ნივთებზე მითითებული უფლების წარმოშობა უფრო რთულ კონსტრუქციას ითვალისწინებს და ჩახლართულ სქემაში მაშველ რგოლად გვევლინება. მას შესწევს იმის უნარიც, რომ მხარისთვის საზიანო გარიგება ჩაშალოს ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობის პირობებშიც კი.

<https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22fulltext%22%3A%22CASE%20OF%20SPORRONG%20AND%20L%C3%96NNROTH%22%22%2C%22itemid%22%3A%22001-57579%22%22%7D>> (15.06.2021).

⁷ ჩიტაშვილის ნ., შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულების შესრულებასა და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2014, 15, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/natia_chitashvili.pdf> (25.06.2021).

აღსანიშნავია, რომ სანივთო გარიგების ინსტიტუტი უცნობი იყო რომის სამართლისთვისაც. მის ნაცვლად კი გამოიყენებოდა მფლობელობის გადაცემის აქტი, რომელიც იწოდებოდა, როგორც *traditio*.⁸ აღნიშნული სამართალი იცნობდა ასევე *solutio*-დ⁹ წოდებულ შესრულების გარიგებას, რომელიც თავისი არსით სანივთო გარიგებასთან ახლოს იყო და ყველა გარიგებისთვის შესრულების დამოუკიდებელი წესის საჭიროებას აღიარებდა, რაც, თავის მხრივ, იწვევდა მემკვიდრეობითი, სანივთო და სახელშეკრულებო სამართლის ერთმანეთისგან განსხვავებული და ინდივიდუალური შემადგენლობის არსებობას.¹⁰ სანივთო გარიგების საჭიროებას აღიარებს ანგლო-ამერიკული სამართლის სისტემაც, რომლის მიხედვით, არსებითად მნიშვნელოვანია ვალდებულებითი და განკარგვითი გარიგებების ერთმანეთისგან გამოიჯვანა.¹¹

კვლევის საფუძველზე გამოიკვეთა, რომ სსკ აღიარებს სანივთო გარიგებას, თუმცა ამის ნორმებიდან ამოკითხვა რთულია, განსაკუთრებით იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ პრაქტიკაც განსხვავებულად აწესრიგებს მასა და მის გარეშე დადებულ გარიგებებში მის მნიშვნელობას, რასაც გაუმართლებელ, ზიანის მომტან შედეგებამდე მივყავართ. წინამდებარე ნაშრომი კი მიზნად ისახავს შესაბამისი ნორმების მოძიებასა და მათში სანივთო გარიგების გამოკვეთას, ისევე, როგორც თვით სანივთო გარიგების გამოიჯვანას ვალდებულებითი გარიგებისაგან და სანივთო გარიგების მეშვეობით ნების ნაკლის შემცველი შეთანხმების ჩაშლას, რათა არასასურველი შედეგის დადგომით არ დაირღვეს მხარის ან მხარეთა უფლებები და არც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას შეეჩმნას საფრთხე.

მოცემული ნაშრომის მიზანს ასევე წარმოადგენს სანივთო გარიგების ჭრილში იმ ინსტიტუტებისთვის განსაკუთრებული ყურადღების დათმობა, რომელთა შესახებ სამეცნიერო ლიტერატურაშიც კი ინფორმაცია არ ან/და მცირე დოზით იძებნება. რაც შეიძლება განპირობებული იყოს პრაქტიკის საფუძველზე მათი არსის მოდიფიცირებით.

მოცემული სამაგისტრო ნაშრომი 8 თავისგან შედგება. პირველი თავი ეთმობა ტრადიციულ შესავალს, სადაც მიმოხილულია ზოგადად საკუთრების უფლების არსი, მისი მნიშვნელობა, ამ უფლების უძრავ ნივთებზე მოპოვების

⁸ *Jörs P., Kunkel W., Wenger L., Römisches Privatrecht, 3. Aufl., Heidelberg, 1949, 127 (მით. - რუსიაშვილი გ., გამოიჯვანის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 32).*

⁹ იქვე, 128.

¹⁰ *რუსიაშვილი გ., გამოიჯვანის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 36.*

¹¹ *Stadler A., Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Tübingen, 1996, 42-43.*

შესაძლებლობა, მასთან მიმართებით სანივთო გარიგების ინსტიტუტის მნიშვნელობა და ამ უკანასკნელთან დაკავშირებული პრობლემები, რომელთა განხილვის მიზანსაც ემსახურება ნაშრომი. ამავე თავში არის გამოკვეთილი საკვლევი თემის მეთოდი.

მეორე თავში უშუალოდ სანივთო გარიგების ინსტიტუტს ეთმობა ყურადღება, საუბარი წარმართულია მისი წინმსწრები ვალდებულებითი გარიგების განმარტებით და შემდეგ უკვე სანივთო გარიგების არსზეა გაკეთებული აქცენტი.

მესამე თავი ეთმობა საკუთრების გადაცემის იმ პრინციპების დასახიათებას, რომლებიც მსოფლიო მართლწესრიგში არსებობს და შემდეგ უკვე იმ კონკრეტულზე (გამიჯვნის პრინციპზე) კეთდება აქცენტი, რომელიც გამორჩეულად ნათლად აფიქსირებს პოზიციას იმის შესახებ, რომ ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები ერთმანეთთან დაკავშირებული და ამავე დროს, ერთმანეთისგან დამოუკიდებელია, თანაც იმდენად, რომ ერთის ბათილობა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მეორეც ავტომატურად გაბათილდება. ეს მხოლოდ მაშინ არის შესაძლებელი, თუკი უშუალოდ ამ კონკრეტულის მიმართაც არსებობს ბათილობის დამოუკიდებელი საფუძველი/საფუძვლები.

მეოთხე თავი ეთმობა მესამე პირების მონაწილეობას სანივთო გარიგებაში, მითითებული ქვეთავების მეშვეობით ნათელი წარმოდგენა იქმნება იმის შესახებ, თუ როგორ შეიძლება ამგვარი პირები მონაწილეობდნენ საკუთრების გადაცემს გარიგებაში და რა შედეგები შეიძლება მოჰყვეს ასეთი გარიგებების დადებას.

მეხუთე თავში მსჯელობა ეთმობა იმ კონკრეტულ ვარიაციებს, როდესაც სახეზეა ნების ნაკლი მხარეთა მიერ საკუთრების მიღება-გადაცემის სურვილის მიუხედავად (არასრულწლოვნისა და ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირების მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი), ასევე ამ თავშია მოცემული საკუთრების უფლების გადაცემის ჩაშლა სანივთო გარიგების ბათილობისა თუ საცილობის მეშვეობით ან/და მისი გადარჩენა კონვერსიის წყალობით.

მეექვსე თავში დახასიათებულია ის კონკრეტული ხელშეკრულებები, რომლებიც სანივთო გარიგებებს წარმოადგენენ ან ასეთად მოდიფიცირების შესაძლებლობას იძლევა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს ლიზინგის ხელშეკრულება, რომელიც სამეცნიერო წრეებში გადაჭრით ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებად იწოდება, თუმცა ქართული სახელშეკრულებო სამართლის პრაქტიკის საფუძველზე მისი შინაარსის მოდიფიცირების წყალობით ის სანივთო გარიგებასაც კი შეიძლება წარმოადგენს და აღნიშნულის შესახებ შესაბამის ქვეთავშია განვითარებული მსჯელობა.

მეშვიდე თავი ეთმობა რეალაქტს, რომელიც ხშირად ითავსებს სანივთო გარიგების ფუნქციას და სწორედ ამ მიდგომის მიმდევარი სისტემები მიიჩნევენ ზედმეტად ამ უკანასკნელს, თუმცა შესაბამის თავში წარმართული მსჯელობა, შეფასება და სათანადო მაგალითების მოხმობა ნათელჰყოფს იმ ფაქტს, რომ რეალაქტს არ შესწევს უნარი სანივთო გარიგება არათუ ღირსეულად, არამედ საერთოდ ჩაანაცვლოს. ამავე თავში აღნიშნულია სანივთო გარიგების საჯარო რეეტრში რეგისტრაციისა და მისი სანოტარო წესით დამოწმების საკითხები.

ბოლო, მერვე თავი წარმოადგენს დასკვნას, რომელშიც შეჯამებულია საკვლევი თემის ფარგლებში არსებული ხარვეზები და შემუშავებულია რეკომენდაციები.

მოცემული თემის ფარგლებში საკითხის სიღრმისეულად შესწავლის მიზნით ნაშრომში ვიყენებ როგორც შედარებითსამართლებრივი, ასევე სისტემური ანალიზის მეთოდებს. ეს კი იმის საშუალებას იძლევა, რომ უკეთ წარმოჩინდეს ის პრობლემები და ხარვეზები, რაც აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს და ამასთანავე მათი აღმოფხვრის გზების პოვნაში დიდ დახმარებას სწევს.

II. სანივთო გარიგების ინსტიტუტი

1. ვალდებულებითი გარიგება, როგორც სანივთო გარიგების წინმსწრები გარიგება

სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლებია მხარეებს შორის გარიგების წერილობითი ფორმით დადება, მისი კანონმდებლობის შესაბამისად (ანუ ნოტარიულად) დამოწმება და ამ უძრავ ნივთზე წარმოშობილი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საკუთრების გადაცემისკენ მიმართული პირველი ნაბიჯი მხარეებს შორის ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების დადებაა, რაც გულისხმობს ნივთზე საკუთრების გადაცემის ვალდებულების წარმოშობას, შესაბამისად, იგი არა უშუალოდ გადაცემის, არამედ მისი წინმსწრები გარიგებაა. რაც შეეხება ამ ხელშეკრულების დადების ფორმას, სსკ-ის მიხედვით, უძრავი ნივთების შემთხვევაში, აუცილებელია იგი წერილობითი ფორმით დაიდოს. სსკ-ის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილი იმპერატიულად ადგენს, რომ თუკი კანონით ან ხელშეკრულებითაა გათვალისწინებული გარიგების დადების ფორმა, იგი აუცილებლად ამ ფორმით უნდა დაიდოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში გარიგება ბათილად მიიჩნევა.

ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებასთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს სსკ-ის 323-ე მუხლი, რომლის შესაბამისად, გარიგების დადების ფორმა არის წერილობითი. მართალია, აქ არაა დაკონკრეტებული წერილობითი ფორმის სახე (მარტივი თუ რთული სანოტარო), თუმცა თუკი მხედველობაში მივიღებთ იმ ფაქტს, რომ 2006 წლის 8 დეკემბერს შესული ცვლილების თანახმად, სანოტარო დამოწმება ფაკულტატური გახდა, ახალი რედაქციით აღნიშნული ფორმა გულისხმობს მარტივ წერილობით ფორმას.¹² აღსანიშნავია ის, რომ სანოტარო ფორმის დაცვის ვალდებულება პირდაპირ არის მითითებული სსკ-ის 311¹ მუხლის პირველ ნაწილში, თუმცა იგი გულისხმობს არა ვალდებულებითსამართლებრივი, არამედ სანივთოსამართლებრივი გარიგების დადების რეგისტრაციისთვის აღნიშნული სანოტარო ფორმის დაცვას, რომელიც ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუკი მხარეები მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით არ აწერენ ხელს სანივთო გარიგებას. ამგვარად, 323-ე მუხლი შეეხება ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების დადებას, ხოლო 311¹ - სანივთო

¹² გელაშვილი ი., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, 17.10.2017, მუხლი 323, 1-2-ე ველები, <www.civilcode.ge>.

გარიგებისას.¹³ აღნიშნულ დასკვნამდე მივდივართ ამ უკანასკნელი ნორმის გრამატიკული განმარტების შედეგადაც, კერძოდ, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ვალდებულებითი გარიგებით წარმოიშობა სანივთო უფლების გადაცემის ვალდებულება, ე.ი. სანივთო უფლებები ავტომატურად არ გადადის კონტრაქტზე. აღნიშნულს გულისხმობს ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებიც, მაგალითად, 477-ე მუხლი.¹⁴

2. სანივთო გარიგების არსი

უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების წარმოშობა ხანგრძლივი წინარე პერიოდის პირმოა.¹⁵ აღნიშნულის შედეგად კი საკუთრების უფლება მოძრავ და უძრავ ნივთებზე ერთმანეთისგან განსხვავებულად რეგულირდება.

ვალდებულებითი გარიგების დადების შემდეგ ჯერი სანივთო გარიგებაზეა. იგი გულისხმობს საკუთრების უფლების ფაქტობრივად გადაცემას, რომლის გამოც დაიდო ამგვარი გარიგება, ე.ი. მხოლოდ ვალდებულების აღება ნივთის გადაცემის თაობაზე არაა საკმარისი მასზე საკუთრების გადასაცემად, ამის შემდეგ გამსხვისებელმა უნდა გამოავლინოს ნება ნივთის უშუალოდ საკუთრებაში გადაცემაზე. ამასთანავე, სანივთო გარიგებას თან ახლავს რეალაქტი (რეალური მოქმედება), რომელიც შესაძლებელია გამოიხატებოდეს ნივთზე მფლობელობის გადაცემასა თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში.¹⁶

სანივთო გარიგება არის ორმხრივი ხელშეკრულება, რომელიც ოფერტისა და აქცეპტის მეშვეობით იდება და მიმართულია საკუთრების აქცეპტანტისთვის გადაცემისკენ.¹⁷ ეს არის გარიგება, რომელიც, როგორც წესი, თავისუფალია ვალდებულებებისგან და სანივთოსამართლებრივი ნორმებით წესრიგდება: „თუ ვალდებულებითი ხელშეკრულება, მაგალითად, ნასყიდობა,

¹³ რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 297-298.

¹⁴ რუსიაშვილი გ., სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 45.

¹⁵ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 138 და მომდევნო გვერდი.

¹⁶ რუსიაშვილი გ., სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 45; Zweigert, Kötz, An introduction to Comparative Law, oxford, 1987, 71 (მით. - დანელია ე., გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, 31, 32).

¹⁷ რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 112.

განსაზღვრავს უფლების გადაცემასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების მხარეთა უფლებებსა და მოვალეობებს, სანივთო გარიგება უზრუნველყოფს, უფლების გადაცემას შემძენ პირზე.¹⁸ სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ერთია, როდესაც მხარეები თანხმდებიან კონკრეტული უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულებაზე და მეორეა, უკვე არსებული შეთანხმების საფუძველზე უშუალოდ საკუთრების გადაცემა. აღნიშნული ორი გარიგება შეიძლება საკმაოდ დაშორებული იყოს ერთმანეთთან დროის თვალსაზრისით, რაც გულისხმობს იმას, რომ, მაგალითად, ნასყიდობისას ნივთი გამსხვისებლის საკუთრებაში შეიძლება ჯერ კიდევ არ იყოს.¹⁹ ასევე შესაძლებელია ეს ორი გარიგება ერთმანეთს დაემთხვეს და ერთ ხელშეკრულებაშიც იყოს გაერთიანებული.²⁰

ხაზი უნდა გაესვას იმ გარემოებას, რომ სანივთო გარიგების გარეშე რთულია იმის დადგენა საკუთრება გადავიდა თუ არა კონტრაქტზე. საკუთრების გადასაცემად მხოლოდ ხელშეკრულების (მაგალითად, ნასყიდობის) დადება და რაიმე საშუალებით მფლობელობის გადაცემა საკმარისი არ არის.²¹ აუცილებელია ამავე დროს ნათლად იკვეთებოდეს ამ მფლობელობის გადაცემით გამსხვისებლის მიზანი - შემძენზე საკუთრების გადაცემა.²²

წინა აბზაცში როგორც უკვე აღვნიშნე, სანივთო გარეგნული თავისი შემადგენლობით დამოუკიდებელი გარიგებაა, თუნდაც ვალდებულებით გარიგებასთან ერთად ერთ ხელშეკრულებად იყოს შედგენილი. ამის მიუხედავად, მათ შორის პირდაპირი კავშირი მაინც არსებობს - მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია ვალდებულებითი, კაუზალური გარიგების ნამდვილობაზე, „თუ კაუზალური ნასყიდობა არანამდვილია, შემძენს არ გააჩნია ნამდვილი უფლება 186-ე მუხლის პირველი ნაწილის გაგებით და ის ვერ მოიპოვებს საკუთრებას.“²³

¹⁸ *შოთაძე თ.*, სანივთო სამართალი (სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის), თბილისი, 2014, 56.

¹⁹ *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაუზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 324.

²⁰ *Stadler A.*, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Tübingen, 1996, 7.

²¹ *რუსიაშვილი გ.*, კაუზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2015, 235-236.

²² *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაუზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 147.

²³ იქვე, 212.

III. საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებული პრინციპები

საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპები მნიშვნელოვან როლს ასრულებს საკუთრების უფლების განხორციელებისას. სწორედ, მათგან გამომდინარეობს ერთი პირიდან მეორეზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის დასადები გარიგებების სახეები და არსი. ეს იმას ნიშნავს, რომ კონკრეტული საქმეების მიხედვით შეიძლება საკმარისი იყოს ვალდებულებითი გარიგების დადება და მის საფუძველზე საკუთრების უფლების გადაცემა, თუმცა არის შემთხვევები, როდესაც ვალდებულებით გარიგებასთან ერთად საჭიროა სანივთო გარიგების დადებაც და ამის შემდეგ ნივთის გადაცემა.²⁴

თანამედროვე სამართალი საკუთრების გადაცემის შემდეგ პრინციპებს იცნობს:

1. კონსენსუალობის პრინციპი - საკუთრება მხოლოდ ვალდებულების არსებობის საფუძველზე გადადის, ე.წ. *solus consensus*.²⁵ აქვე უნდა აღინიშნოს ერთიანობის პრინციპიც, რომლის თანახმადაც, საკუთრების გადასაცემად ვალდებულებითი გარიგებაა ის ერთადერთი და აუცილებელი, რომელიც უზრუნველყოფს არამხოლოდ ვალდებულების წარმოშობას, ასევე ნივთის გადაცემას,²⁶ შესაბამისად, სანივთო გარიგების საჭიროება არ არსებობს. მის ფარგლებში სრულიად ზედმეტია გარიგებების ვალდებულებით და სანივთოსამართლებრივი დაყოფა. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და ნივთის გადაცემა ერთიანი აქტის ფარგლებში განიხილება.²⁷
2. ტრადიციის პრინციპი - გულისხმობს საკუთრების გადასაცემასთან დაკავშირებით როგორც ვალდებულებითი გარიგების დადების, ასევე ნივთის ფაქტობრივი დაუფლების საჭიროებასაც.²⁸ (თავისი შინაარსით იგი კონსენსუალობის პრინციპს უპირისპირდება).
3. კაუზალობის პრინციპი - სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების ურთიერთგამიჯვნასა და ამ უკანასკნელის უპირობობას აღიარებს.²⁹ იგი სანივთო გარიგების კაუზად მიაჩნია: „ვალდებულებითი გარიგების

²⁴ *Markesinis B., Unberath H., Jountson A., The German Law of Contract, 2nd Edition, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 29* (მით. - *დანელია ე.*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, 31, 32).

²⁵ *რუსიაშვილი გ.*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2015, 236.

²⁶ იქვე.

²⁷ *Larenz K., Schuldrecht Besonderer Teil, 13. Aufl. München, 1986, § 39.2.*

²⁸ *რუსიაშვილი გ.*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2015, 236.

²⁹ *დანელია ე.*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, 31, 37.

გარეშე შეუძლებელია საკუთრების გადაცემაც³⁰ ამგვარად, ვალდებულებითი გარიგების ბათილობა სანივთო გარიგების ბათილობასაც იწვევს.³¹ მოცემული სისტემის თანახმად, ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება ავტომატურად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების გადაცემას და დამატებითი შეთანხმება ამაზე სულაც არაა საჭირო. ასეთ დროს მხედველობაშია ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებსაც თავიანთი იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე ამ საკუთრების უფლების გადატანის უნარი შესწევთ.³² ამის ნათელსაყოფად შესაძლებელია ჰოლანდიის სამოქალაქო კოდექსის მოხმობა, რომლის შესაბამისად, სანივთო გარიგებები აღიარებულია, თუმცა მათი ნამდვილობა თუ ბათილობა ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობასა თუ ბათილობაზეა დამოკიდებული.³³

4. აბსტრაქციის პრინციპი - სანივთო გარიგება ვალდებულებითი გარიგებისგან დამოუკიდებელია.³⁴ შესაბამისად, მისი ნამდვილობისა თუ ბათილობის საფუძველი არაა ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობა. ამგვარად, იგი ემსგავსება გამიჯვნის პრინციპს და უპირისპირდება კაუზალობის პრინციპს.³⁵ მათ შორის არსებითი განსხვავება ისაა, რომ კაუზალური ხელშეკრულებისას კაუზა გარიგების შინაარსში იმკვიდრებს თავს, აბსტრაქტულის შემთხვევაში კი ასე არაა. კაუზალურია ისეთი გარიგება, რომელშიც გარიგების შინაარსიდან იკვეთება მისი მიზანი, რასაც ვერ ვიტყვით აბსტრაქტულ გარიგებაზე.³⁶

მოცემულ პრინციპს საკმაოდ ბევრი აკრიტიკებს, მიზეზად კი პრაქტიკული გამოყენებისას მის მოუქნელობას ასახელებენ, მომხრეებს კი მიაჩნიათ, რომ მას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მესამე პირთა

³⁰ *რუსიაშვილი გ.*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2015, 236.

³¹ *კერესელიძე დ.*, უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 6/2003-4, 600 (მით. - *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 54, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf> 15.06.2021)).

³² *ჭეჭელაშვილი ზ.*, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემა, ქართული კერძო სამართლის კრებული I, თბილისი 2004, 90.

³³ იქვე, 96-97.

³⁴ *რუსიაშვილი გ.*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2015, 236; *Markesinis B., Unberath H., Jountson A.*, The German Law of Contract, 2nd Edition, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 27.

³⁵ *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 218.

³⁶ *ქოჩაშვილი ქ.*, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2013, 163.

ინტერესების დაცვისთვის, ასევე სამართალურთიერთობის ნათელსაყოფად.³⁷ ამ პრინციპს მყარად აქვს ფეხი მოკიდებული გერმანულ სამოქალაქო სამართალში. იგი ორ - გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპებს მოიცავს.³⁸ ორივე მათგანის რეალური დანიშნულება და ფუნქცია ერთმანეთში იკვეთება და სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების ერთმანეთისგან გამიჯვნას სამართლებრივი დატვირთვა, პრაქტიკულად, არ გააჩნია, მაშინ, როდესაც მათი ნამდვილობა ერთმანეთზე არის დამოკიდებული.³⁹

5. გამიჯვნის პრინციპი - არსებობს ორივე, ვალდებულებითი და სანივთო გარიგება. ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე საკუთრების განკარგვის ვალდებულება წარმოიშობა, ხოლო სანივთო გარიგებაა ის საშუალება, რომლითაც უშუალოდ საკუთრების გადაცემა შესაძლებელი.⁴⁰ ასეთი ურთიერთობები ორმხრივია, რაც იმას ნიშნავს, რომ ერთი მხარის ნებაა საკუთრების უფლება გადასცეს მეორეს, რომელიც, თავის მხრივ, გამოხატავს იმის ნებას, რომ მიიღოს აღნიშნული უფლება.⁴¹

1. გამიჯვნის პრინციპის სიღრმისეული გაანალიზება ქართულ სანივთო სამართალში

ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებების ერთმანეთისგან გამიჯვნა არსებითაც მნიშვნელოვანია, ვინაიდან პირველი მათგანი მხარეებს შორის ვალდებულებას წარმოშობს, მაშინ, როდესაც, სანივთო გარიგება ცვლის სამართლებრივ მდგომარეობას და აბსოლუტურ უფლებას ქმნის.⁴² მოცემული პრინციპის ფარგლებში ვალდებულებითი გარიგება წარმოშობს საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულებას და, შესაბამისად, მისი შესრულების მოთხოვნის უფლებას, ხოლო უშუალოდ უფლების გადაცემას კი, სწორედ, სანივთო გარიგება ისახავს მიზნად.

³⁷ *Markesinis B., Unberath H., Jountson A., The German Law of Contract, 2nd Edition, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 27.*

³⁸ *Lorenz S., Grundwissen – Zivilrecht: Abstrakte und kauzale Rechtsgeschäfte, Jus, 2009, 491 (მით. - ჩაჩავა ს., მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველების კონკურენცია კერძო სამართალში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010, 165, <https://www.tsu.ge/data/file_db/disertaciebi/chachava.pdf> (16.06.2021)).*

³⁹ *დანელია ე., გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, 31, 39.*

⁴⁰ *რუსიაშვილი გ., კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2015, 236.*

⁴¹ *ქოჩიაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2013, 160.*

⁴² *ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, თბილისი, 2001, 193-194.*

სანივთო გარიგების არსის თავში უკვე აღვნიშნე, რომ გამიჯვნის პრინციპი განკარგვის გარიგების დამოუკიდებელ ბუნებას აღიარებს, მიუხედავად იმისა, რომ გარკვეულ შემთხვევებში იგი შესაძლებელია ვალდებულებით გარიგებას ემთხვეოდეს. ქართული სანივთო სამართალი საკმაოდ პრობლემატურია აღნიშნული თვალსაზრისით. სსკ-ში არაერთი ნორმაა, რომელიც ვალდებულებით და სანივთო გარიგებებს ერთმანეთისგან ნათლად არ მიჯნავს, რაც ხშირად გაუგებრობის მიზეზი ხდება, თუმცა სანივთო გარიგების არსებობისა და საჭიროების შესახებ მათი ანალიზი და პრაქტიკული გამოყენების შეფასება შესაბამისი დასკვნის გაკეთების საშუალებას გვაძლევს. სანივთო გარიგების არსებობის შედარებით ნათლად ამოკითხვა შეიძლება სსკ-ის 102-ე, 114-ე, 183-ე, 188-ე, 477-ე და სხვა მუხლებში.⁴³ უფრო ნათელი წარმოდგენის შესაქმნელად მათი ინდივიდუალური მიმოხილვა იქნება უპრიანი:

1. სსკ-ის 102-ე მუხლის ნაწილებში საუბარია საგნის განკარგვაზე. განკარგვის გარიგების ნათელი მაგალითი კი სწორედ, რომ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემაა,⁴⁴ გამიჯვნის პრინციპს მიემართება და მას აღიარებს.⁴⁵ იგი თავის თავში აერთიანებს სანივთო გარიგებასაც, მოთხოვნის დათმობასაც და, ზოგადად, უფლების გადაცემის ყოველგვარ გარიგებას.⁴⁶ აღნიშნული პრინციპი კი წარმოადგენს ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებების ურთიერთგამიჯვნის სახეს.⁴⁷
2. სსკ-ის 144-ე მუხლი შესრულების გარიგებას მოიცავს,⁴⁸ რაც გულისხმობს იმ გარიგების დადებას, რომლითაც სხვა გარიგება უნდა შესრულდეს. ასეთი კავშირი კი, სწორედ, ვალდებულებით და სანივთო გარიგებებს შორის არსებობს.⁴⁹

⁴³ *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 114.

⁴⁴ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2017, მუხლი 102, მე-5 ველი.

⁴⁵ *Kurzynsky-Singer E., Zarandia T.*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, in: Transformation durch Rezeption. Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Tübingen, 2014, 123.

⁴⁶ *Larenz K.*, Schuldrecht Besonderer Teil, 13. Aufl. München, 1986, § 39 II d (16).

⁴⁷ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 22.

⁴⁸ *სვანაძე გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2017, მუხლი 144, პირველი და მე-5-6 ველები.

⁴⁹ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 23.

3. სსკ-ის 324-ე მუხლში მოცემული გასხვისება წარმოადგენს მის მავალდებულებელი გარიგებისაგან გამიჯვნას,⁵⁰ ვინაიდან გასხვისება თავის თავში მოიაზრებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემას, ე.ი. ვალდებულების წარმოშობის გარდა ამ ვალდებულების საფუძველზე საკუთრების უფლების გადაცემის ინსტიტუტიც არსებობს.

4. სსკ-ის 188-ე მუხლი ეხება პირობადებულ საკუთრებას, რომელიც თავის თავში მოიაზრებს ნივთის გაყიდვისას საკუთრების უფლების მყიდველის სახელზე დატოვებას მანამ, სანამ კონკრეტული პირობა (თანხის სრულად გადახდა) არ შესრულდება. აღნიშნულ შემთხვევას იურიდიულ ლიტერატურაში სრული საკუთრების უფლების წინარე საფეხური ეწოდება და იგი სანივთო უფლებად მიიჩნევა.⁵¹ ხაზგასასმელია ის გარემოება, რომ იგი მიემართება გარიგების არა ერთ, არამედ ორივე მხარეს, მაგალითად, ნასყიდობის შემთხვევაში, თუკი პირობადებული გარიგება სახეზე, ეს იმას ნიშნავს, რომ შემძენი ვერ გახდება მესაკუთრე, ხოლო გამსხვისებელს არ გააჩნია თანხის მოთხოვნის უფლება კონკრეტული პირობის დადგომამდე.⁵²

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ეს მუხლი მხოლოდ მოძრავ ნივთებს მიემართება, ვინაიდან სისტემური განმარტების თანახმად, იგი ამგვარ ნივთებზე საკუთრების შემძენის ნაწილშია მოქცეული. გარდა ამისა, სსკ-ის 183-ე მუხლიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში პირობადებულად არ რეგისტრირდება.⁵³ ამ ნაწილში დამატებით უნდა ითქვას, რომ უძრავი ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, შესაძლებელია ინფორმაციის თვალსაზრისით მიეთითოს, რომ შემძენს მისი ღირებულება სრულად არ აქვს გადახდილი და გამსხვისებელმა ამით დაიცვას საკუთარი ინტერესები.⁵⁴

⁵⁰ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 23.

⁵¹ *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 188, მე-2 ველი; *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, 2012, 168; *ბუჯალავა ე.*, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), ბესარიონ ზოიძე 60 (საიუბილეო გამოცემა), თბილისი, 2013, 24.

⁵² *Honsell H.*, Tradition und Zession – kausal oder abstrakt? Festschrift für Wolfgang Wiegand, 2005, 353 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 22).

⁵³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1300-1320-2012, <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

⁵⁴ *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 188, მე-5 ველი.

აღნიშნული მუხლი უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნაზე მსჯელობაში იმიტომ მოვიხმე, რომ უფრო ნათლად წარმოჩინდეს სანივთო გარიგების ინსტიტუტის დამოუკიდებელი და, ამავე დროს, ვალდებულებით გარიგებასთან დაკავშირებული ბუნება. გადადების პირობით შესაძლებელია გარიგების დადება და არც ერთ შემთხვევაში ნივთზე მფლობელობის გადაცემის რეალური მოქმედება - traditio⁵⁵ და თუკი სამართალურთიერთობაში სანივთო გარიგება არ არსებობს, მაშინ პირობადებული ხდება ნასყიდობის ხელშეკრულება. ასეთ დროს გაუგებრობას იწვევს ის, თუ რატომ აწესრიგებს მას სანივთო სამართალი.⁵⁶

5. სსკ-ის 477-ე მუხლი გამიჯვნის პრინციპზე საუბრისას ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანია. იგი განასხვავებს მფლობელობისა და საკუთრების გადაცემის ვალდებულებებს, უფრო კონკრეტულად თუ ვიტყვით, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და მფლობელობის გადაცემა საკუთრების ავტომატურად გადასვლას არ გულისხმობს, ვინაიდან ამ უკანასკნელისთვის საჭიროა სანივთო გარიგების დადება,⁵⁷ რასთან დაკავშირებითაც მოცემული ნაშრომის შემდეგ თავებში ყურადღება უფრო მეტად გამახვილდება.

ზემოთ განხილული მუხლების გარდა, არსებობის ისეთი ნორმებიც, რომელთა თანახმად მხარეებს ენიჭებათ უფლება სანივთო გარიგების შინაარსის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, მაგალითად, გირავნობითა თუ იპოთეკით დატვირთული საკუთრების გადაცემის დათქმა. აღნიშნულ შემთხვევებში სანივთო გარიგების არარსებობისას, ისინი ვალდებულებითი სამართლის სფეროში მოექცევა, ვინაიდან დაუკავშირდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ გარიგებას, რომელიც ასეთ შემთხვევაში იარსებებს ანუ ვალდებულებით გარიგებას.⁵⁸ ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ სსკ პანდექტურ სისტემაზეა აგებული, რაც იმას ნიშნავს, რომ კერძოსამართლებრივი ნორმები ოთხად იყოფა: სანივთო, ვალდებულებითი, საოჯახო და მემკვიდრეობითი⁵⁹,

⁵⁵ Honsell H., Tradition und Zession – kausal oder abstrakt? Festschrift für Wolfgang Wiegand, 2005, 353 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 22).

⁵⁶ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 22.

⁵⁷ იქვე, 20, 21.

⁵⁸ შდრ. *Ennecerus L., Wolff Th., Raiser L.*, Sachenrecht, 10. Aufl., Tübingen, 1957, § 78 II 1 b (290); *Kohler J.*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 875 Rn. პირველი და შემდეგი ველები; *Damrau*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 1255 Rn. 1 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 23).

⁵⁹ *ნადარეიშვილის გ.*, რომის სამოქალაქო სამართალი (მეორე გადამუშავებული გამოცემა), თბილისი, 2005, 9.

აღნიშნული კი პირდაპირ მიანიშნებს გამიჯვნის პრინციპის არსებობაზე, ხოლო სანივთო გარიგება სანივთო სამართლის თანაფარდ ცნებას წარმოადგენს.⁶⁰

2. გამიჯვნის პრინციპის კრიტიკა

დღევანდელი ვითარება საშუალებას იძლევა თამამად ითქვას, რომ ქართული სამეცნიერო ლიტერატურა⁶¹ და ბოლო დროის სასამართლო პრაქტიკა⁶² სანივთო გარიგების არსებობას ეთანხმება, თუმცა იგი ქართულ და უცხოურ სამეცნიერო წრეებშიც არაერთ ავტორს კითხვის ნიშნის ქვეშ დაუყენებია. არსებობენ ამ ინსტიტუტის მოწინააღმდეგეებიც, რომლებიც მიიჩნევენ, რომ მისი დამატება ზედმეტია, რაც მხოლოდ და მხოლოდ ართულებს და ხლართავს ურთიერთობას. მხარეთა მიერ ვალდებულებითი გარიგების დადება, ხომ, ისედაც მოიაზრებს საკუთრების გადაცემას?!⁶³ ე.ი. სანივთო გარიგება და რეალაქტი სავსებით საკმარისია სამართალურთიერთობის მოსაწესრიგებლად. აღნიშნული მოსაზრება, ერთი შეხედვით, სწორია, მაგალითად, როდესაც მაღაზიაში შევდივართ და გვსურს პურის ყიდვა, ვარჩევთ სასურველს, ვიხდით ღირებულებას და გამყიდველი მას საკუთრებაში გადმოგვცემს. ასეთ დროს მხარეთა ლოგიკური პოზიციით, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება სავსებით საკმარისია იმისათვის, რომ საკუთრება შემძენზე გადავიდეს, დამატებით სხვა გარიგების არსებობა აქ სავსებით ზედმეტი იქნება და როგორც ოტო ფონ გირკე აფასებს: „მამინ,

⁶⁰ *Stagl J. F.*, Der Eigentumsübergang beim Kauf beweglicher Sachen - Gedanken über die Methode der Rechtsvereinheitlichung am Beispiel der Study Group on a European Civil Code, in: Tietze A., McGuire M.-R., Bendel Ch., Kahler L., Nickel N., Reich B., Sachse K., Wehling E. (Hrsg.), Jahrbuch Junger Zivilrechtswissenschaftler 2004, Stuttgart/München/Hannover/Berlin/Weimar/Dresden, 2005, 388 და მომდევნო გვერდები (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 22).

⁶¹ *ბეგიაშვილი ნ.*, საკუთრების უფლების გადაცემა - გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი?, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 53, 61; *დანელია ე.*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა – სპეციალური გამოცემა, 2008, 31, 64-ე და მომდევნო გვერდი; *მარიამიძე გ.*, კაზუსები სანივთო სამართალში I, თბილისი, 2014; *რუსიაშვილი გ.*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015, 257-ე და მომდევნო გვერდი; *ზოიძე ბ.*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, მე-9 და მომდევნო გვერდები; *ჭეჭელაშვილი ზ.*, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემა, ქართული კერძო სამართლის კრებული I, თბილისი 2004, 90-ე და მომდევნო გვერდები.

⁶² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 14 ივლისის განჩინება საქმეზე Nს-1147-1094-2013; 2018 წლის 9 თებერვლის განჩინება საქმეზე Nს-1504-1424-2017, <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

⁶³ *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 186, მე-2 და მომდევნო ველები; *ზოიძე ბ.*, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 141.

როდესაც ხდება ორი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი გარიგების შეთხზვა, სინამდვილეში კი მხოლოდ ერთიანი გარიგების ორ სხვადასხვა პერსპექტივასთან გვაქვს საქმე, ამით არამხოლოდ რეალური ხდომილება თავდაყირა დაყენებული, არამედ ხელყოფილია ასევე მატერიალური სამართალიც გადამეტებული ფორმალიზმის გამო“.⁶⁴

აღნიშნული შეფასება მისაღებია ისეთი გარიგებების შემთხვევაში, რომელიც მოხმობილი მაგალითის მსგავსად, მარტივი ფორმით სრულდება და ერთმანეთთან თანხვედრაშია ყიდვა და ნივთის გადაცემა, მაგრამ არაერთი შემთხვევაა ისეთი, როდესაც შემძენს საკუთრება გარკვეული ვადის გასვლის შემდეგ გადაეცემა, არსებობს რომელიმე მხარის ნების ნაკლი, ერთ-ერთი გარიგება ბათილია ან სახეზეა პირობადებული საკუთრება. ასეთ შემთხვევებში ყოველგვარი მოსალოდნელი გაურკვევლობისთვის სინათლის მოსაფენად ამ ორი გარიგების ერთმანეთისგან გამიჯვნაა ეფექტური საშუალება, მაგალითად, თუკი მყიდველმა და გამყიდველმა ნასყიდობის ხელშეკრულება დადეს და ამის შემდეგ, თუმცა საკუთრების გადაცემამდე, ეს უკანასკნელი შეურაცხადი გახდა, მაშინ გამიჯვნის პრინციპია ის ერთადერთი საშუალება, რომლის საფუძველზეც მავალდებულებელი გარიგება სანივთო გარიგების ბათილობის მიუხედავად ნამდვილი იქნება და შემძენის დაცვის შესაძლებლობას წარმოშობს.⁶⁵

სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების გამიჯვნა რომ არა, ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობის გამო შეუძლებელი იქნებოდა საკუთრების გადასვლისთვის ხელის შეშლა, ვინაიდან არ იარსებებდა ის სანივთო უფლება, რომელიც, რეალურად, ამ გარიგების ჩაშლის საფუძველს წარმოადგენდა, ხოლო შედეგი კი შესაძლებელია არამხოლოდ ერთი, არამედ ორივე მხარისთვის არასასურველიც კი ყოფილიყო. ეს განსაკუთრებით ეხება უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემის შემთხვევებს.⁶⁶

აღნიშვნის ღირსია ის ფაქტი, რომ სანივთო გარიგების არსებობის მოწინააღმდეგეთაგან ზოგიერთმა პოზიცია შეიცვალა და ახლა უკვე მხარს

⁶⁴ *Gierke O. v.*, *Der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs und das deutsche Recht*, Leipzig, 1889, 336; *Bechmann A.*, *Der Kauf nach gemeinem Recht I: Geschichte des Kaufs im römischen Recht*, Erlangen, 1876, 608 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 25).

⁶⁵ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 45.

⁶⁶ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 46.

უჭერს მისი არსებობის საჭიროებას.⁶⁷ ამის მიუხედავად, მაინც უნდა აღინიშნოს, რომ არსებული ქართული რეალობიდან გამომდინარე, მართალია, სანივთო გარიგების არსებობის მნიშვნელობა ეჭვს აღარ იწვევს, თუმცა იგი ვალდებულებით გარიგებასთან მაინც იმდენად მჭიდროდაა დაკავშირებული, რომ ამ უკანასკნელის ბათილობა სანივთო გარიგების ბათილობასაც ავტომატურად გულისხმობს.⁶⁸

IV. მესამე პირები სანივთო გარიგებაში

მესამე პირია ის ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც კონკრეტული გარიგების არც აქცეპტანტია და არც ოფერენტი, ე.ი. ხელშეკრულების დადების ინიციატივა არც მისგან მომდინარეობს და არც მას მიემართება, თუმცა გარკვეულ გარემოებათა გამო იგი ამ სამართალურთიერთობას უკავშირდება, მეტიც, სსკ-ის 99-ე მუხლის მიხედვით, ზოგიერთი გარიგების ნამდვილობა სწორედ მესამე პირის თანხმობაზეა დამოკიდებული.⁶⁹ სსკ-ი აღნიშნულ საკითხსაც არეგულირებს, მოვიხმობ მის 63-67-ე მუხლებს, რომელიც არასრულწლოვნის მიერ დადებული ზოგიერთი გარიგების ნამდვილობის შესანარჩუნებლად მესამე პირის (პირველ რიგში კანონიერი წარმომადგენლის) წინასწარ თანხმობას ან ხელშეკრულების დადების შემდეგ მის მიერ მოწონებას საჭიროებს.

მესამე პირების როლი სანივთო გარიგებაშიც საკმაოდ მნიშვნელოვანია და ამის ნათელსაყოფად სასურველია კონკრეტული შემთხვევების განხილვა.

4.1. მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული სანივთო გარიგება

გარიგებაში მესამე პირის მონაწილეობის შემთხვევაში, მართალია, სახეზე სამი სუბიექტი გვყავს, თუმცა მხარედ ორი მიიჩნევა - მოვალე და კრედიტორი, ხოლო თავად მესამე პირს მოსარგებლე (ბენეფიციარი) ეწოდება,⁷⁰ ვინაიდან აღნიშნული სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე სარგებელს (ბენეფიტს) სწორედ იგი მიიღებს. აღსანიშნავია, რომ სამეცნიერო წრებში

⁶⁷ *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), *ჭანტურია (რედ.)*, თბილისი, 2017, 291, მუხლი 50, მე-17 ველი.

⁶⁸ *ჩაჩავა ს.*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამართალში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010, 7,

https://www.tsu.ge/data/file_db/disertaciebi/chachava.pdf (16.06.2021).

⁶⁹ *თუმანიშვილი გ.*, გარიგებები (სამართლებრივი ბუნება და ნორმატიული რეგულირება), თბილისი, 2012, 83.

⁷⁰ *რუსიაშვილი გ., ალადაშვილი ა.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III (ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი), *ჭანტურია (რედ.)*, თბილისი, 2019, მუხლი 349, მე-6 ველი.

მკაცრად არის გაკრიტიკებული ის სასამართლო პრაქტიკა,⁷¹ რომელშიც მესამე პირი ხელშეკრულების მხარედ არის მოხსენიებული.⁷²

მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულება ატიპურ ხელშეკრულებად მიიჩნევა და იგი ჩვეულებრივი შეთანხმებისაგან იმით განსხვავდება, რომ ასეთ დროს სახეზეა ვალდებულების შესრულების მიმართულების ცვლილება კრედიტორიდან მესამე პირისკენ.⁷³ სსკ-ის 349-ე მუხლი აქცენტს აკეთებს მესამე პირისათვის ბენეფიტების მიღებაზე. დაუშველია ხელშეკრულება, რომელიც მას, როგორც მესამე პირს მიემართება მის საზიანოდ დაიდოს. აღნიშნულის მიზეზი კი სწორედ სამოქალაქო სამართლის გამორჩეულად მნიშვნელოვანი პრინციპები - ხელშეკრულების დადებისა და მისი შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლებაა. ხელშეკრულების დადებისას მხარეს უნდა ჰქონდეს გააზრებული და ნათლად გამოხატული იმის ნება, რომ ამ გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების დაკისრებასა და მომავალში მათ შესრულებაზე არის თანახმა. მესამე პირის შემთხვევაში კი, იგი არაა მხარე, შესაბამისად, ხელშეკრულების დადებისას, როგორც წესი, იგი არაა საქმის კურსში ჩაყენებული მოვალის მიერ ვალდებულების აღების თაობაზე. აქედან გამომდინარე, მხარეების მიერ დადებული ხელშეკრულება, რომელიც მესამე პირისთვის რაიმე ვალდებულების დაკისრებას გამოიწვევს ბათილი იქნება.⁷⁴ აქვე უნდა განიმარტოს, რომ ეს ისეთ შემთხვევებს ეხება, როდესაც მესამე პირი არაა თანახმა იკისროს ვალდებულება ან საერთოდ არაა ინფორმირებული იმის შესახებ, რომ ამ გარიგების საფუძველზე მას ვალდებულება წარმოეშობა.⁷⁵ ამგვარად, ამ პირის სასარგებლოდ დადებული სანივთო და არამხოლოდ სანივთო გარიგებისას მისი პასუხისმგებლობა გამოირიცხება, თუკი მისი თანხმობა არ არსებობს. ეს სასარგებლოა ამ პირისთვის, თუმცა არა კრედიტორისთვის, რომელსაც აღნიშნულის გამო თუნდაც ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით კუთვნილი მოთხოვნის უფლება არ წარმოეშობა ან წაროეშობა, თუმცა შეზღუდვით.⁷⁶ აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ

⁷¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 13 მაისის განჩინება საქმეზე Nას-274-262-2015, <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

⁷² *რუსიაშვილი გ., ალადაშვილი ა.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III (ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2019, მუხლი 349, მე-6 ველი, სქ. 9.

⁷³ იქვე, მე-2 ველი.

⁷⁴ *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III (ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2001, მუხლი 349, 213-ე და მომდევნო გვერდები.

⁷⁵ იქვე.

⁷⁶ იხ. *Gottwald*, in *MüKo BGB*, 7. Aufl., 2016, § 328, Rn. 184; *Becker*, in *Beck OK BGB*, 45. Aufl., 2016, § 328, Rn. 4.

მესამე პირის სასარგებლოდ სანივთო განკარგვა მხოლოდ მაშინ არის დასაშვები, როდესაც არსებობს ყველა საჭირო წინაპირობა, მფლობელობის მოპოვება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და ა.შ. განსხვავებით ვალდებულებითი განკარგვისაგან, რომელიც ნებისმიერი შემადგენლობისას არის დაშვებული.⁷⁷

სანივთო გარიგება საკმაოდ მნიშვნელოვან როლს თამაშობს მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული გარიგების სტრუქტურის ნათელსაყოფად. რომ არა იგი, აღნიშნული პირი ვალდებულებითი გარიგებისა და ამის საფუძველზე განხორციელებული რეალაქტით შეძლებდა საკუთრების მოპოვებას მაშინ, როდესაც სახეზე არ იქნებოდა მის მიერ გარიგებიდან გამომდინარე განხორციელებული ქმედება.⁷⁸ ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ხელშეკრულების მხარეების მიერ იდება ვალდებულებითი გარიგება და რეალაქტით არასახელშეკრულებო მხარეს წარმოეშობა საკუთრების უფლება მაშინ, როდესაც მას შეიძლება წარმოდგენაც კი არ ჰქონდეს თუ რას იღებს საკუთრებაში.⁷⁹ აღნიშნულ პირს სსკ-ის 351-ე მუხლის საფუძველზე, რა თქმა უნდა, სურვილის შემთხვევაში შეუძლია ამ საკუთრებაზე უარი თქვას და ეს პრობლემაც ამით მოგვარდება, თუმცა მაინც იარსებებს წინმსწრები ფაქტი, რომ მას ასეთი ურთიერთობის საფუძველზე საკუთრების უფლება ჰქონდა მოპოვებული.⁸⁰

4.2. სანივთო გარიგების დადება წარმომადგენლის მეშვეობით

წარმომადგენლობა გულისხმობს ხელშემკვრელი მხარის ან კანონის ინიციატივით მესამე პირის მონაწილეობას მხარეთა სამართლებრივ ურთიერთობაში „მხარის“ სტატუსის გარეშე. სსკ და სსსკ იცნობს წარმომადგენლობის ორ სახეს, კანონიერ და საპროცესო წარმომადგენლობას. მათი არსიდან გამომდინარე განსხვავებულია მათი რეგულირებაც და რელევანტურია თითოეული მათგანის ცალ-ცალკე განხილვა.

⁷⁷ *Stadler A.*, in *Jauernig OK BGB*, 17. Aufl., 2018, § 328, Rn. 6. (მით. - *რუსიაშვილი გ., ალადაშვილი ა.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III (ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2019, მუხლი 349, მე-12 ველი).

⁷⁸ იხ. *Gottwald*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2016, § 328 Rn. 33 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 29).

⁷⁹ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 29.

⁸⁰ იხ. *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 29, სქ. 75.

ა) საპროცესო წარმომადგენლის მონაწილეობა სანივთო გარიგების დადებაში

უძრავ ნივთზე დადებულ ნებისმიერ, მათ შორის, სანივთო გარიგებაში ყოველი მხარის მონაწილეობა შესაძლებელია წარმომადგენლის მეშვეობით, რომელიც მარწმუნებელთან დადებული მინდობილობის საფუძველზე ერთვება კონკრეტულ, უპირატესად კი სახელშეკრულებო სამართალურთიერთობაში. მინდობილობა შეიძლება იყოს ერთჯერადი, სპეციალური ან გენერალური⁸¹:

აა) ერთჯერადი მინდობილობა გულისხმობს მარწმუნებლის სახელით ერთი კონკრეტული ქმედების განხორციელებას, ეს შეიძლება იყოს, მაგალითად, ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერა, რომელიმე ორგანოდან დოკუმენტის გამოთხოვა და სხვ.⁸²

ბბ) სპეციალურ მინდობილობაში ზუსტად არის გაწერილი თუ რა ქმედებების განხორციელების მიზნით აქვს იგი გადაცემული რწმუნებულს, მაგალითად, საერთო სასამართლოებში და სახელმწიფო ორგანოებში წარმომადგენლობის, კონკრეტული ხელშეკრულების დადების მიზნით შესაბამისი ქმედებების განსახორციელებლად და ა.შ.⁸³ სსსკ-ის 98-ე მუხლის პირველი ნაწილი ამის ნათელი მაგალითია. იგი საპროცესო წარმომადგენლობას ეხება და მარწმუნებლის უფლებამოსილებას განსაზღვრავს ზოგადად, თუმცა იქვე უთითებს, რომ კონკრეტული ქმედებების განსახორციელებლად (სარჩელის აღძვრა, სარჩელის ცნობა, სასარჩელო მოთხოვნაზე მთლიანად ან ნაწილობრივ უარის თქმა, გადაწყვეტილების გასაჩივრება და სხვ.) სპეციალური მინდობილობაა საჭირო, ე.ი. ზუსტად უნდა იყოს აღნიშნული, რომ ამ ქმედებათა განხორციელება მარწმუნებლის კომპეტენციაში შედის.

გგ) გენერალური მინდობილობა გულისხმობს რწმუნებულისთვის ფართო უფლებამოსილების მინიჭებას, მაგალითად, რწმუნებულის მთლიან საქმიანობასთან დაკავშირებული იურიდიული ქმედებების განხორციელებას.⁸⁴

ამ კატეგორიის წარმომადგენლობისას, ყურადღების გამახვილება ღირს წარმომადგენლის ეროვნებაზე, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც კანონმდებლობა აკეთებს დათქმას უცხოელზე მიწის გაცემის აკრძალვის

⁸¹ კობახიძე ა., სამოქალაქო სამართალი, ზოგადი ნაწილი, თბილისი, 2001, 316.

⁸² თუმანიშვილი გ., გარიგებები (სამართლებრივი ბუნება და ნორმატიული რეგულირება), თბილისი, 2012, 92.

⁸³ იქვე.

⁸⁴ თუმანიშვილი გ., გარიგებები (სამართლებრივი ბუნება და ნორმატიული რეგულირება), თბილისი, 2012, 92.

შესახებ.⁸⁵ საინტერესოა, როგორია სამართლებრივი დამოკიდებულება უცხოელის, როგორც წარმომადგენლის მიმართ, როდესაც მისი მარწმუნებელი საქართველოს მოქალაქეა. ბათილია თუ არა მისი მონაწილეობით დადებული სანივთო გარიგება? აღნიშნულზე პასუხის გაცემა ლოგიკური მსჯელობითაა შესაძლებელი: წარმომადგენლობა ნიშნავს სამართალურთიერთობის მონაწილე მხარის ინიციატივით ამ ურთიერთობაში მესამე პირის ჩართვას, რომელიც მისი სახელით იმოქმედებს. იგი მხარედ არ იწოდება, შესაბამისად, ამ ურთიერთობიდან მიღებული შედეგები არა მასზე, არამედ მის მარწმუნებელზე ახდენს გავლენას. ასეა მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შეძენის შემთხვევაშიც. უცხოელი წარმომადგენლის მონაწილეობით დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ამ ქონებაზე საკუთრება გადაეცემა მხარეს ანუ საქართველოს მოქალაქეს, შესაბამისად, მოცემული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტიც არ ირღვევა, ვინაიდან სხვა ეროვნების წარმომადგენელი უბრალოდ საქართველოს მოქალაქისათვის ამგვარ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უზრუნველყოფს.

ბ) კანონიერი წარმომადგენლის მონაწილეობა სანივთო გარიგებაში

კანონიერი წარმომადგენელი სამართალურთიერთობაში იმ შემთხვევაში მონაწილეობს, როდესაც ქმედუნარო ან შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირი ამ ურთიერთობაში არის მხარე. სწორედ, მისი ინტერესების დაცვას ემსახურება ამგვარი წარმომადგენელი, რომელიც წარმოსადგენი პირის სახელით იმოქმედებს. იგი შეიძლება განახორციელოს მშობელმა, მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს წარმომადგენელმა, მშვილებელმა. მაგალითად, სსკ-ის მე-15 მუხლის მიხედვით, შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირის მიერ ნების გამოვლენის ნამდვილობისათვის იმპერატიულადაა დადგენილი, რომ კანონიერი წარმომადგენლის თანხმობაა საჭიროა, თუკი გარიგებაში მონაწილეობით შეზღუდული ქმედუნარიანი პირი სარგებელს არ იღებს, ხოლო იმავე კოდექსის 63-ე მუხლის პირველი ნაწილი უფრო ფართო ლავირების შესაძლებლობას გვთავაზობს, კერძოდ, შესაძლებელია წარმომადგენლის წინასწარი თანხმობა არ არსებობდეს და არც არასრულწლოვანი იღებდეს სარგებელს, თუმცა ამ უკანასკნელის მიერ დადებული ხელშეკრულება მაინც დარჩეს ძალაში, თუკი მისი დადების შემდეგ მას მოიწონებს კანონიერი წარმომადგენელი. ამ პირობების დაცვის გარეშე გარიგება ბათილად მიიჩნევა სსკ-ის 66-ე მუხლის შესაბამისად. სსკ-ის

⁸⁵ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი.

1198-ე მუხლის მე-6 ნაწილის მიხედვით, მშობლები ითვლებიან არასრულწლოვანი შვილების წარმომადგენლებად და მათ რაიმე განსაკუთრებული დამატებითი დოკუმენტისა თუ რწმუნებულების გარეშე შეუძლიათ შვილების სახელით სამართალურიერთობაში მონაწილეობა, ასევე სასამართლოში გამოსვლა. მთავარი დოკუმენტები, რომელიც მესამე პირებს არწმუნებს ამგვარი წარმომადგენლობის ნამდვილობაში არასრულწლოვანის დაბადების მოწმობა და კანონიერი წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებია.

არასრული ქმედუნარიანობის მიუხედავად, პირს შეუძლია მემკვიდრეობა მიიღოს, თუმცა მხოლოდ და მხოლოდ კანონიერი წარმომადგენლის მეშვეობით. ეს უკანასკნელი კი უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერად, მხოლოდ და მხოლოდ წარმოდგენილი პირის საუკეთესო ინტერესების დაცვითა და გატარებით.

ქმედუნარო თუ შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირის ინტერესების კანონიერი წარმომადგენლის მიერ დაცვას არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება, რაზეც ზემოთ მოცემულის გარდა სხვა არაერთი ნორმაც უსვამს ხაზს, მაგალითად, სსკ-ის 134-ე მუხლის თანახმად, თუკი რაიმეს სახის მოთხოვნა მიმართულია შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირის ან მხადამჭერის მიმღების მიმართ ან მისგან მომდინარეობს, თუმცა ამ პირს არ ჰყავს კანონიერი წარმომადგენელი ან მხარდამჭერი, მაშინ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დენა ჩერდება მანამ, სანამ არ დაინიშნება კანონიერი წარმომადგენელი თუ მხარდამჭერი ან თვით ეს პირი არ გახდება ქმედუნარიანი.

როგორც უკვე აღინიშნა, წარმომადგენელს მარწმუნებლის სახელითა და მისი ინტერესების შესაბამისად არაერთი ქმედების განხორციელება, მათ შორის სანივთო გარიგების დადებაც შეუძლია.⁸⁶ თუკი სახეზეა გამსხვისებლის წარმომადგენლობა, მაშინ რწმუნებულის მიერ შემძენისათვის ნივთის გადაცემა გულისხმობს მარწმუნებლის მიერ ნივთის განკარგვას შემძენის სასარგებლოდ, შესაბამისად, მფლობელის გადაცემისაკენ მიმართული ქმედებაც რწმუნებულს მიეწერება და პირიქით, თუკი წარმომადგენელი შემძენის სახელით გამოდის ურთიერთობაში, ასეთ დროს გამსხვისებლის მიერ მისთვის ნივთის გადაცემა გულისხმობს შემძენისათვის მფლობელობის

⁸⁶ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 29; *Wilhelm J.*, *Sachenrecht*, 4. Aufl., Berlin-New York, 2010, Rn. 896.

მინიჭებას, რომლის მიზანსაც გამსხვიებლის მიერ ამ უკანასკნელისათვის საკუთრების გადაცემა წარმოადგენს.⁸⁷

V. ნების ნაკლი და სანივთო გარიგება

სსკ-იდან ისეთი შემთხვევის მოხმობაა შესაძლებელი, როდესაც კონკრეტული გარიგება უნდა ჩაიშალოს და შემძენი არ უნდა გახდეს მესაკუთრე, მიუხედავად იმისა, რომ მხარეების მიერ ნამდვილი ნება გამოვლინდა, მაგალითად, გამყიდველმა თავისი სურვილით მიჰყიდა უძრავი ნივთი შემძენს, რომელმაც ასევე საკუთარი ნებით შეიძინა აღნიშნული ქონება. საქმე იმაშია, რომ კონტრაქტის პიროვნებას გააჩნია ისეთი მახასიათებელი ან მახასიათებლები, რომელიც ამგვარი შეთანხმების ჩაშლას ამართლებს, მაგალითად, კონტრაქტი არის არასრულწლოვანი, ხოლო კონკრეტული გარიგების დამოუკიდებლად დადება არ შეეძლო ან ამ გარიგების დადების შემდეგ, იგი მისმა კანონიერმა წარმომადგენელმა არ მოიწონა, ასევე თუკი მხარე არის ფსიქიკური აშლილობის მქონე.

1. არასრულწლოვანი კონტრაქტის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი

სსკ-ის 63-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, არასრულწლოვანს კანონიერი წარმომადგენლის წინასწარი თანხმობისა თუ შემდგომი მოწონების გარეშე ხელშეკრულების დადება მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეუძლია, თუკი ამ გარიგებით იგი სამართლებრივ სარგებელს იღებს. ზოგიერთი მოსაზრებით,⁸⁸ არასრულწლოვანის სასარგებლოდ შესრულება ნამდვილია და თან სარგებლის მომტანია, ვინაიდან, ამ დროს მოთხოვნის უფლების ადგილს მასზე უფრო ღირებული შესრულების საგანი იკავებს. აღნიშნულ მოსაზრებას საკმაოდ მყარი არგუმენტით აკრიტიკებენ: ასეთ დროს აქცენტი კეთდება არა სამართლებრივ, არამედ ეკომონიკურ სარგებელზე, ამასთანავე, არასრულწლოვანის მიერ ამ შესრულების დამოუკიდებლად მიღებამ შესაძლებელია მასვე დააკარგვინოს ის სარგებელი, რომლის უპირატესობაც აღიარებულია ზემოთ აღნიშნული მოსაზრებით, ხოლო ამის ნათელ მაგალითს მიღებული თანხის განიავება წარმოადგენს.⁸⁹ უპირატესად აღიარებული

⁸⁷ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 29; *Wilhelm J.*, *Sachenrecht*, 4. Aufl., Berlin-New York, 2010, Rn. 897.

⁸⁸ *Harder M.*, *Die Erfüllungsannahme durch den Minderjährigen, lediglich ein rechtlicher Vorteil*, JuS, 1977, 151.

⁸⁹ *რუსიაშვილი გ.*, *სირდაძე ლ.*, *ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 129.

მოსაზრების⁹⁰ შესაბამისად კი, არასრულწლოვნის მიმართ შესრულების ვალდებულებითი და სანივთო ეფექტი ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს. გამომდინარე იქიდან, რომ საკუთრების მოპოვება ხდება შესრულებით, ამიტომ ამ შესრულებას სანივთო ძალა გააჩნია, თუმცა მისი განხორციელება შემსრულებლის პასუხისმგებლობისგან სრულად განთავისუფლებას მაინც არ იწვევს, ვინაიდან ასეთ დროს საჭიროა კანონიერი წარმომადგენლის მიერ ამ ქმედების მოწონება.⁹¹

ზემოთ აღნიშნულის მსგავსი შემთხვევები განსაკუთრებით კარგად წარმოაჩენს სანივთო გარიგების სამაშველო რგოლის ფუნქციას, რომელიც, თავის მხრივ, სამოქალაქო სტაბილურობისა და წესრიგის ერთ-ერთი გარანტია. არასრულწლოვნის მიერ ისეთი გარიგების დადება, რომელიც მას სარგებელს არ მოუტანს მხოლოდ მაშინ შეიძლება ჩაიშალოს, თუკი შესაბამისი შესრულება გარიგებად ჩაითვლება, ვინაიდან რეალაქტის მიმართ არასრულწლოვნის მიერ გარიგების დადების მარეგულირებელი სსკ-ის 63-ე მუხლი არ ვრცელდება.⁹² სანივთო გარიგება რომ არა, არასრულწლოვანთან დადებული ვალდებულებითი ხელშეკრულების საფუძველზე, მეორე მხარე მას საკუთრების უფლებას გადასცემდა კანონიერი წარმომადგენლის მონაწილეობის გარეშე და ამით მოთხოვნის წაყენების უფლებას დააკარგვინებდა.⁹³

განვიხილოთ კიდევ ერთი შემთხვევა, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულებას დებს არა არასრულწლოვანი, არამედ მისი მშობელი მის სასარგებლოდ ანუ ამ შეთანხმებით ბავშვს საკუთრების გადაცემის მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა. ხოლო, როდესაც გამსხვისებელი უშუალოდ შეთანხმებულ ნივთს გადასცემს არასრულწლოვანს, რადგან კონტრაქტის ადგილზე არ დახვდება, თანაც ნივთზე საკუთრების შემძენი ბავშვია, ეს მაინც არ უნდა ჩაითვალოს საკუთრების მოპოვებად, ვინაიდან ამ შესრულებით აღნიშნული არასრულწლოვანი ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ მოთხოვნის უფლებას კარგავს, რაც სსკ-ის 63-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე სარგებლიან გარიგებად ვერ ჩაითვლება.⁹⁴ აქვე უნდა აღინიშნოს გერმანული სამართლის მიდგომა, რომლის მიხედვითაც ასეთ შემთხვევაში არასრულწლოვანი კი მოიპოვებს საკუთრებას, თუმცა ეს

⁹⁰ Wacke A., Nochmals zur Leistung an einen unmündigen Gläubiger, JuS, 1978, 83.

⁹¹ რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 129-130.

⁹² იქვე, 131.

⁹³ რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 131.

⁹⁴ რუსიაშვილი გ., გამოიყენის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 26.

შესრულებად არ ჩაითვლება, ამის მიზეზი კი შესრულების მიღების კომპეტენციის არარსებობა იქნება.⁹⁵ ქართულ სამოქალაქო სამართალში სანივთო გარიგების არსებობა გვევლინება ამგვარი პრობლემის მოგვარების საშუალებად, სწორედ, მას შეუძლია საკუთრების უფლების გადაცემის ჩაშლა არასრულწლოვნის ნების ნაკლის გამო.⁹⁶

აღნიშნული მსჯელობა კიდევ უფრო მეტად გვარწმუნებს იმაში, რომ სანივთო გარიგების არსებობა და მისი აღიარება აუცილებელია. არასრულწლოვნისათვის არასარგებლიანი გარიგების თავიდან აცილება იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუკი ეს შესრულება გარიგებად იწოდება, „სანივთო გარიგების გარეშე არასრულწლოვნის კონტრაქტი მოახერხებდა კანონიერი წარმომადგენლის ჩართვის გარეშე მისთვის საკუთრების მინიჭებას და დააკარგვინებდა ამით მოთხოვნის უფლებას...“.⁹⁷

2. ფსიქიკური აშლილობის მქონე კონტრაქტის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი

ფსიქიკური აშლილობის დროს სანივთო გარიგების დადების საკითხი ასევე საინტერესო განსახილველია. სსკ ერთმანეთისგან ასხვავებს დროებით და მუდმივ ფსიქიკურ აშლილობას, შესაბამისად, განსხვავებულად აწესრიგებს მათ, უფრო კონკრეტულად, სსკ-ის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ასეთ მდგომარეობაში დადებული ნებისმიერი გარიგება ბათილია, ხოლო 58-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, მხოლოდ ის გარიგებაა ბათილი, რომელსაც სარგებლის მოტანა არ შეუძლია ამ სუბიექტისთვის. ამით აღნიშნული ნორმა იგივე აზრს ატარებს, რასაც 63-ე მუხლის პირველი ნაწილი და მის მიზანსაც, ანალოგიურად, ასეთი პირის ინტერესების დაცვა წარმოადგენს.

სანივთო გარიგების განსაკუთრებულ მნიშვნელობაზე მეტყველებს მოცემული ქვეთავის საკითხიც. რომ არა იგი, ნამდვილი ვალდებულებითი გარიგების არსებობისას, შეუძლებელი გახდებოდა ამ შეთანხმების ჩაშლა ფსიქიკური აშლილობის პირის მონაწილეობისას. მაგალითად, თუკი გამყიდველმა მყიდველთან ნამდვილი ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო უძრავ ნივთზე და ამის შემდეგ, თუმცა საკუთრების უფლების

⁹⁵ *Wacke A.*, Nochmals - Die Erfüllungsannahme durch den Minderjährigen - lediglich ein rechtlicher Vorteil?, *JuS*, 1978, 83 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 26).

⁹⁶ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 27.

⁹⁷ *რუსიაშვილი გ.*, *სირდაძე ლ.*, *ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 131.

რეგისტრაციამდე, დაემართა ფსიქიკური აშლილობა,⁹⁸ ეს უკვე წარმოადგენს ნების ნაკლს, შესაბამისად, ასეთ დროს განხორციელებული რეგისტრაცია, თუნდაც ნამდვილი ვალდებულებითი გარიგების არსებობისას, ბათილად უნდა ჩაითვალოს. როგორ უნდა მოხდეს ეს? - ერთადერთი გზა არის ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებების ერთმანეთისგან გამიჯვნა. პირველი მათგანი, რა თქმა უნდა, ძალაში დარჩება, ვინაიდან იგი ნამდვილია, ხოლო სანივთო გარიგება ჩაითვლება ბათილად, ვინაიდან მისი განხორციელების დროს ნების ნაკლი უკვე არსებობდა და სწორედ ეს შეიძლება გახდეს რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი.⁹⁹ ამგვარად, „ყველა ის შემთხვევა, როდესაც ნასყიდობის დადება ხდება ნების ნაკლის გარეშე, თუმცა მხარეები მოგვიანებით ხელს აწერენ რეესტრის ფორმულარზე უკვე ნების ნაკლის საფუძველზე (შეცდომა, მოტყუება, იძულება, ფსიქიკური აშლილობა), შეუძლებელია გადაწყდეს სანივთო გარიგების კონცეპტის გარეშე.“¹⁰⁰

და მაინც, როგორ უნდა გაბათილდეს სანივთო გარიგება? - პირველ რიგში, იმ ფაქტს უნდა გაესვას ხაზი, რომ წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უნდა მივიჩნიოთ ახალ ხელშეკრულებად, რომელიც უკვე დადებული ვალდებულებითი გარიგების შესრულების გარიგებად გვევლინება, მიუხედავ იმისა, რომ მას შეიძლება ნასყიდობის ხელშეკრულება ეწეროს.¹⁰¹ ამგვარი განმარტების გაკეთების საფუძველს ის გარემოება იძლევა, რომ ლოგიკური შეფასებით, რეესტრში მხარეებს უკვე დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ნაბიჯის წინ გადადგმა და არა იგივე მოქმედების ხელმეორედ შესრულება სურთ. გარდა ამისა, თუკი რეესტრის ნასყიდობაც ვალდებულებით გარიგებად ჩაითვლება, მაშინ მხარეების მიერ მანამდე წერილობით დადებული გარიგება ავტომატურად გაუქმდება. ამის მიზეზი კი ის გახდება, რომ თუკი სახეზეა ხელშეკრულების ხელმომწერი მხარეების მიერ ხელშეკრულების იმავე საგანზე ისეთივე ტიპის, თუმცა ახალი გარიგების

⁹⁸ *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.,* სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 554.

⁹⁹ შდრ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე N2/14341-14, <<https://ecd.court.ge/Decision>>; *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.,* სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 255.

¹⁰⁰ *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.,* სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 260.

¹⁰¹ *რუსიაშვილი გ.,* სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 47.

დადება, მაშინ ეს იმას ნიშნავს, რომ წინა გაუქმდება და მის ადგილს ახალი დაიკავებს.¹⁰²

საჯარო რეესტრში დადებული გარიგების არა ვალდებულებით, არამედ სანივთოდ მიჩნევის კიდევ ერთი არგუმენტი ისაა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ შემოთავაზებულ ფორმულარში, როგორც წესი, მხარეები არ უთითებენ მავალდებულებელი ხელშეკრულებით შეთანხმებულ პირობებს, ვინაიდან უკვე არსებულის გამო ზედმეტად მიაჩნიათ მათი ხელახლა გაწერა. ასეთ დროს თუკი საჯარო რეესტრის ფორმულარი ნასყიდობის გარიგებად ჩაითვლება და, შესაბამისად, მხარეების მიერ მანამდე წერილობითი ფორმის დაცვით დადებული გარიგება გაუქმდება, შესასრულებელ პირობათა მიღმა დარჩება ის პუნქტები, რომლებიც მხარეებს ამ უკანასკნელში ჰქონდათ გაწერილი.¹⁰³ ეს კი მხარეთა რეალურ სურვილს პირდაპირ დაუპირისპირდება და მათ გაურკვეველ მდგომარეობაში ჩააყენებს. აი, ამიტომ არის ლოგიკური და ამავე დროს არსებითად მნიშვნელოვანი რეესტრის ფორმულარის სანივთო გარიგებად მიჩნევა.

2.1 ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის გარიგებაში მონაწილეობის შედეგად საკუთრების გადაცემის დაუშვებლობა

ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის გარიგებაში მონაწილეობის შედეგად საკუთრების უფლება გადაცემა დაუშვებელია ნების ნაკლის გამო, ვინაიდან, როგორც ზემოთ უკვე წარმოდგენილია, ასეთ დროს სახეზე არაა ნამდვილი, ობიექტური განსჯის შედეგად წარმოდგენილი ნება, ასევე აღნიშნული მიდგომა ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის ინტერესების დაცვას ემსახურება. ასეთი პირის მიერ საკუთრების უფლების გადაცემის შედეგად მას შესაბამისი საფასურის მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა, რაც ორმხრივი გარიგების შემადგენელი ელემენტია, თუმცა რამდენადაა გამართლებული აღნიშნული არგუმენტით ნასყიდობის ნამდვილობის მიღწევა? თუკი ვალდებულებითი გარიგების დადების დროს პირი ფსიქიკურად ჯანმრთელი იყო და მის მიზანს საკუთრების უფლების გადაცემა წარმოადგენდა, ხელი უნდა შეუშალოს თუ არა მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობის შეცვლამ მისივე ნების აღსრულებას? აღნიშნულის თაობაზე ზემოთ უკვე ვისაუბრე, აქ კი მხოლოდ იმის დამატება შეიძლება, რომ ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირს

¹⁰² რუსიაშვილი გ., სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 47.

¹⁰³ იქვე.

საკუთარი ინტერების დაცვა არ ხელეწიფება. განვიხილოთ ორი ვარიანტი ერთი და იმავე სიტუაციისთვის:

1. ფსიქიკურად ჯანმრთელი პირი დებს ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და საჯარო რეესტრის მეშვეობით შემძენზე არეგისტრირებს საკუთრების უფლებას, სანაცვლოთ კი იგი იღებს ნასყიდობის საფასურს და თუ ვერ მიიღებს, შესაბამისი საშუალებებით თვითონ დაიცავს საკუთარ უფლებებსა და ინტერესებს.
2. პირი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტში ან მის შემდეგ ფსიქიკური აშლილობის მქონე ხდება და უკვე ამ მდგომარეობაში არეგისტრირებს საკუთრების უფლებას შემძენზე. რამდენად შეძლებს ნასყიდობიდან გამომდინარე მოთხოვნის კონტრაქტისთვის წარდგენასა და დაკმაყოფილებას, თუკი ეს უკანასკნელი ვალდებულების შესრულებას თავს აარიდებს, მაგალითად, საკუთრებაში მიღებულ ნასყიდობის საგანს გაყიდის და ფულთან ერთად უკვალოდ გაქრება?¹⁰⁴ ასეთ დროს წინა მესაკუთრის ხელში არსებული ფასის გადახდის მოთხოვნის უფლება უფუნქციოდ დარჩება და მისი უფლება დაირღვევა.

მეორე მაგალითის შემთხვევის თავიდან აცილების ერთ-ერთი საშუალება სსკ-ის 369-ე მუხლით გათვალისწინებული დაკავების უფლებაა, რას იმას გულისხმობს, რომ თუკი მეორე მხარეზე არსებული ვალდებულების შესრულება ეჭვს იწვევს, ასეთ შემთხვევაში ეს მხარე არაა ვალდებული პირველმა შეასრულოს მასზე დაკისრებული ვალდებულება, ამით კი იგი ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებასაც ქმნის, მოვალეს ვალდებულების შესრულების სტიმულსაც აძლევს და მოსალოდნელი ზიანისგან დაცვის პრევენციასაც წარმოადგენს.¹⁰⁵ მაგრამ რა ხდება მაშინ, როდესაც მხარე არ სარგებლობს ამგვარი უფლებით? - გარიგების ჩაშლის ერთადერთი საშუალება სანივთო გარიგების არსებობის აღიარება და მისი ბათილობაა, ვინაიდან თუკი პირი ვალდებულებითი გარიგების დადების მომენტში ჯანმრთელი იყო, არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი, ასევე საჯარო რეესტრში

¹⁰⁴ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 47.

¹⁰⁵ *რუსიაშვილი გ.*, *ალადაშვილი ა.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III (ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2019, მუხლი 369, მე-4 და მომდევნო ველი; *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 47-48; *ძლიერიშვილი ზ.*, ვალდებულების შესრულება, თბილისი, 2006, 135; *Emmerich*, in *MüKo BGB*, 6. Aufl., 2012, § 320, Rn. 1.

რეგისტრაცია არის რეალაქტი ე.ი. არაა გარიგება, შესაბამისად, ვერც მისი ბათილობის მოთხოვნა დადგება დღის წესრიგში.¹⁰⁶ ამ ყოველივეს გარდა, საკუთრების გადაცემა სწორედ სანივთო გარიგებით ხდება, ამგვარად, მთავარი აქცენტიც, მასზე უნდა გაკეთდეს.

3. სანივთო გარიგების საცილობა

შეცილება თავის თავში მოიაზრებს ისეთ შემთხვევას, როდესაც მხარეებს შორის დადებული გარიგება ნამდვილად ითვლება, თუმცა მაინც შეიძლება გაბათილდეს, თუკი მხარე საცილოდ გახდის. თავისი შინაარსით იგი მკვეთრად განსხვავდება ბათილი და მერყევად ბათილი გარიგებებისგან. პირველი მათგანი გულისხმობს ბათილობას დადების მომენტშივე (მაგალითად, მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგებები (54-ე მუხლი), გავლენის ბოროტად გამოყენებით დადებული გარიგება (55-ე მუხლი), ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებები (59-ე მუხლი), ქმედუუნარობა (58-ე მუხლი), მოჩვენებითი გარიგება (56-ე მუხლი), ნების გამოვლენის არასერიოზულობა (57-ე მუხლი)).¹⁰⁷ მერყევად ბათილობა გულისხმობს ბათილობას მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი კანონიერი წარმომადგენელი მოინდომებს ასე ანუ იგი დადებულ გარიგებას შემდგომში არ მოიწონებს (ასეთებია წარმომადგენლობითი უფლებმოსილების გარეშე დადებული გარიგება (111-ე მუხლი), შეზღუდული ქმედუუნაროების მქონე პირის მიერ დადებული გარიგება (63-ე მუხლი)).¹⁰⁸ შეცილების საფუძვლები კი შემდეგია: შეცდომა ნების გამოვლენაში (73-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი), შეცდომა გარიგების შინაარსში (73-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი), შეცდომა გარიგების საფუძველში (73 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი), შეცდომა კონტრაქტის პიროვნებაში (74-ე მუხლის პირველი ნაწილი), შეცდომა საგნის ძირითად თვისებებში (74-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), მოტყუებით დადებული გარიგება (მე-80 მუხლი), იძულებით დადებული გარიგება (85-ე მუხლი).¹⁰⁹

სანივთო გარიგების საცილობის საფუძველი შეიძლება გახდეს მისი მოტყუებით ან შეცდომით დადება, რომლის განხორციელების დროსაც პირს, ობიექტური გადმოსახედიდან შეფასებით, მცდარი წარმოდგენა გააჩნდა და

¹⁰⁶ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 48.

¹⁰⁷ *დარჯანია თ., მაისურაძე დ., პაპუაშვილი შ.*, სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილი (კაზუსების კრებული), ჯორბენაძე (რედ.) თბილისი, 2017, 146.

¹⁰⁸ იქვე.

¹⁰⁹ იქვე.

რეალური სიტუაციის ცოდნის შემთხვევაში, იგი ამ გარიგებას არ დადებდა ან თუკი დადებდა, არა ამ, არამედ მისგან განსხვავებული პირობებით.

სანივთო გარიგების საცილოობის ნათელი მაგალითია შემთხვევა, როდესაც მხარეები შეთანხმდებიან კონკრეტული მიზნისთვის ვარგისი მიწის ნაკვეთის ნასყიდობაზე, თუმცა თუკი აღმოჩნდება, რომ აღნიშნული ქონება ამ მიზნით არ იქნება ვარგისი, მაშინ გამსხვისებელი შემძენს გადასცემს სხვა მიწის ნაკვეთს, რომელიც ამ უკანასკნელის მოთხოვნებს აკმაყოფილებს.¹¹⁰ ასეთი ფაქტობრივი მოცემულობის არსებობისას, თუკი ნამდვილად არავარგისი აღმოჩნდება ნასყიდობის საგანი, შემძენი საცილოობის საფუძვლით მაინც ვერ იდავებს, ვინაიდან ვალდებულებითი გარიგების დადების ეტაპზე მისთვის უკვე ნათელი იყო, რომ შესაძლოა მისი მოთხოვნის შესაბამისი არ ყოფილიყო მიწის ნაკვეთი. სწორედ ამიტომაც დაიდო დამატებითი პირობა სხვა მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ.¹¹¹ მაგრამ განვიხილოთ შემთხვევა, როდესაც გამსხვისებელი შემძენს წარუდგენს ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის მიხედვითაც დასტურდება ამ მიწის შესაბამისი მიზნიდან გამომდინარე ვარგისიანობა, რაც რეალურად გახდება შემძენის სახელზე საკუთრების უფლების გადაცემის (საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით) საფუძველი.¹¹² სწორედ აქ, სანივთო გარიგების დადების ეტაპზე კონკრეტული დოკუმენტის საფუძველზე, შემძენს მცდარი წარმოდგენა ექმნება,¹¹³ ვინაიდან რწმუნდება, რომ ნივთი სავსებით ვარგისია. თუკი გავითვალისწინებთ იმ გარემოებას, რომ ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი ინსტიტუტებია, მაშინ შემძენს სანივთო გარიგების საცილოობის უფლება უნდა წარმოემვას,¹¹⁴ ხოლო თუკი მათ მჭიდრო ურთიერთკავშირზე გამახვილდება ყურადღება, მაშინ უნდა აღინიშნოს, რომ, მართალია, სანივთო გარიგების ეტაპზე ოფიციალური მტკიცებულების საფუძველზე შეცდა შემძენი, თუმცა ვალდებულებითი გარიგების დადების ეტაპზე იგი მაინც უშვებდა იმის შესაძლებლობას, რომ მიწის ნაკვეთი მართლაც ასეთი იქნებოდა.

¹¹⁰ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 53; დამატებით იხ. *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 133-ე და მომდევნო გვერდები.

¹¹¹ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 54.

¹¹² იქვე, 53.

¹¹³ იქვე, 54; აგრეთვე იხ. *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 266.

¹¹⁴ შდრ. *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 54; დამატებით იხ. *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 141.

ამგვარად, ასეთ დროს საცილოობის ობიექტური საფუძველი ნაკლებად არსებობს.¹¹⁵ ამ უკანასკნელ შემთხვევაში შემძენის ინტერესების დაცვა მაინც არის შესაძლებელი, ვინაიდან მხარეებს შორის არსებული შეთანხმების თანახმად, არსებული ნაკვეთის სხვა, უფრო ვარგისით შეცვლა იყო გათვალისწინებული, რაც წარმოადგენს facultas alternativa-ს (ჩანაცვლების უფლებას)¹¹⁶ და იგი, თავის მხრივ, არის გარდაქმნითი უფლება, რომელიც ხასიათდება ცალმხრივი მიღება სავალდებულო ნების გამოხატვით,¹¹⁷ რომლის შემდეგაც მხარეს წარმოემოზა სანაცვლო საგნის მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით.

ყურადღება უნდა გამახვილდეს შეცილების ვადაზეც, რომელიც ასევე მნიშვნელოვანი ასპექტია, ვინაიდან, რეალურად, იგი განსაზღვრავს ამ უფლების სიცოცხლისუნარიანობის საკითხს. სსკ-ის 79-ე მუხლის მიხედვით, მხარეს აღნიშნული უფლების განხორციელებისთვის კანონმდებლობით ენიჭება ერთთვიანი ვადა, რომელიც აითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც იგი შეცილების საფუძველების არსებობის შესახებ შეიტყობს.

3.1 სანივთო გარიგების შინაარსის გამართვა

გარიგების შინაარსის სათანადოდ გამართვას სწორედ სანივთო გარიგება უზრუნველყოფს. რომ არა ამგვარი გარიგება, ნასყიდობის ხელშეკრულებად დაკვალიფიცირდება აბსოლუტურად ყველაფერი ის, რაც მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებაში ჩაიწერება. აღნიშნული კი, მაგალითად, ნასყიდობის შემთხვევაში, უფრო მეტად მყიდველზე აისახება უარყოფითად. თუკი ხელშეკრულება ინდივიდუალური ნივთის გასხვისების თაობაზე იდება, თუმცა იგი ამ ხელშეკრულების დადების შემდეგ ან მანამდე ისე დაზიანდება, რომ ხელშეკრულება აზრს დაკარგავს ან მთლიანად განადგურდება, მაშინ მივდივართ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების - შეთანხმებული ან კანონით გათვალისწინებული ხარისხის ნივთის გადაცემის შეუსრულებლობამდე. ამის საფუძველზე კი მყიდველს წარმოემოზა ზიანის ანაზღაურების ან ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონიერი უფლება, თუმცა თუკი მყიდველს სურს, რომ ასეთი შემთხვევის დადგომისას მოითხოვოს ამ ნივთის მისი მსგავსი სხვა ნივთით ჩანაცვლება, ასეთ დროს სწორედ, რომ სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების ურთიერთგამიჯვნა

¹¹⁵ რუსიაშვილი გ., სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 54.

¹¹⁶ იქვე; რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 139-140.

¹¹⁷ იქვე; დამატებით იხ. Becker, in Beck OK BGB, 45. Aufl., 2016, § 306, Rn. 19.

ხდება ის საშუალება, რომელიც აღნიშნულს უზრუნველყოფს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ნივთის დაზიანების თუ განადგურების შემდეგ წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურება თუ ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება სავალდებულო, მიუხედავად იმისა, რომ შემძენის ინტერესში შეიძლება შესრულება (თუნდაც ნივთის ჩანაცვლებით) იყოს.¹¹⁸

აღსანიშნავია, რომ ასეთი მოწესრიგება, სამწუხაროდ, ქართულ სამართალს არ გააჩნია, მისთვის უცნობია ნივთის ნასყიდობის შემთხვევაში ამ ნივთის ჩამნაცვლებელი ნივთის მოთხოვნა.¹¹⁹ სსკ-ის 490-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ნივთის შემთხვევაში გამყიდველის ვალდებულებას ნაკლის გამოსწორება წარმოადგენს. ამავე მუხლში ნივთის ჩანაცვლების შესაძლებლობაზეა მითითება, თუმცა ხაზგასმითაა აღნიშნული, რომ ეს მხოლოდ და მხოლოდ გვაროვნულ და არა ინდივიდუალურ ნივთებს ეხება.

4. სანივთო გარიგების ბათილობა

სანივთო გარიგებაც ისევე, როგორც ვალდებულებითი გარიგება, თავისი დამოუკიდებელი შემადგენლობით შესაძლებელია ბათილი გახდეს. აქ იგულისხმება არა ისეთი შემთხვევები, როდესაც წინმსწრები გარიგების ბათილობა გვაქვს სახეზე, არამედ შემთხვევები, როდესაც ვალდებულებითი ხელშეკრულება არის ნამდვილი ან ისიც ბათილია, თუმცა სანივთო ხელშეკრულებისგან დამოუკიდებლად. ამგვარად, ამ უკანასკნელის მიმართაც სრული მოცულობით ვლინდება გარიგების ნამდვილობის პირობები.

სანივთო გარიგების ბათილობის მაგალითები სხვა კონტექსტში, თუმცა უკვე მოვიხმე აღნიშნული ნაშრომის ამავე თავის პირველ და მეორე ქვეთავებში, ამიტომ მასზე აღარ შევჩერდები. მოცემული საკითხის ფარგლებში განსაკუთრებით საინტერესოა იმ ნორმების განხილვა, რომლებიც შეფარვით, თუმცა მაინც მიემართება სანივთო გარიგებას, მაგალითად, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კატეგორიის მიწის მესაკუთრედ უცხოელი მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ შეიძლება იყოს, თუკი მემკვიდრეობით ერგო იგი.¹²⁰ ნებისმიერ სხვა

¹¹⁸ იხ. *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 27-28.

¹¹⁹ იქვე, 27.

¹²⁰ მიწის ნაკვეთის უცხოელის საკუთრებაში გადაცემის საკითხთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/1/512 „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>>.

შემთხვევაში უცხოელთან დადებული სანივთო გარიგება სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საკუთრების გადაცემის თაობაზე ბათილი იქნება მართლსაწინააღმდეგობის საფუძველით (სსკ-ის 54-ე მუხლი), ვინაიდან აღნიშნული ორგანული კანონით დადგენილ წესს დაარღვევს. საინტერესოა აღნიშნული საკითხი ვალდებულებითი გარიგების ჭრილშიც აღინიშნოს. ნორმა ხაზს უსვამს საკუთრების უფლების მოპოვებას, ხოლო ვალდებულებითი გარიგებით არა საკუთრების გადაცემა, არამედ ამ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების წარმოშობა ხდება. შესაბამისად, ნორმასთან შეუთავსებელიც კი იქნება ვალდებულებითი გარიგების ბათილობის მოთხოვნა, ხოლო სანივთო გარიგება თავისი ფუნქციიდან და დანიშნულებიდან გამომდინარე აქ მთავარ როლს თამაშობს.

5. სანივთო გარიგების კონვერსია

ტერმინი გარიგების კონვერსია გულისხმობს ბათილი გარიგების არსებობისას ხელშეკრულების მხარეთა მიზნის მისაღწევად, მის ნაცვლად სხვა გარიგების გამოყენებას.¹²¹ იგი მაშინ არის საჭირო, როდესაც კანონიერად არაა აღიარებული მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ინსტიტუტი, თუმცა სხვა მათგანის მეშვეობით შესაძლებელია მათი მთავარი ინტერესების და მიზნის (რომელიც მართლზომიერი უნდა იყოს)¹²² „გადარჩენა“.¹²³

იმისათვის, რომ მოხდეს კონვერსია, საჭიროა არსებობდეს არანამდვილი და ჩამნაცვლებელი გარიგებები. აქვე უნდა აღინიშნოს კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა, რაც გულისხმობს ჩამნაცვლებელი გარიგების ფარგლებს, კერძოდ, მასში ნათლად უნდა იკვეთებოდეს მხარეთა იმგვარი ნება, რომელიც არანამდვილი გარიგების დროს არსებობდა, მაგალითად, კონკრეტული ურთიერთობის საფუძველზე ერთი პირიდან მეორეზე საკუთრების უფლების გადასვლა.¹²⁴ მაგალითად, ასეთი შეიძლება იყოს ჩუქების გარიგების (რომელიც მოჩვენებითია) მიზნის კონვერტაცია გაცვლის გარიგების მიზნად, სადაც სანივთო გარიგებას მიენიჭება გაცვლის გარიგების შესრულების ფუნქცია და მხარეთა მიზანი საკუთრების უფლების გადასვლა მიღწეულად ჩაითვლება.¹²⁵ გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ

¹²¹ *ჰანტურია ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), *ჰანტურია (რედ.)*, თბილისი, 2017, მუხლი 60, პირველი ველი.

¹²² იქვე, მე-6 ველი.

¹²³ იქვე, მე-2 ველი.

¹²⁴ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 50.

¹²⁵ იქვე.

ჩამნაცვლებელი გარიგების შედეგები უნდა შეესაბამებოდეს ჩასანაცვლებლისას და მასთან შედარებით შორს მიმავალი არ უნდა იყოს.¹²⁶

5.1 სანივთო გარიგება, როგორც სანივთო სამართლის დამოუკიდებლად გარდაქმნის საშუალება

სამართლებრივ ურთიერთობაში პირის მონაწილეობის წინაპირობა მისი თავისუფალი ნების გამოხატვაა. აღნიშნული ნების გამოვლენა საჭიროა როგორც ვალდებულებითი, ასევე სანივთო გარიგების დასადავად, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სანივთო სამართალი ვალდებულებითი სამართლის დანამატად ჩაითვლება, ხოლო სანივთო უფლება - ვალდებულებითის შემომსახვრელად.¹²⁷

ვალდებულებითი და სანივთო სამართლის ერთმანეთისგან გამიჯვნას დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მაშინ, როდესაც ვმსჯელობთ სამოქალაქო სამართლის ორ ერთმანეთისგან განსხვავებულ სფეროზე და არამხოლოდ შესაბამისი ნორმების მათთვის მიკუთვნების საკითხზე. რას გულისხმობს მათ შორის განსხვავება? - ვალდებულებითი სამართალი აწესრიგებს ხელშეკრულების მხარეთა (ორი ან ორზე მეტი პირი) შორის არსებულ ურთიერთობებს, რომელშიც არ მოიაზრებიან მესამე პირები, ხოლო სანივთო სამართალი ხელშეკრულების უშუალო მხარეებთან ერთად მესამე პირებსაც მიემართება.¹²⁸ ეს კი იმას ნიშნავს, რომ დამოუკიდებელი სანივთო სამართალი ყველას, მათ შორის მესამე პირთა წინაშე მოქმედი საკუთრების არსებობას გულისხმობს.¹²⁹

“ნების თეორიის თანახმად, უფლება, ეს არის ძალმოსილება საკუთარი ნების განხორციელებისა.”¹³⁰ აღნიშნულის მოქმედების თავისუფლება კი კანონისმიერი აკრძალვებით შეიძლება შეიზღუდოს ან შემოიფარგლოს.

¹²⁶ *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 280.

¹²⁷ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 34.

¹²⁸ იქვე, 35; *Bar C. v., Drobniq U.*, The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe, München, 2004, 323.

¹²⁹ *Stagl J. F.*, Der Eigentumsübergang beim Kauf beweglicher Sachen - Gedanken über die Methode der Rechtsvereinheitlichung am Beispiel der Study Group on a European Civil Code, in: Tietze A., McGuire M.-R., Bendell Ch., Kahler L., Nickel N., Reich B., Sachse K., Wehling E. (Hrsg.), Jahrbuch Junger Zivilrechtswissenschaftler 2004, Stuttgart/München/Hannover/Berlin/Weimar/Dresden, 2005, 388 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 35).

¹³⁰ *Füller J. T.*, Eigenständiges Sachenrecht? Tübingen, 2006, 120 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 35).

ყოველ პირს პირადი და სანივთო უფლებებით სარგებლობა შეუძლია, აქედან გამომდინარე, მას ეს უფლებები წარმოეშობა ვალდებულებითი და სანივთო სამართლიდან გამომდინარე ნების გამოხატვით.¹³¹

პირს იმ შემთხვევაში შეუძლია კონკრეტულად სანივთო გარიგების დამოუკიდებლად შეცილება, როცა თვით ეს გარიგება დამოუკიდებელი კატეგორიისა. თუმცა შეცილების უფლების განხორციელების უპირობო წინაპირობას თვით სანივთო გარიგების არსებობა წარმოადგენს. თუმცა ეს კიდევ არ არის პრობლემის გადაჭრის წინაპირობის აღმოფხვრის საფუძველი. მეორე ბარიერი შეიძლება იყოს ის გარემოება, რომ სანივთო გარიგების წინმსწრები ვალდებულებითი გარიგება შესაძლებელია სულაც არ იყოს საცილო.¹³² ასეთ შემთხვევასთან გვექნება საქმე, მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუკი ვალდებულებითი გარიგება წესების სრული დაცვით, მხარეთა ნების ავტონომიის საფუძველზე დაიდება, თუმცა თვითონ საკუთრების გადაცემა მოტყუების, იძულებისა თუ შეცდომის შედეგი იქნება. ამის ნათელსაყოფად არაჩვეულებრივი მაგალითია ნასყიდობა იმ საგანზე, რომელიც საშუალო ხარისხის გვაროვნული ნივთია, თუმცა უშუალოდ საგანი შეცდომით გადაეცა კონტრაქტს - გადაცემულიც იყო გვაროვნული, თუმცა ღირებულებით - შეთანხმებულზე გაცილებით იაფი ან ძვირი.¹³³ კიდევ ერთი მაგალითია შეცდომა კონტრაქტის პიროვნებაში (სსკ-ის 74-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), როდესაც გამყიდველი უარს ამბობს საკუთრებისთვის პირობის დადებაზე, ვინაიდან იგი მყიდველის გადახდისუნარიანობასთან დაკავშირებით შეცდა.¹³⁴

ზემოთ მოყვანილ ორივე შემთხვევაში შეცდომა უკავშირდება მხოლოდ და მხოლოდ სანივთო გარიგებას, ამიტომ შედეგი სამართლებრივად სრული და სასურველი ვერ დადგება იმ სისტემაში, სადაც სანივთო გარიგება ვალდებულებითისაგანაა გამიჯნული, მიუხედავად იმისა, რომ გამსხვისებლისთვის არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს იმ გარემოებას, თუ რაში

¹³¹ *Molkenteller D. H.*, Die These vom dinglichen Vertrag, Frankfurt a. M., 1991, 106-107 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 35).

¹³² იხ. *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 27; OLG Hamm VersR, 1975, 814-ე და მომდევნო გვერდი; *Haferkamp H.P.*, Anfechtung von Grund- und Erfüllungsgeschäft, Jura, 1988, 512 (მით.- *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 49).

¹³³ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 27.

¹³⁴ *Haferkamp H.P.*, Anfechtung von Grund- und Erfüllungsgeschäft, Jura, 1988, 513; *Westermann H. P.* in *Westermann H., Eickmann D.*, Sachenrecht, 7. Aufl., Heidelberg, 1998, § 4 IV 1; RGZ 66, 385-ე და მომდევნო გვერდები (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 27).

შეცდება, ნივთის გაყიდვაში თუ მასზე საკუთრების გადაცემაში.¹³⁵ ნების ავტონომიისა და გამიჯვნისა თუ აბსტრაქციის პრინციპებიდან გამომდინარე, სანივთო გარიგება საცილო უნდა გახდეს და გამსხვისებელს სსკ-ის 59-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, უკუქცევითი ძალით დაუბრუნდეს.¹³⁶

5.2 საჯარო რეესტრში სხვა ტიპის ბლანკზე ხელის მოწერა

მოცემულ თავში ასევე უნდა აღინიშნოს ისეთი შემთხვევა, როდესაც უფლების დარეგისტრირების მიზნით მხარეები საჯარო რეესტრში სხვა ტიპის ბლანკზე აწერენ ხელს, ამის მიზეზი კი ისაა, რომ თვითონ რეესტრს არ გააჩნია კონკრეტული ურთიერთობიდან გამომდინარე ხელშეკრულების შესაბამისი ბლანკი და ანალოგიის პრინციპით იყენებენ მსგავსი შინაარსის ხელშეკრულებას, რის შედეგადაც ითვლება, რომ საკუთრების უფლება რეგისტრაცია ნამდვილია.¹³⁷ ამის ნათელი მაგალითია გაცვლის ხელშეკრულების შენიღბვა ჩუქების ხელშეკრულებით, როდესაც ორივე მხარისთვის ნათელია, რომ არც ერთი მათგანი აპირებდა ჩუქებას და არც მეორე საჩუქრად მიღებას. ასეთ შემთხვევაში სსკ-ის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოჩვენებითი გარიგების შემადგენლობაა სახეზე, რაც იმას გულისხმობს, რომ მისი ბათილობის კანონიერი საფუძველი არსებობს, მიუხედავად იმისა, რომ ეს არც მხარეებს სურთ და თანაც, საჯარო რეესტრის შეთავაზებით გაფორმდა იგი.¹³⁸

ბათილობისგან თავის დასაცავად ასეთ შემთხვევებში საუკეთესო და თანაც ერთადერთი გამოსავალი ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებების ერთმანეთისგან გამიჯვნაა, რის შედეგადაც, ვალდებულებითი გარიგების (ჩუქება) ბათილობის შემთხვევაში ნამდვილი სანივთო გარიგების წყალობით, ურთიერთობა გადარჩება და მხარეთათვის სასურველ შედეგს გამოიღებს.¹³⁹ არის თუ არა სანივთო გარიგება სახეზე? - მხარეების მიერ საჯარო რეესტრში ჩუქების ბლანკზე ხელის მოწერით მათ თანხმობა ასევე გამოხატეს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება შემძენზე გადასულიყო. სწორედ, ეს არის სანივთო გარიგება. გამოდის, რომ ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები ერთ

¹³⁵ Westermann H. P. in Westermann H., Eickmann D., Sachenrecht, 7. Aufl., Heidelberg 1998, § 4 IV 1; RGZ 66, S. 385-ე და მომდევნო გვერდები (მით. - რუსიაშვილი გ., გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 27).

¹³⁶ რუსიაშვილი გ., სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 49.

¹³⁷ იქვე.

¹³⁸ იქვე.

¹³⁹ იქვე.

ფორმაში იყო გაერთიანებული. საინტერესოა რა ბედი ეწევა ამ უკანასკნელს აღნიშნული ერთიანობის გამო. მისი დამოუკიდებელი მნიშვნელობისა და შინაარსის წყალობით იგი ვალდებულები გარიგებისგან ცალკე მდგომია¹⁴⁰ იმის მიუხედავად, რომ ეს არათუ რთული, არამედ თითქმის შეუძლებელია აღსაქმელად. გარდა ამისა, წინა თავებში როგორც უკვე აღვნიშნე, ქართული სამართალწესრიგისთვის ეს საკმაოდ ნაცნობი და მიღებული ვითარებაა. აღნიშნულის მოსაწესრიგებლად უნდა მივმართოთ კონვენსიას.

VI. სანივთო გარიგების კონკრეტული ინსტიტუტები

1. იპოთეკა, როგორც სანივთო გარიგება

იპოთეკა არის შეზღუდული სანივთო უფლება, რომელიც სხვის უძრავ ნივთზე წარმოეშობა იპოთეკარს. აღნიშნულის წინაპირობა კი მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა.¹⁴¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სარეცენზიო გადაწყვეტილების თანახმად, იგი ასევე არის აბსოლუტური სანივთო უფლება. აღნიშნული სხვა სანივთო უფლებებისგან იმით განსხვავდება, რომ იგი გულისხმობს კრედიტორის სასარგებლოდ მოვალე ან მესამე პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის რეალიზაციის ან ამ ნივთზე მესაკუთრიდან კრედიტორზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლების დაყენების პერსპექტივას, რის გამოც აღნიშნული განკარგვის უფლებას ცალკე გამოყოფს და სანივთო უფლებად გარდაქმნის.¹⁴²

1.2 იპოთეკა, როგორც სანივთო, ხოლო იპოთეკის ხელშეკრულება, როგორც ვალდებულებითი გარიგება

კანონისმიერი დანაწესი გულისხმობს მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებსა თუ არაჯეროვანი შესრულებისას იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ან მისი იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის შესაძლებლობას, რაც, თავის მხრივ, ვალდებულებით გარიგებას წარმოადგენს, ვინაიდან თუნდაც ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, გულისხმობს საკუთრების გადაცემის ვალდებულების არსებობს (რაზეც უფრო დეტალურად მომდევნო (1.3) ქვეთავში ვიმსჯელებ). გარდა ამისა, იპოთეკის ხელშეკრულების დადების

¹⁴⁰ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 49.

¹⁴¹ *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, 2012, 61.

¹⁴² *Kurt S.*, Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen, 3. Aufl., 2009, Rn. 830.

დროს მხარეთა მიერ მის საფუძველზე ნივთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ წინასწარი შეთანხმება ბათილად მიიჩნევა.¹⁴³ თუმცა, პრაქტიკაში განსაკუთრებითაა გავრცელებული მისი სანივთო გარიგებად მოდიფიცირების შემთხვევები, კერძოდ, იპოთეკის ხელშეკრულება ავტომატურად იწვევს საკუთრების გადაცემას მისი ვადის გასვლის შემდეგ, სწორედ, ამიტომაც შეიძლება იყოს იგი სანივთო გარიგება. გარდა ამისა, სამეცნიერო წრეებში მიჩნეულია, რომ თვითონ იპოთეკა სანივთო გარიგებაა, თუმცა შეთანხმება იპოთეკის შესახებ ვალდებულებით გარიგებას წარმოადგენს.¹⁴⁴

სსკ-ის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იპოთეკა უზრუნველყოფს სხვა გარიგების შესრულებას და მის საფუძველზე კრედიტორს იპოთეკის საგნის რეალიზაციისა თუ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში წარმოემოხა, თუკი ამ სხვა გარიგებიდან წარმომდგარ ვალდებულებას მოვალე არ შეასრულებს, ე.ი. იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემის საკითხს მხარეები მხოლოდ და მხოლოდ ვალდებულების შესრულების ვადის უშედეგოდ გასვლის (შეუსრულებლობის) შემდეგ ათანხმებენ.¹⁴⁵ უზენაესმა სასამართლომ¹⁴⁶ ამ შეთანხმებასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ მისი გაწერა იპოთეკის ხელშეკრულებაში არაა სავალდებულო, იგი მის მიღმაც შეიძლება ცალკე შეთანხმდეს და მაინც ამ ინსტიტუტს დაუკავშირდეს.

იპოთეკისა და საკუთრების უფლებების ურთიერთშედარების საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ ისიც აბსოლუტური სანივთო უფლებაა და თუკი საკუთრების უფლება ჩუქების, გაცვლის, ნასყიდობის ან სხვა საფუძველით წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულებას ანუ ვალდებულებით გარიგებას, იპოთეკის შემთხვევაში, ასეთი გარიგებაა შეთანხმება იპოთეკის შესახებ.¹⁴⁷

მხარეებს ენიჭებათ შესაძლებლობა თავისუფლად განსაზღვრონ აღნიშნული სანივთო გარიგების გამოყენების პირობები, თუმცა სსკ-ის 323-ე მუხლიდან

¹⁴³ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 300, მე-4 და მომდევნო ველები.

¹⁴⁴ *ჭანტურია ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ზარანდია (რედ.), 8.

¹⁴⁵ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 300, მე-15 ველი.

¹⁴⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის პირველი აგვისტოს განჩინება საქმეზე *ნას-164-158-2011*, <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

¹⁴⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-1283-1538-09*, <<http://prg.supremecourt.ge/>>; *ჭანტურია ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ზარანდია (რედ.) 8.

გამომდინარე, იმპერატიული დათქმა მისი დადების წერილობით ფორმას ეხება. რაც შეეხება იპოთეკარის დაკმაყოფილებას, აღნიშნულთან მიმართებით მისი განხორციელების 2 ფორმა არსებობს - იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემა და აღნიშნული საგნის რეალიზაცია.¹⁴⁸

1.3 იპოთეკარისათვის საკუთრების გადაცემა

იპოთეკის ხელშეკრულებით მესაკუთრე ითვალისწინებს და უშვებს იპოთეკის საგნის კრედიტორისათვის (იპოთეკარისათვის) საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობას. აღსანიშნავია, რომ სსკ-ის მე-300 მუხლის პირველი ნაწილის ძველი რედაქციით იპოთეკარს უფლება ჰქონდა მესაკუთრისთვის მოეთხოვა იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა, რისთვისაც სხვა დამატებითი პირობების დაკმაყოფილება საჭირო არ იყო.¹⁴⁹ ახალი რედაქციით კი, საკუთრების უფლების გადასვლის (მათ შორის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე) უპირობო მოთხოვნას წარმოადგენს ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია,¹⁵⁰ რომელიც როგორც იპოთეკარის, ასევე იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში ერთობლივ მიმართვას ითვალისწინებს. აღსანიშნავია, რომ ამ პირობის განსხვავებული პრაქტიკული გამოყენებაც ხშირია, განსაკუთრებით კი ბანკების მიერ, მაგალითად, მხარეების მიერ საკუთარი ნებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისგან თავდასაცავად ბანკების მიერ შემოთავაზებული ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების მიხედვით, მესაკუთრე საჯარო რეესტრში მისამართ განცხადებაზე ხელმოწერის დელეგირებით მარეგისტრირებელ ორგანოში მისი გამოცხადების გარეშე იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემას თანხმდება.¹⁵¹

¹⁴⁸ იხ. *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანიეთო (ქონებრივი) სამართალი), *ჭანტურია (რედ.)*, თბილისი, 2018, მუხლი 286, მე-10 ველი, მუხლი მე-300, მე-4 და მომდევნო ველები, მუხლი 301, მე-3 და მომდევნო ველები; *ჭანტურია ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ზარანდია (რედ.), 9.

¹⁴⁹ *ჭანტურია ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ზარანდია (რედ.), 9.

¹⁵⁰ იქვე.

¹⁵¹ *ჭანტურია ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ზარანდია (რედ.), 9; *შოთაძე თ.*, იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2011, 79, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/Disertaciebi/tamar_shotaze.pdf> (29.06.2021).

1.4 იპოთეკარის კეთილსინდისიერება

კეთილსინდისიერება სამოქალაქო სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრინციპია, რომელიც უზრუნველყოფს სტაბილურობასა და მხარეთა მართლზომიერ მოქმედებებს. იმის გარკვევა პირი კეთილსინდისიერად მოქმედებს თუ არა კონკრეტული მოცემული სუბიექტური და ობიექტური გარემოებების მიხედვით უნდა დადგინდეს. სასამართლო განმარტებით, ამ უკანასკნელში კუმულაციურად იგულისხმება საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების გამსხვისებლის მესაკუთრედ რეგისტრაცია და ამ ჩანაწერის მიმართ შეტანილი საჩივრის არარსებობა.¹⁵² იგი მიემართება როგორც საკუთრების, ასევე სხვა საწივთო უფლებათა შეძენას, რაც სსკ-ის 312-ე მუხლით ნათლად დგინდება. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას სსკ-ის 185-ე მუხლის ისევე, როგორც 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კეთილსინდისიერების საფუძველს წამოადგენს არსებული მესაკუთრის არამესაკუთრეობის შესახებ ცოდნის ფაქტის არსებობა და არა მისი პრეზუმფცია, როგორც ეს მოძრავი ნივთების შემთხვევაში არის დასაშვები.¹⁵³ უფრო მარტივად რომ ითქვას, შემძენი მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ იქნება არაკეთილსინდისიერი, თუკი მას ინფორმაცია გააჩნდა გამსხვისებლის საკუთრების უფლების არარსებობის შესახებ, მიუხედავად იმისა, რომ ეს შესაძლებელია უხეში გაუფრთხილებლობითაც იყოს გამოწვეული.¹⁵⁴ ამის გამამართლებელ არგუმენტად კი შეიძლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრინციპი მივიჩნიოთ, „უძრავი ნივთების შემთხვევაში რეესტრის ჩანაწერი ამყარებს შემძენის პოზიციას“.¹⁵⁵ ეს ეხება იპოთეკარის კეთილსინდისიერებასაც, ვინაიდან ამის თქმის საფუძველს წარმოადგენს ლოგიკური მსჯელობა იმის შესახებ, რომ თუკი ეს ეხება კეთილსინდისიერ შემძენს, იგი უნდა გავრცელდეს იპოთეკარზეც, მიუხედავად მისი შედარებით დაბალი რანგის უფლებისა, ვინაიდან თუკი კონკრეტული საფუძველით შესაძლებელია მეტი უფლების შეძენა, ეს იმას ნიშნავს, რომ ნაკლები უფლების შეძენასაც არ უნდა ექმნებოდეს წინაღობა.¹⁵⁶

¹⁵² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-957-900-2010, <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

¹⁵³ იხ. *ზოიძე თ.*, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ზარანდია (რედ.), 99.

¹⁵⁴ იქვე.

¹⁵⁵ *ზოიძე თ.*, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ზარანდია (რედ.), 99.

¹⁵⁶ იქვე, 100.

2. ბინის „გირავნობა“

ბინის ე.წ. გირავნობა უკვე საკმაოდ აქტუალური მოვლენაა, რომლის მიზეზიც 2018 წლის 21 ივლისის „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის N3315-ის პირველი მუხლის მე-4 პუნქტია. იგი ეხება იპოთეკის მომწესრიგებელ ნორმებში შესულ ცვლილებებს. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ფიზიკური პირზე სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის გაცემისას კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით არ შეიძლება დაიტვირთოს მოვალის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. ამასთანავე, გასათვალისწინებელია მუხლის მომდევნო ნაწილიც, რომელიც გამონაკლისს უშვებს იმ შემთხვევებზე, როდესაც აღნიშნულ ურთიერთობაში კრედიტორად გვევლინება საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულება - საკრედიტო კავშირი ან სესხის გამცემი სხვა სუბიექტი. 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს ასევე 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილის პირველი წინადადების დანაწესიც, კერძოდ, თუკი მხარეთა სახელშეკრულებო შეთანხმებით, უძრავი ნივთი კრედიტორი ფიზიკური პირის შემთხვევაში - საცხოვრებელ სადგომად გამოსაყენებლად, ხოლო იურიდიულ პირის არსებობისას, მის იურიდიულ მისამართად სარგებლობაში გადადის, მაშინ დასაშვებია მოვალე ფიზიკური პირის უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის უზრუნველყოფის ამგვარი საშუალების გამოყენება, თუმცა აქვე არსებობს გამონაკლისი, რომელიც, თავის მხრივ, 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილის დანაწესს ეთანხმება, კერძოდ, თუკი ერთი კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფადაც ორი იპოთეკის უფლება უკვე არის რეგისტრირებული, მაშინ მესამე და მომდევნო იპოთეკის უფლება მის სასარგებლოდ ვეღარ დარეგისტრირდება.

სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილის პირველი წინადადების დანაწესზე ყურადღების მეტად გამახვილება ღირს, ვინაიდან სამეცნიერო ლიტერატურაში არსებული მოსაზრებით, ამგვარი ფორმულირებით კანონმდებლის მიზანს ე.წ. ბინის გირავნობის დასაშვებობის შენარჩუნება წარმოადგენდა,¹⁵⁷ თუმცა იგი აიკრძალა მოცემული ნორმის მომდევნო წინადადებით, კრედიტორის სასარგებლოდ ორზე მეტი იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის დაუშვებლობით, რაც განპირობებულია კერძო მევახშეთა მიერ მისი დამახინჯებული პრაქტიკითა და არასათანადო მიზნით გამოყენებით,

¹⁵⁷ რუსიაშვილი გ., იპოთეკის რეფორმა - ბინას არ კარგავს მხოლოდ ის, ვისაც ეს ბინა არ აქვს, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 37.

ასევე მოსახლეობის ჭარბვალიანობით.¹⁵⁸ აღნიშნული მიზნები და არგუმენტები საკმაოდ მწვავედ არის გაკრიტიკებული სათანადო არგუმენტებით იმის შესახებ, რომ ასეთი დანაწესი მიზნის მიღწევის ეფექტური საშუალება არაა. თუკი პირი ვერ შეძლებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის აღებას სასიცოცხლოდ საჭირო მიზნით ფულის მისაღებად, მაშინ მას მოუწევს კუთვნილი ქონების სასწრაფოდ და იაფად გაყიდვა, რაც, თავის მხრივ, არღვევს მისი საკუთრების უფლების დაცვას. ამდენად, თუკი სახელმწიფოს ინტერესი მოსახლეობის ჭარბვალიანობისგან დაცვაა, მაშინ არა იპოთეკა, არამედ სესხი უნდა გააუქმოს, ვინაიდან ვალი სწორედ ამ უკანასკნელიდან წარმოიშობა.¹⁵⁹

2.1. კანონისთვის გვერდის ავლის რეალური საფრთხე და შემთხვევები

იპოთეკის უფლების წარმოშობისთვის დაწესებული ბარიერებისა თუ აკრძალვების ფონზე წარმოიშობა კანონისთვის გვერდის ავლის რეალური საფრთხე, რომელიც შეიძლება კანონიერივე ქმედებებით შეინიღბოს, მაგალითად, სესხის ნაცვლად ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდოს აღნიშნული უზრუნველყოფით. თუკი დადგინდება, რომ მხარეებს რეალურად არა ნასყიდობის, არამედ სესხის ხელშეკრულების დადება სურდათ, მაშინ სსკ-ის 56-ე მუხლის მიხედვით ნასყიდობა ჩაითვლება მოჩვენებით, ხოლო სესხი - თვალთმაქცურ გარიგებად,¹⁶⁰ შესაბამისად, სახეზე იქნება გარიგების ბათილობის საფუძველი, თუმცა იგი იპოთეკის შესახებ დადებულ გარიგებას ვერ გააბათილებს, ვინაიდან მას შესწევს იმის უნარი, რომ უზრუნველყოს ბათილად ქცეული გარიგებიდან წარმოშობილი კონდიქციური მოთხოვნა.¹⁶¹

¹⁵⁸ იქვე; განმარტებითი ბარათი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტზე,

<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/129794> (ბოლო გადამოწმება - 22. 06.2021).

¹⁵⁹ *რუსიაშვილი გ.*, იპოთეკის რეფორმა - ბინას არ კარგავს მხოლოდ ის, ვისაც ეს ბინა არ აქვს, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 43.

¹⁶⁰ *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2017, მუხლი 56, მე-4 და მომდევნო ველები.

¹⁶¹ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 286, მე-7 ველი; *რუსიაშვილი გ.*, იპოთეკის რეფორმა - ბინას არ კარგავს მხოლოდ ის, ვისაც ეს ბინა არ აქვს, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 43.

1) ბინის გირავნობის შესაძლო შემთხვევები კრედიტორზე უკვე არსებული იპოთეკის უფლებების დროს

სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 და მე-6 ნაწილების არსებობის შედეგად, თუკი პირზე უკვე რეგისტრირებულია 2 იპოთეკის უფლება, მაშინ შესაძლებელია ბინის გირავნობის კონსტრუქციის სამართლებრივ ჭრილში გამართვის მიზნით შემდეგი გზების გამონახვა:¹⁶²

1. იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების დადება, თუმცა სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილის პირველი წინადადების გათვალისწინებით, ე.ი. კრედიტორითვის ბინის საცხოვრებელ სადგომად გადაცემით - პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევად სწორედ აღნიშნული „სამწევროვანი“ შემადგენლობა გვხვდება. იგი ბოლომდე სასურველი არაა კრედიტორისთვის, ვინაიდან ბინის გირავნობისას სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობისას მისი სურვილი და ინტერესია აღნიშნული ბინის მესაკუთრე გახდეს ყოველგვარი დამატებითი პირობისა თუ შეთანხმების გარეშე.¹⁶³ ამის დამაბრკოლებელი კი იპოთეკის ხელშეკრულებაა, ვინაიდან სსკ-ის მე-300 მუხლის საფუძველზე იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის ნამდვილობისთვის საჭიროა მხარეებს შორის დამატებითი შეთანხმება.¹⁶⁴ მოვალის მიერ თანხმობის გაცემის არარსებობისას, კრედიტორი უძღვრული რჩება დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით ბინაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა მიიღოს, შესაბამისად, მის ხელთ არსებული საშუალებად ბინის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება დარჩება.¹⁶⁵

გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების გასხვისების უფლება რჩება

¹⁶² *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 50.

¹⁶³ იქვე, 45, 51.

¹⁶⁴ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 51; *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 300, მე-4 და მომდევნო ველები.

¹⁶⁵ *Bölling H.*, Das Sicherungseigentum an Immobilien nach dem georgischem ZGB (Teil 1), *Wirtschaft und Recht in Osteuropa (WiRO)*, 2004, 4 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 51).

მესაკუთრეს. აღნიშნულ მიდგომაში კანონმდებლის მიერ მხარეების მიმართ თანაბარი დამოკიდებულება იმაში ვლინდება, რომ ქონების გასხვისება არ აუქმებს იპოთეკას. შემძენზე აღნიშნული ტვირთის მატარებელი ქონება გადადის, შესაბამისად, მოვალის მიერ იპოთეკარის დაუკმაყოფილებლობა საგნის რეალიზაციის ან მისი საკუთრებაში მიღებით კვლავ შესაძლებელი რჩება, თუ, რა თქმა უნდა, ახალმა მესაკუთრემ არ იმოქმედა სსკ-ის 292-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირობით და არ დააკმაყოფილა იპოთეკარი და ამით არ გამოისყიდა შეძენილი უძრავი ქონება.¹⁶⁶ ძირითადი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილება რამდენადაა კრედიტორისთვის სასურველი, ეს ცალკე აღნიშვნის ღირსია, ვინაიდან „ბინის „გირავნობის შემთხვევაში“, სესხის დაბალი პროცენტები განპირობებულია არა იმ სარეალიზაციო პოტენციალით, რასაც ბინა საკუთარ თავში შეიცავს, არამედ მოვალის მიერ ვალის ვერ გასტუმრების შემთხვევაში ბინის სამუდამოდ კრედიტორის საკუთრებაში დარჩენის შანსით.“¹⁶⁷

ზემოთ მოხმობილი შემთხვევების (მოვალის მიერ კრედიტორისთვის იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემაზე უარის თქმის, გასხვისებისას ახალი შემძენის მიერ იპოთეკარის დაკმაყოფილების) გარდა, ერთი უპირობო გარემოებაც არსებობს - თუკი კრედიტორის სასარგებლოდ უკვე არსებობს იპოთეკის ორი უფლება. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 და მე-6 ნაწილის მეორე წინადადებიდან გამომდინარე, ასეთ დროს რამდენად ხელის შემწყობი პირობებიც არ უნდა არსებობდეს, იპოთეკის მესამე უფლება ვეღარ წარმოიშობა და შესაბამისად, ვერც პოტენციური ახალი უძრავი ქონების (ამ შემთხვევაში ბინის) მესაკუთრე გახდება კრედიტორი.¹⁶⁸

2. სესხის ხელშეკრულების დადება და მოვალის მიერ კრედიტორისთვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადასვლა, ხოლო სესხის გასტუმრების შემდეგ აღნიშნული ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისთვის დაბრუნება „უზრუნველყოფილი საკუთრების“ არსის შესაბამისად - აღნიშნული საშუალებით კრედიტის უზრუნველყოფა

¹⁶⁶ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 51.

¹⁶⁷ იქვე.

¹⁶⁸ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 51; იხ. *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 286-ე და მომდევნო გვერდები.

რომის სამართლიდან მომდინარეობს¹⁶⁹ და ტერმინ „ფიდუციით“ აღნიშნულ ამ ინსტიტუტს როგორც კონტინენტური, ასევე საერთო სამართლის ქვეყნებიც იცნობენ.¹⁷⁰ რაც შეეხება საქართველოს, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ცვლილებებამდე იგი არსებობდა, ხოლო ამ ცვლილებების ძალაში შესვლის შემდეგ მისმა საჭიროებამ მნიშვნელობა დაკარგა, თუმცა როგორც აკადემიურ წრეებში ვარაუდობენ, სწორედ ამ ბოლო ცვლილებების საფუძველზე გაიზარდა მისი აქტუალობა.¹⁷¹

ბინის გირავნობის შინაარსსა და მნიშვნელობას დანარჩენ ვარიანტებთან შედარებით, ყველაზე მეტად, სწორედ, ეს მოცემული შეესატყვისება, ვინაიდან კრედიტორის ხელთ არსებული მოთხოვნის უზრუნველყოფა ხდება საკუთრების გადაცემით და არა იპოთეკის ხელშეკრულების დადებით.¹⁷² უფრო ნათელი წარმოდგენისთვის მოვიყვანოთ მაგალითი: გიორგი მარიამისგან იღებს სესხს, სანაცვლოდ კი ეს უკანასკნელი ხდება გიორგის ბინის მესაკუთრე. მხარეებს შორის დადებული ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გარიგება პირობითია (სსკ-ის 90-ე მუხლი) და მთავარი ასპექტი, რომელსაც ითვალისწინებს არის ის, რომ მოვალის მიერ სესხის ვერ დაბრუნების შემთხვევაშიც ორივე მხარე თანხმდება, რომ ბინა დარჩება კრედიტორს, ხოლო სესხის სრულად დაფარვის შემთხვევაში მოვალეს დაუბრუნდება იგი. აღსანიშნავია, რომ მოცემული სიტუაციისთვის გამოიყენება პირობითი გარიგების ორივე შესაძლო სახე: სსკ-ის 96-ე და 97-ე მუხლებით გათვალისწინებული გადადებისა და გაუქმების პირობით დადებული გარიგებები.¹⁷³ აქვე უნდა მოვიხმოთ ამავე კოდექსის 93-ე და

¹⁶⁹ *Erbe W.*, Die Fiduzia im römischen Recht, Weimar, 1940; *Hausmaninger H., Selb W.*, Römisches Privatrecht, Wien, 1981; 179; *Honsell H.*, Römisches Recht, Berlin-Heidelberg, 2015, 76 (მით - *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52).

¹⁷⁰ *Waldock C. H. M.*, The Law of Mortgages, 2nd ed., London, 1950, 75; *Aschenbrenner M.*, Die Sicherungsübereignung im deutschen, englischen und brasilianischen Recht, Tübingen, 2014, მე-7 და მომდევნო გვერდები (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52).

¹⁷¹ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52.

¹⁷² იქვე.

¹⁷³ *Bölling H.*, Das Sicherungseigentum an Immobilien nach dem georgischem ZGB (Teil 1), Wirtschaft und Recht in Osteuropa (WiRO), 2004, 1, 35 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52).

94-ე მუხლებით გათვალისწინებული პოზიტიური და ნეგატიური პირობები:

- 1) პირველი მათგანის არსებობისას კრედიტორი ბინას საკუთრებაში მიიღებს სესხის გაცემასთან ერთად, თუმცა მოვალის გადმოსახედიდან პოზიტიური პირობაა ის, რომ ამ უკანასკნელის მიერ ვალის გასტუმრების შედეგად ბინა კვლავ მას დაუბრუნდება, ეს იმას ნიშნავს, რომ სახეზე იქნება გაუქმების პირობით დადებული გარიგება, რაც სამართალურთიერთობის შეწყვეტით პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას გამოიწვევს და იმოქმედებს უკუქცევითი ძალის აკრძალვად.¹⁷⁴ ყურადღების მიქცევას იმსახურებს საკუთრების გადაცემის ვალდებულებით სამართლებრივი და სანივთოსამართლებრივი მხარეების გამიჯვნა. ნასყიდობის სამართალურთიერთობასთან შედარების საფუძველზე შეგვიძლია იმის თქმა, რომ ორივე შემთხვევაში ორივე გარიგების დადებაა საჭირო: ვალდებულებითის, რათა საკუთრების გადაცემის ვალდებულება წარმოემვას მოვალეს, ხოლო კრედიტორი - საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის წაყენების უფლებამოსილებით აღიჭურვოს; სანივთო კი იმისთვის, რომ კრედიტორზე საკუთრება უშუალოდ გადავიდეს.¹⁷⁵
- 2) რაც შეეხება მეორე შემთხვევას, ნეგატიური პირობის გათვალისწინებით, კრედიტორი საკუთრებაში მაშინ მიიღებს ბინას, როდესაც სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან/და დამატებით მიცემული ვადის გასვლის შემდეგაც მოვალე ვალს არ დააბრუნებს.¹⁷⁶ ნეგატიურ პირობასთან ბევრი საერთო აქვს სსკ-ის 188-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირობადებულ საკუთრებას, თუმცა მათ შორის არსებითი განსხვავება ისაა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გადადების პირობას წარმოადგენს სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა, ხოლო პირობადებული საკუთრებისას - ნივთის

¹⁷⁴ *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), *ჭანტურია (რედ.)*, თბილისი, 2017, მუხლი 97, მე-2 და მომდევნო ველები; *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 52.

¹⁷⁵ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52, სქ. 34.

¹⁷⁶ *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), *ჭანტურია (რედ.)*, თბილისი, 2017, მუხლი 96, მე-4 და მომდევნო ველები; *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52; შედ. *Röverkamp*, in Beck OK BGB, 28. Aufl. Stand 01.08.2013, § 158 Rn. 7.

საფასურის გადაუხდელობა.¹⁷⁷ გარდა ამისა, განსხვავება ნივთების სახეობებშიცაა, მოცემული სამაგისტრო ნაშრომის გამიჯვნის პრინციპთან დაკავშირებულ ქვეთავში უკვე აღვნიშნე, რომ პირობადებული საკუთრება მხოლოდ მოძრავი ნივთების შემთხვევაში გამოიყენება.

როგორც მოცემული შემთხვევის მაგალითიდანაც ნათლად ჩანს, არსებობს ორი მხრიდან მომავალი ინტერესები, მოვალის შეთხვევაში ეს ინტერესი ისაა, რომ ვალდებულების შესრულების საფუძველზე ბინის მესაკუთრე კვლავ თვითონ გახდეს, ხოლო კრედიტორის გადმოსახედიდან შეგვიძლია იმის თქმა, რომ მისი მიზანია ძირითადი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძველზე ავტომატურად გახდეს ბინის სრულფასოვანი მესაკუთრე. აღნიშნულის დასარეგულირებლად ვალდებულებით გარიგებას სათანადო ძალა არ შესწევს, ვინაიდან ასეთ დროს პირობის დადება შესაძლებელია უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული შეთანხმებისთვის, რომლიდანაც მხოლოდ ვალდებულება წარმოიშობა, ხოლო პირობის დადების ფაქტი ამ ვალდებულების მხოლოდ და მხოლოდ წარმოშობის გადადების თუ გაუქმების შესაძლებლობას სახავს, ამიტომაც საჭიროა სანივთო გარიგებაზე აქცენტის გაკეთება.¹⁷⁸ თავისი არსიდან და ბუნებიდან გამომდინარე, მხოლოდ მას შეუძლია ორივე მხარის ინტერესების თანხვედრაში მოყვანა და მოწესრიგება. მოცემული შეფასების არგუმენტირებულად გამყარების მიზნით, შესაძლებელია შემდეგი მსჯელობის წარმართვა: ძირითადი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული შეთანხმება თუკი შეიცავს პირობას მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობისას უძრავი ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, მაშინ ეს გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ და მხოლოდ ამ გადაცემის შესახებ მხარეთა

¹⁷⁷ *ბზეკალავა ე.*, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), ბესარიონ ზოიძე 60 (საიუბილეო გამოცემა), თბილისი, 2013, 13; *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 188, პირველი ველი; *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52, სქ. 33.

¹⁷⁸ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 20-36; *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52-53, სქ. 33.

ახალი შეთანხმების დადებით,¹⁷⁹ როგორც ეს იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემის დროს არის შესაძლებელი. კრედიტორისთვის საკუთრების გადაცემის მოვალისეული ვალდებულების შესრულებისთვის, სწორედ, ამ უკანასკნელის თანაქმედებაა საჭირო, ხოლო თუკი კრედიტორი თავიდანვე გახდება მესაკუთრე, მაშინ ძირითადი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს მისთვის საკუთრების დაბრუნებას, თუკი კრედიტორი ამაზე უარს განაცხადებს.¹⁸⁰

მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით ზემოთ აღნიშნულის გარდა, შეიძლება იმის თქმა, რომ ნივთით სარგებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებითი შეთანხმება ფიდუციური გარიგებაა, სსკ-ის 724-ე მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების მინდობა, მისი მიღება და მართვა საკუთრების მიმდობის ინტერესების შესაბამისად.¹⁸¹

3. სესხის ხელშეკრულების შენიღბვა ნასყიდობის ხელშეკრულებად, რომელსაც საჯარო რეესტრში მოაწერენ ხელს, თუმცა მხარეები შეთანხმდებიან გამოსყიდვის უფლებაზეც (ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით), მის შესაბამისად კი დაადგენენ იმ თანხას, რომელიც სესხის ოდენობასა და მას დამატებულ პროცენტს დაფარავს - სამეცნიერო ლიტერატურაში ეს უკანასკნელი შემთხვევა ყველაზე სარისკოა, რისი მთავარი მიზეზიც ისაა, რომ ქართული სამოქალაქო სამართალი მას არ აღიარებს.¹⁸² მხარეების მიერ დადებული ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება სსკ-ის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იქნება ბათილი, შესაბამისად, კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა ნაკლებად რეალური ხდება, ვინაიდან მოვალის მიერ ბათილობაზე აპელირება უკვე გახდება ამის საფუძველი. ეს რისკი განსაკუთრებით მაშინ არსებობს, როდესაც ამ უკანასკნელს

¹⁷⁹ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 53.

¹⁸⁰ იქვე.

¹⁸¹ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, 21.03.2019, მე-3 და მომდევნო ველები, მე-3 და მომდევნო ველები, <<http://www.gccc.ge/>>; Bölling H., Das Sicherungseigentum an Immobilien nach dem georgischem ZGB (Teil 1), Wirtschaft und Recht in Osteuropa (WiRO), 2004, 1 (მით. - *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 53).

¹⁸² *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52.

კრედიტორისგან მიღებული თანხის საჭიროება აღარ გააჩნია, შესაბამისად, მას უღირს ბათილობის საფუძველზე ხელშეკრულების მოშლა მიღებული თანხის უკან დაბრუნებით.¹⁸³

ამ ყოველივესთან ერთად გამოსყიდვის „უფლებას“ სანივთო ძალა არ გააჩნია.¹⁸⁴ თუკი ამ ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მესაკუთრე აღნიშნულ ქონებას გაასხვისებს, მაშინ გამოსყიდვის უფლება აზრს კარგავს, რადგან აღნიშნული პროცედურა აღარ ხდება. ერთადერთი საშუალება ამ ქონების ღირებულების მოთხოვნის უფლების წაყენებაა.¹⁸⁵

3. ლიზინგი, როგორც სანივთო გარიგება

სსკ-ის 576-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან ლიზინგის ხელშეკრულების ვალდებულებითსამართლებრივი ბუნება იკვეთება, ვინაიდან იგი წარმოშობს ლიზინგის საგნის გადაცემის ვალდებულებას მისი გამცემიდან მიმღებზე, ხოლო ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, ნივთის გამცემის მფლობელობაში დაბრუნების არსს წარმოადგენს. მასში სანივთო გარიგების ამოკითხვაც შესაძლებელია, რადგან იგი ითვალისწინებს ლიზინგის საგნის შესყიდვის უფლებასაც და როგორც იპოთეკის, ასევე მის შემთხვევაშიც, ლიზინგის საგნის გამცემი ითვალისწინებს და წინსწრებითვე, ხელშეკრულებით თანხმდება ლიზინგის საგნის მიმღებისათვის ამ საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემას (თუკი, რა თქმა უნდა, ლიზინგის ხელშეკრულებით საკუთრების გადაცემა არის ამ ხელშეკრულების ბოლო აკორდი). აღნიშვნას იმსახურებს ის გარემოება, რომ მიმღების მიერ საგნის შესყიდვა კანონის ძველი რედაქციით არა ნებაყოფლობითი, არამედ სავალდებულო პირობა იყო,¹⁸⁶ რაც კიდევ უფრო მეტად ამყარებს იმ მოსაზრებას, რომ იგი სანივთო გარიგების პირობებსაც შეიცავს. დღეს კი, მართალია, შესაძლებელია ხელშეკრულება მისი ვადის გასვლის შემდეგ, საგნის დაბრუნებას ითვალისწინებდეს, თუმცა პრაქტიკის გათვალისწინებით, ასეთი ხელშეკრულებები იშვიათად იდება, შესაბამისად, ლიზინგი, როგორც წესი, ნივთზე საკუთრების უფლების წარმომშობი ხდება, რისი მთავარი

¹⁸³ *რუსიაშვილი გ.*, სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45, 52.

¹⁸⁴ იქვე.

¹⁸⁵ იქვე.

¹⁸⁶ იხ. *ვიალი ე.*, საქართველოს ახალი კანონი ლიზინგის შესახებ - კრიტიკული ანალიზი, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 5/2002-4, 524, 526; *ძლიერიშვილი ზ.*, ლიზინგის სამართლებრივი რეგულირება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 5/2002-4, 502, 510.

წინაპირობაც მიმღების მიერ ლიზინგის გათვალისწინებული თანხის დროულად გადახდაა.¹⁸⁷

ლიზინგის სანივთო გარიგებითი მნიშვნელობის არგუმენტად ასევე შეიძლება მოვიყვანოთ ის ფაქტი, რომ არაერთ ქვეყანაში ნასყიდობის მომწესრიგებელი ნორმები გამოიყენება მისი რეგულირებისათვის.¹⁸⁸ ეს უკანასკნელი კი ცნობს განკარგვით გარიგებას, როგორც საკუთრების გადაცემის საშუალებას.

ზემოთ აღნიშნულის გარდა კიდევ ერთი არგუმენტი ისაა, რომ ლიზინგის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა და მისი წინაპირობები ლიზინგის ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობას მიეკუთვნება.¹⁸⁹ მართალია, აღნიშნული ინსტიტუტის არსი, რეალურად, გულისხმობს ლიზინგის საგნის გამცემის საკუთრებაში ლიზინგის საგნის დაბრუნებას, თუმცა როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა და ეს ნორმის განმარტებიდანაც გამომდინარეობს, სავსებით შესაძლებელია იგი გახდეს საკუთრების გადაცემის საშუალება და ქართული პრაქტიკაც, სწორედ, ამ მიდგომას იზიარებს. ამის მიზეზი კი ისაა, რომ ლიზინგის ხელშეკრულებების სრული უმრავლესობა მოდიფიცირებული შინაარსის მატარებელია და იგი სანივთო გარიგების შემადგენლობასაც მოიცავს, ვინაიდან ისინი გულისხმობს მიმღებზე არა საკუთრების გადაცემის ვალდებულების წარმოშობას, არამედ მიმღების მიერ ვალდებულების სრულად, კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულების საფუძველზე იმავე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შედეგად საკუთრების ავტომატურ გადაცემას, რაც სხვა არაფერია თუ არა სანივთო გარიგება.

შესაძლებელია თუ არა ლიზინგის ხელშეკრულებით უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემა? - ამის გასარკვევად უნდა განიმარტოს ზემოთ მოცემული მუხლი ლიზინგის საგანში უძრავ ნივთებსაც მოიცავს თუ არა. მასში არაა დაკონკრეტებული, რომ რომელიმე კონკრეტული კატეგორიის ნივთებს ეხება მხოლოდ და მხოლოდ. გარდა ამისა პრაქტიკაც, იურიდიული ლიტერატურაც და კანონმდებლობაც აღიარებს, რომ იგი მოიცავს როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთებს, მაგალითად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, ხოლო ამავე კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოძრავ ნივთებზე

¹⁸⁷ ირემაშვილი ქ., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, 14.03.2016, მუხლი 576, 47-ე ველი, <www.civilcode.ge>.

¹⁸⁸ იქვე, მე-7 ველი.

¹⁸⁹ იქვე, 43-ე ველი.

უფლებათა რეესტრში ლიზინგიც რეგისტრირდება. აღსანიშნავია, რომ სსკ-იც აღიარებს ამგვარ მოწესრიგებას.¹⁹⁰

3.1. ლიზინგის ხელშეკრულების მიზანი - საკუთრების უფლების გადასვლა

როგორც იურიდიულ ლიტერატურაშია მითითებული, ლიზინგის არსი მისი სათაურის ფარგლებს სცდება,¹⁹¹ ამიტომ იგი არც ვიწროდ და, შესაბამისად, არც მხოლოდ ვალდებულებითი გარიგების ფარგლებში არ უნდა განიშარტოს.

მართალია, ლიზინგის ხელშეკრულების უპირველეს მიზანს საგნის მიმღებისათვის სარგებლობაში გადაცემა, ხოლო გამცემისათვის შესაბამისი სარგებლობისთვის საფასურის გადახდა წარმოადგენს, თუმცა არანაკლები დატვირთვა გააჩნია საკუთრებაში მისი გადაცემის მიზანსაც, რაც მიმღებისათვის შეიძლება ისეთივე მნიშვნელობის იყოს, როგორც სარგებლობა, ხოლო ნასყიდობის ნაცვლად ლიზინგის საშუალებით შეძენა, უბრალოდ, სრული თანხის ერთიანად არარსებობის გამო ალტერნატივის შედეგს წარმოადგენდეს.

როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნე, განსახილველი ინსტიტუტის მთავარი ნიშანი არის ლიზინგის საგნის გამცემისთვის ამ საგნის დაბრუნება ლიზინგის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ, თუმცა პრაქტიკა გვთავაზობს მოდიფიცირებულ ვარიანტს, რაც ხელშეკრულების საბოლოო მიზნად საკუთრების გადაცემას გულისხმობს. ამით იგი პირობადებული საკუთრების მთავარ ნიშნებს შეიცავს და მას მიემართება. ამ უკანასკნელის, როგორც სანივთო გარიგების შესახებ კი უკვე ვისაუბრე წინა თავებში და აღვნიშნე, რომ იგი თავის თავში მოიაზრებს ნივთის გაყიდვისას საკუთრების უფლების გამყიდველის სახელზე დატოვებას მანამ, სანამ კონკრეტული პირობა (თანხის სრულად გადახდა) არ შესრულდება. აღნიშნულ შემთხვევას იურიდიულ ლიტერატურაში სრული საკუთრების უფლების წინარე საფეხური ეწოდება და იგი სანივთო უფლებად მიიჩნევა. ხაზგასასმელია ის გარემოება, რომ იგი მიემართება გარიგების არა ერთ, არამედ ორივე მხარეს, მაგალითად, ნასყიდობის შემთხვევაში, თუკი პირობადებული გარიგებაა სახეზე, ეს იმას ნიშნავს, რომ შემძენი ვერ გახდება მესაკუთრე, ხოლო გამსხვისებელს არ გააჩნია თანხის მოთხოვნის უფლება კონკრეტული პირობის დადგომამდე.

¹⁹⁰ *ძლიერიშვილი ზ.*, ლიზინგის სამართლებრივი რეგულირება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 5/2002-4, 502, 510.

¹⁹¹ Recent Cases and Legal Developments in Leasing Law, Equipment Leasing Association, Legal Association, 2005, In re Dena Corp., 312 B.R. 162 (N.D. Ill.) (July 22, 2004), 13, <http://www.elfaonline.org/cvweb_elfa/Product_Downloads/MLF05CSIMIAMI.PDF94>.

ლიზინგის შემთხვევაშიც ხომ სწორედ ასეა?! ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე გამცემი არის ნივთის მესაკუთრე, მიმღებს არ შეუძლია საკუთრების გადაცემის მოთხოვნის უფლების წამოყენება ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ კი იგი ავტომატურად ხდება მესაკუთრე.

VII. რეალაქტი, როგორც სანივთო გარიგების შემთავსებელი

„საკუთრების უფლება წარმოიშობა ნამდვილი უფლებისა და ამ უფლების საფუძველზე განხორციელებული რეალაქტის - ნივთის შემძენისათვის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის შედეგად...“.¹⁹² უძრავ ნივთებზე აღნიშნული უფლების მოპოვებისათვის რეალური მოქმედება - ნივთის შემძენისათვის გადაცემა უპირობოდ მნიშვნელოვანია, თუმცა ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ამით მის მიერ სხვა წინმსწრები შეთანხმების ფუნქციის შეთავსება გამართლებულია.

კიდევ ერთხელ უნდა აღინიშნოს, რომ სანივთო გარიგება ემიჯნება რეალაქტს, თუმცა საკმაოდ ხშირია ისეთი შემთხვევები, როდესაც მას აქვს მინიჭებული/ მორგებული მფლობელობის გადამცემი გარიგების ფუნქცია თუ მნიშვნელობა და ამით თავისებურად ალაგებს ამ გარიგების სტრუქტურას, შინაარსს, ფუნქციებს.¹⁹³ ეს კი ორი მნიშვნელოვანი გარემოების დანახვის შესაძლებლობას გვაძლევს, პირველი - ასეთ სისტემაში სანივთო გარიგების მნიშვნელობა და ფუნქცია საჭიროდ არის აღიარებული და მიღებული, მეორე - სანივთო გარიგებად იწოდება ის, რაც, რეალურად, არც კი ჰგავს მას. რეალაქტს, მისი ბუნებიდან გამომდინარე, არ გააჩნია იმის შესაძლებლობა, რომ სანივთო გარიგების ფუნქცია ითავოს.¹⁹⁴

ქართულ სამართალში მიღებული ტრადიციის პრინციპი პრაქტიკულად აღიარებს სანივთო გარიგების მნიშვნელობას, თუმცა, სამწუხაროდ, არა - მის დამოუკიდებელ ბუნებას. ამ გარიგების ფუნქციას რეალაქტი ითავსებს, რაც სამართალურთიერთობის ალოგიკურ შედეგამდე მიყვანის რისკს შეიცავს, მაგალითად, როგორც უკვე ვისაუბრე, არასრულწლოვნის მიერ დადებული ნამდვილი ნასყიდობის ხელშეკრულება იმის გარანტი ხდება, რომ ურთიერთობა შედგება თავისი შედეგით - არასრულწლოვნისთვის

¹⁹² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 30 ივლისის განჩინება საქმეზე Nას-480-480-2018, პ. 20.1, <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

¹⁹³ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 30.

¹⁹⁴ *Wieling H. J.*, Sachenrecht, Band 1, 2. Aufl., Heidelberg, 2006, § 1 III 1 b (29).

საკუთრების გადაცემით, მაშინ, როდესაც, რეალურად, იგი უნდა ჩაიშალოს ნების ნაკლის გამო.¹⁹⁵

შესრულების შედეგის რეალურად გამოწვევის თეორიის მიხედვით, შესრულება წარმოადგენს რეალაქტს¹⁹⁶ და თავის თავში არ მოიაზრებს სუბიექტურ ელემენტს. მისი შედეგი დგება, როგორც ობიექტური გადმოსახედიდან მოსალოდნელი და შეპირებული სამართლებრივი სიკეთის გადაცემის თანმდევი მოვლენისა, რაც იმას ნიშნავს, რომ იგი ეფუძნება სანივთოსამართლებრივ მოვლენას - დაპირებულის შესრულებას.¹⁹⁷ აღნიშნულის გარდა, შესრულების შინაარსი მხოლოდ და მხოლოდ სანივთო გარიგების მეშვეობით ირკვევა, შესაბამისად, ამ უკანასკნელის არსებობა საჭიროა.¹⁹⁸ ამ მსჯელობის ნათელსაყოფად შესაძლებელია შემდეგი მაგალითის მოყვანა: მხარეების მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, გამყიდველი მყიდველს უცხადებს, რომ ნივთზე საკუთრების გადაცემის სურვილი არ აქვს, თუმცა კი პირდაპირ მფლობელობას ანიჭებს.¹⁹⁹ იმის გასარკვევად თუ რასთან გვაქვს საქმე (მფლობელობის თუ საკუთრების უფლების გადაცემასთან), სანივთო გარიგების ინსტიტუტის არსებობა დიდ როლს თამაშობს. მისი მიზანია საკუთრების გადასვლის ნათლად დადგენა. თუკი მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის სანივთო გარიგება არ იქნება დადებული, მაშინ არსებული მონაცემებით: ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნივთის გადაცემა, უკვე არსებობს საკუთრების გადაცემის ფაქტი. თუმცა, ყურადღება უნდა მიექცეს ასევე იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ გამყიდველს არა თუ საკუთრების გადაცემის შესახებ გამოუვლენია ნება, პირიქით, მკაფიოდ დააფიქსირა თავისი პოზიცია საკუთრების გადაცემაზე უარის შესახებ, რაც იმას ნიშნავს, რომ აქ არ არსებობს ორმხრივი ნებელობითი ელემენტი მფლობელის გადაცემის მეშვეობით საკუთრების გადაცემის შესახებ.²⁰⁰

¹⁹⁵ იხ. მოცემული ნაშრომის V.1. თავი; ასევე, *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 30.

¹⁹⁶ BGH NJW 1991, 1294 (მით. - *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 144).

¹⁹⁷ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 30; BGH NJW-RR 2008, 109 (მით. - *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 144).

¹⁹⁸ იქვე, 20, 32.

¹⁹⁹ *რუსიაშვილი გ.*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 30.

²⁰⁰ *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 147-148.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, რეალაქტის მნიშვნელობა არსებითია უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვებისას, თუმცა მხოლოდ და მხოლოდ სანივთო გარიგების დადების შემდეგ.

1. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას რეალაქტად შეიძლება გვევლინებოდეს, მაგალითად, საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რომელიც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვანი საკითხია საკუთრების მოპოვებისათვის.

აღსანიშნავია, რომ ქართული კანონმდებლობით სავალდებულო რეგისტრაციას ექვემდებარება როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებითი უფლებები. გერმანიის კანონმდებლობით კი, ვალდებულებითი გარიგებები არ რეგისტრირდება, თუნდაც ეს მხარეებს შორის წინასწარ იყოს შეთანხმებული.²⁰¹ ჩვენი ქვეყნის შემთხვევაში ვალდებულებითი უფლების წარმოშობაზე ზეგავლენას არ უნდა ახდენდეს მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამის არგუმენტი კი ისაა, რომ მათი უსაფრთხოება საჯარო ნდობის პრინციპთან არ არის დაკავშირებული. აქვე, ნიშანდობლივია ისიც, რომ ვალდებულებითი უფლებები აბსოლუტურ კატეგორიას არ განეკუთვნება, ისინი არის რელატიური, ხოლო სანივთო უფლებები - აბსოლუტური.²⁰² აღნიშნულ დაყოფას დიდი პრაქტიკული თუ თეორიული მნიშვნელობა გააჩნია, ვინაიდან აბსოლუტური უფლებები შეიძლება ნებისმიერი პირის მიერ დაირღვეს, ხოლო რელატიური უფლებები მხოლოდ და მხოლოდ ვალდებულებითი პირის მიერ ირღვევა.²⁰³ სანივთო უფლების არსებობისას, მის მფლობელს მისი შეუზღუდავად გამოყენებისა და სხვის მიერ ამ უფლების გამოყენების აკრძალვის შესაძლებლობა ენიჭება. ამ კატეგორიის უფლებები განისაზღვრება სანივთო სამართლით და თავისი ფუნქციითა და შინაარსით, რაღა თქმა უნდა, განსხვავდება ვალდებულებითი სამართლით რეგულირებული ვალდებულებითი უფლებებისგან.²⁰⁴

ზემოთ აღნიშნულის საპირისპიროდ, სანივთო უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულო მნიშვნელობისაა. მაგალითად, გსკ-ის 873-ე პარაგრაფის შესაბამისად, უძრავი ნივთის (ამ შემთხვევაში მიწის

²⁰¹ *Kohler J.*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873 Rdnr. 7a.

²⁰² ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 4.

²⁰³ *Эннекцерус Л., Кипп Т., Вольф М.*, Курс Германского гражданского права, т. I, Москва, 1949, 274 (მით. – ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 69, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>(15.06.2021)).

²⁰⁴ *ჭანტურია ლ.*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბილისი, 2001, 153.

ნაკვეთის) გამსხვისებელსა და შემძენს შორის დადებული სანივთო გარიგება და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ხდება საკუთრების გადაცემის წინაპირობა. სანივთო შეთანხმებასა და რეგისტრაციას შორის შეუთავსებლობას შორის კი რეგისტრაციის არარსებობის გამო არ წარმოიშობა შეთანხმებული უფლება, თავის მხრივ კი, სანივთო გარიგების არარსებობის გამო - რეგისტრირებული უფლება.²⁰⁵ აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრს დაქვემდებარებული უფლებების განსაზღვრის საკითხთან დაკავშირებით გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში ორი ურთიერთსაპირისპირო მიდგომა არსებობს: ერთი მოსაზრებით, უძრავ ნივთზე არსებული ყველა უფლება უნდა რეგისტრირდებოდეს, რათა შემძენი ინფორმირებული იყოს შესაძენ ქონებაზე არსებული ყველა სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლების შესახებ, ხოლო მეორე მოსაზრებით, მხოლოდ და მხოლოდ სანივთო უფლებები უნდა რეგისტრირდებოდეს, ვინაიდან საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი მხოლოდ მათი რეგისტრაციაა.²⁰⁶

1.2. რეგისტრაციის დეფინიცია

უზენაესი სასამართლოს განმარტებით: „რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.“²⁰⁷ არსებობს ცალკეული შემთხვევები, როდესაც თვით კანონი იმპერატიულად ადგენს ხელშეკრულების დადების შემადგენელ პირობად მის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.²⁰⁸ სხვაგვარად რომ ითქვას, თუკი კანონი ითვალისწინებს კონკრეტული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საჭიროებას, ეს იმას ნიშნავს, რომ აღნიშნული უფლება „სიცოცხლეუნარიანი“ ხდება მხოლოდ და მხოლოდ ამ რეგისტრაციის შემდეგ.²⁰⁹

²⁰⁵ კროკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (სასწავლო კომენტარი), თბილისი, 2014, პარაგრაფი 873-ე, მე-3 ველი.

²⁰⁶ Seow, Rationalising The Singapore System, Singapore Journal of Legal Studies, 2008, 169.

²⁰⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე Nბს-367-363(კ-12), <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

²⁰⁸ ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 1999, 21.

²⁰⁹ იქვე.

საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების გადაცემის საფუძველს.²¹⁰ სხვაგვარად რომ ვთქვათ, აღნიშნული რეგისტრაცია შესაბამისი უფლების ოფიციალურად წარმოშობის მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს.²¹¹ სსკ-ის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით: „საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა“. თვით სპეციალური კანონის ანუ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი გვთავაზობს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დეფინიციას. აღსანიშნავია, რომ იგი არამხოლოდ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული უფლებების, არამედ სხვა სახის მონაცემების რეგისტრაციასაც ითვალისწინებს, მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილებას, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციას, მისამართების შესახებ მონაცემებსა და სხვ.

გსკ-ის 873.1 პარაგრაფის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სხვისთვის გადასაცემად აუცილებელი პირობაა ხელშეკრულების მხარეთა შორის შეთანხმება იმის თაობაზე, რომ მოხდეს უფლებრივი ცვლილება და ეს ცვლილება საადგილმამულო რეესტრში აისახოს. ხაზი უნდა გაესვას იმ ფაქტს, რომ ეს იმპერატიული დანაწესი სანივთო გარიგებასა და მის რეგისტრაციას ეხება. მისგან განსხვავებით, მაგალითად, კონკრეტული სახის იპოთეკისა და მიწის ვალის დასადგენად შეთანხმება სულაც არაა საჭირო, ვინაიდან მხარის მიერ გაკეთებული ცალმხრივი განცხადება საკმარისად მიიჩნევა, ამის ნათელი მაგალითებია თუნდაც შემდეგი პარაგრაფები: 1188-ე და 1195-ე.²¹²

1.2.1. რეგისტრაციის მიზანი და მიზნების დაყოფა

საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზანია ნდობისა და კეთილსინდისიერების, ასევე სისრულისა და უტყუარობის პრინციპების უზრუნველყოფა, რათა როგორც ახალი შემძენის, ასევე ძველი მესაკუთრის ინტერესები იყოს დაცული. რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ეკუთვნის მას, ვინც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის მითითებული, ამიტომ როდესაც

²¹⁰ *Bamberger, bearbeiter*, BGB Online-Kommentar, München, Neuberarbeitung, 2013, პარაგრაფი 873-ე.

²¹¹ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, 363.

²¹² *კროპკოლერი ი.*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (სასწავლო კომენტარი), თბილისი, 2014, პარაგრაფი 873-ე, მე-5 ველი.

საკუთრებას ეხება საქმე, ერთ-ერთი მთავარი დოკუმენტი, რომელსაც ყურადღება ექცევა არის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც ნათლად ჩანს თუ ვინ რა მოცულობის უძრავი ქონების როგორი მესაკუთრეა და ეს ქონება სად მდებარეობს, რა არის მისი საკადასტრო კოდი, ასევე აღნიშნულია მასზე უფლებრივი ტვირთის არსებობა თუ არარსებობა.

საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მესაკუთრეს მისი აღნიშნული საკუთრებისა და მასთან დაკავშირებული უფლებების სახელმწიფო დონეზე დაცვის გარანტიას უქმნის. ამგვარად, რეგისტრაცია წარმოადგენს სახელმწიფოს პოზიტიურ ვალდებულებას, რათა მან საკუთრების უფლება სათანადოდ დაიცვას.²¹³

სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციაა ის, რომლის საფუძველზეც შემძენი და სხვა მესამე პირები იღებენ ინფორმაციას აღნიშნული უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ეს კი შემძენს ეხმარება იმის გადაწყვეტაში უღირს თუ არა ამ ქონების შეძენა და ასევე აწვდის ინფორმაციას ნამდვილი მესაკუთრის არსებობასთან დაკავშირებით. ამას კი ნამდვილად, დიდი მნიშვნელობა ენიჭება, ვინაიდან თუკი მყიდველი არაუფლებამოსილი პირისგან შეიძენს ქონებას, ამ შემთხვევაში კონფლიქტი წარმოიშობა,²¹⁴ ამ ყველაფერს კი სასამართლო პროცესებამდე მივყავართ. მოცემული მსჯელობის ნათელი მაგალითია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის ერთ-ერთი ყველაზე ცნობილი გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, რომელიც მომდევნო ქვეთავში დეტალურად განიხილება.

სახელმწიფოს მიერ უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების აღიარება არის კერძო საკუთრების უფლებისა და თავისუფლების სტაბილურობის გარანტია. იურიდიული ტერმინოლოგიით კი აღნიშნულს ეწოდება რეგისტრაცია.²¹⁵ უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია თავისი დანიშნულებითა და მიზნით უთანაბრდება სსკ-ის 186-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მოძრავი ნივთების გადაცემას.

²¹³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე Nბს-367-363(კ-12), <<http://prg.supremecourt.ge/>>.

²¹⁴ *Schmidt*, Sachenrecht II, Recht der unbeweglichen Sachen, Br., 1. Aufl., 2004, 16.

²¹⁵ *Алексеев В.*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, 14 (მით. - *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 28,

<http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf> (15.06.2021)).

რაც შეეხება უშუალოდ მიზნების დაყოფას, აღნიშნულთან დაკავშირებით უნდა ითქვას, რომ საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზანი შეიძლება იყოს სოციალური, საინფორმაციო-მმართველობითი, სამართლებრივი, ეკონომიკური. პირველი მათგანი გულისხმობს უძრავი ნივთების სამართლებრივ ჩარჩოებში ბრუნვის, შემქმნთა და მესამე პირთა კანონიერი ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფას; მეორე მოიცავს ამ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული უფლებების შესახებ სახელმწიფო და მუნიციპალური ორგანოების, ასევე დაინტერესებული პირებისათვის (როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული) ინფორმაციის მიწოდების უზრუნველყოფას;²¹⁶ სამართლებრივი მიზანი გამოიხატება სახელმწიფოს მიერ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნების გარანტიების შექმნაში;²¹⁷ და ბოლოს, ეკონომიკურ მიზანს წარმოადგენს საკმაოდ ფართო სპექტრი, კერძოდ, ეკონომიკური რისკების შემცირება, გადასახადების აკრეფის დაწესება, სასურველი საინვესტიციო კლიმატის შექმნა, უძრავი ნივთების ბაზრის ღიაობა და ა.შ.²¹⁸

I. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ” (გადაწყვეტილების კრიტიკული ანალიზი)

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ” ქართული სასამართლო და არამართო სასამართლო პრაქტიკის ერთ-ერთი ყველაზე ცნობილი და აქტუალური ნიმუშია, რომელიც სამეცნიერო (და არა მხოლოდ) წრეებში მწვავე კრიტიკის ქარ-ცეცხლში ექცევა, თუმცა მისი ღირებულება მაინც ფასდაუდებელია, ვინაიდან გამორჩეულად დეტალურად და ნათლად განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვების წინაპირობებს.

²¹⁶ *Алексеев В.*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, 17.

²¹⁷ *Алексеев В.*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, 14 (მით. - *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 28,

<http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf> (15.06.2021)).

²¹⁸ იქვე.

მოცემულ საქმესთან დაკავშირებული კონსტიტუციური სარჩელის²¹⁹ მიხედვით, დავის საგანს წარმოადგენდა სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის კონსტიტუციურობის შემოწმება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან²²⁰ მიმართებით და არაკონსტიტუციურად ცნობის შედეგად მათი ძალადაკარგულად გამოცხადება.

ა) ფაქტობრივი გარემოებები

ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, სარჩელის ავტორის სახელზე 2007 წლის 7 მარტიდან საჯარო რეესტრში საკუთრებაში აღირიცხა 2100 მ² მიწის ნაკვეთი, რომელიც ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2011 წლის 7 მარტს სხვა პირის სახელზე აღირიცხა საჯარო რეესტრში, რის შემდეგაც ეს ნაკვეთი ორჯერ გასხვისდა სხვადასხვა პირზე. ნოდარ დვალმა სარჩელი შეიტანა თბილისის საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის თავის საკუთრებაში აღრიცხვა მის მიმართ ჩადენილი დანაშაულის გამო წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მიზნით. საქმის განმხილველი სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოტივაციად კი მიეთითა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვა, რის გამოც მიწის ნაკვეთის შემძენისთვის ჩამორთმევა გაუმართლებლად მიიჩნეოდა. აღნიშნულმა პირმა სწორედ ამ უკანასკნელი ფაქტობრივი გარემოების საფუძველზე მიმართა საკონსტიტუციო სასამართლოს და თავისი მოთხოვნა დააფუძნა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ ასპექტებზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამგვარი უფლების შესაძენად საჭირო იყო გარიგების დადება, რომელშიც გამსხვისებელი იქნებოდა ნამდვილი მესაკუთრე და მისი ნამდვილი ნების საფუძველზე უნდა მომხდარიყო საკუთრების უფლების გადაცემა. გარდა ამისა, ვინაიდან კონსტიტუციის 21-ე მუხლი თანაბრად იცავდა უძრავ და მოძრავ ნივრებზე არსებულ საკუთრების უფლებას, მისი იერარქიული პირველობის გამო დაუშვებელი იყო სამოქალაქო კოდექსს მისგან განსხვავებულად დაერეგულირებინა აღნიშნული საკითხი. საბოლოოდ, უძრავი ნივთი ნამდვილ მესაკუთრეს უნდა დაბრუნებოდა, ხოლო შემძენს, მისი კეთილსინდისიერების ფაქტიდან გამომდინარე არამართლობიერი

²¹⁹ 2013 წლის 4 იანვრის კონსტიტუციური სარჩელი N550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-1, <<https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1295>>.

²²⁰ შენიშვნა: საქართველოს კონსტიტუციის ახალი რედაქციის მიხედვით საკუთრების უფლება მე-19 მუხლით წესრიგდება, თუმცა მოცემული საქმის ფარგლებში გამოიყენება საქმის თანადროული 21-ე მუხლი.

გამსხვისებლის მიმართ კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება უნდა წარმოშობოდეს.²²¹

ბ) სასამართლო მსჯელობის კრიტიკა ნორმათა შინაარსის განმარტების ნაწილში

საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი ნაბიჯი სსკ-ის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის განმარტება იყო. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სწორედ ნორმათა განმარტებას ხვდა ყველაზე დიდი კრიტიკა წილად, პირველ რიგში იმიტომ, რომ მათი ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განმარტება და შეფასება ჩათვალა არსებითად მნიშვნელოვნად, თუმცა იქვე მიუთითა ისიც, რომ ისინი ერთდროულად გამოიყენება.²²² მათ შორის არსებული კოლიზია აღიარა, თუმცა ნორმები ამ უკანასკნელის გადაწყვეტის გარეშე შეაფასა, ვინაიდან თავი ამ პრობლემის გადამჭრელ არაკომპეტენტურ ორგანოდ მიიჩნია.²²³ ეს კი ლოგიკას მოკლებულია, ვინაიდან კოლიზიის არსებობისას მისი გადაჭრა მნიშვნელოვანი საკითხია როგორც პრაქტიკული, ასევე თეორიული თვალსაზრისით და ამ საკითხში რომელი ორგანო თუ პირი შეიძლება იყოს უფრო კომპეტენტური, ვიდრე სასამართლო და მოსამართლე?! აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ მიუხედავად სასამართლოს მიერ კოლიზიის გადაჭრაზე უარისა, მან აღნიშნული გადაწყვეტილების დასაბუთებით ეს მაინც გააკეთა, ვინაიდან აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებობს საჩივარი, სსკ-ის 185-ე მუხლის საფუძველზე მაინც დასაშვებია უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება,²²⁴ ამგვარად, მან უპირატესობა ამ ნორმას მიანიჭა, თუმცა დაუსაბუთებლად დააკნინა 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მნიშვნელობა, ვინაიდან იგი საკუთრების შექმნისას თავის ფუნქციას მაშინ ვერ შეასრულებდა და, შესაბამისად, მასზეც ვერ გავრცელდებოდა, თუკი მასში არ

²²¹ 2013 წლის 4 იანვრის კონსტიტუციური სარჩელი N550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-1, <<https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1295>>.

²²² იხ. *ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ.*, მომაკვდავის გაცოცხლების ამაო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12, 14.

²²³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, II-11.

²²⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, II-10.

იქნებოდა გათვალისწინებული არამხოლოდ საკუთრება და მისი დარი უფლებები, არამედ ზოგადად, ყველა კატეგორიის უფლება.²²⁵

კიდევ ერთი საკითხი, რომელმაც დიდი კრიტიკა დაიმსახურა კანონთა იერარქიას ეხება. როგორც საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თუკი არსებობს სპეციალური კანონი, რომელიც იერარქიულად უფრო მაღლა დგას, ვიდრე შესაძარბელი მეორე კანონი, ამის მიუხედავად, „სადავო ნორმის ამა თუ იმ ნორმატიული შინაარსის პრაქტიკაში გამოყენების გამორიცხვა მისი კონსტიტუციურობის საკითხის დამოუკიდებლად შეფასებას ვერ დააბრკოლებს“.²²⁶ აღნიშნული შეფასების არგუმენტირებულად გასამყარებლად კი იხმობს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილებას საქმეზე N/2/434 „სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ (II-9). მოცემული შემთხვევაში კი აღნიშნული მსჯელობა არარელევანტურია, ვინაიდან საქმე გვაქვს ერთი კანონის სხვადასხვა თავში მოცემულ ორ ნორმასთან, რომლებიც პრობლემის გადასაწყვეტად იურიდიულ სივრცეში აღიარებული განმარტების მეთოდების გამოყენებას მოითხოვს მხოლოდ და მხოლოდ.²²⁷ რაც შეეხება ამ ნორმათა მოდიფიცირებას პრაქტიკაში გამოყენების ნიადაგზე, აქ უნდა ითქვას, რომ მათი შინაარსი პრაქტიკით კი არ შეცვლილა, არამედ თავისი არსით წარმოადგენენ ამ შინაარსის მატარებლებს.

ამგვარად, საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ ნორმათა არასწორი განმარტება არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა, თუმცა ამ უკანასკნელში დიდი წვლილი მიუძღვის სასამართლოს შეუსაბამო მსჯელობას საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლების შემოწმების ნაწილშიც.

გ) სასამართლო მსჯელობის კრიტიკა საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლების შემოწმების ნაწილში

აღნიშნულ ნაწილში საკონსტიტუციო სასამართლოს მოვალეობას პირველ რიგში წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმური მიზნის დადგენა, ამის შემდეგ უკვე გადადის მისი მიღწევისთვის გამოყენებული

²²⁵ იხ. *ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ.*, მომაკვდავის გაცოცხლების ამაო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12, 15.

²²⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-11.

²²⁷ *ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ.*, მომაკვდავის გაცოცხლების ამაო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12, 15.

საშუალების აუცილებლობასა და გამოსადეგობაზე, შემდეგ კი მიზნისა და მისი მიღწევის საშუალების პროპორციულობაზე.

მოცემულ გადაწყვეტილებაში ლეგიტიმური საჯარო მიზანია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრება და ხელშეწყობა, რომელიც, თავის მხრივ, ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებას მიემართება, ასევე ამ ბრუნვის სიმარტივე და სიიფაა მიზანი.²²⁸ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასება ამ ნაწილში მისაღებია, რასაც ვერ ვიტყვით მიზნის მიღწევისათვის გამოყენებული საშუალების აუცილებლობის შეფასების ნაწილზე, კერძოდ, იგი მიიჩნევს, რომ ნივთის შეძენისას შემძენმა უნდა გამოიჩინოს გონივრული წინდახედულობა და შესაძენი საგნის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია უნდა გადაამოწმოს.²²⁹ თუმცა სადავო ნორმებიდან გამომდინარე ამგვარი შემოწმების ვალდებულება არ იკითხება,²³⁰ ვინაიდან აქ აქცენტი კეთდება საჯარო რეეტრის ჩანაწერის სისრულესა და სანდოობაზე.²³¹

ყურადღება უნდა მიექცეს საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობას რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ საჩივრთან დაკავშირებით. მისი შეფასებით, თუკი კეთილსინდისიერმა შემძენმა იცოდა, რომ საჯარო რეეტრის ჩანაწერში არსებობდა ხარვეზი, მაშინ ამის ცოდნის ფაქტი მის კეთილსინდისიერებას გამორიცხავს.²³² სსკ-ის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილში მითითებული საჩივარი, რეალურად სხვა რამ არის, ვიდრე ის, რასაც სასამართლო საჩივარს უწოდებს, ვინაიდან მოცემულ ნორმაში მითითებული საჩივარი ძალას იძენს საჯარო რეეტრში დარეგისტრირების წამიდან, შესაბამისად, მნიშვნელობა არ აქვს პირის მიერ მის შესახებ ცოდნის ფაქტის არსებობას.²³³

სასამართლო, მართალია, უთითებს, რომ ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს ორი რამ: ცოდნა რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ და რეესტრის

²²⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, II-3.2.

²²⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, II-35.

²³⁰ შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 3 ივლისის განჩინება საქმეზე Nას-1026-129-08, <<http://prg.supremecourt.ge/>>; ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2019, 298

²³¹ *Staudinger A.*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 892 Rn. 2.

²³² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, II-36.

²³³ *ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ.*, მომაკვდავის გაცოცხლების ამაო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12, 14.

ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შესახებ ცოდნა,²³⁴ თუმცა ამის მიუხედავად, მათ მაინც ერთმანეთში ურევს და სსკ-ის 185-ე მუხლში სვამს სსკ-ის 132-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ რეგულირებას, რაც დამაჯერებლადაა გაკრიტიკებული²³⁵ და გაცემულია რეკომენდაცია 185-ე მუხლის „უბრალოდ“ ძალადაკარგულად გამოცხადების ან მასში 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის რეგულაციის სათანადოდ გადმოტანის შესახებ.²³⁶

ამგვარად, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით სსკ-ის 185-ე მუხლის მოდიფირება მოხდა და გაუმართლებლად შევიდა მის შემადგენლობაში ახალი რეგულირება.²³⁷

2. სანივთო გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება

სსკ-ის 311¹ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით: „ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით.“ 311¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი: „თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.“ აღნიშნულ დამოწმებაში იგულისხმება სანოტარო წესით დამოწმება, რომლის მიზანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების (აქ ძირითადად იგულისხმება პირთა რეგისტრირებული უფლებები) კანონიერების, უტყუარობისა თუ სისრულის დონის მეტად ამაღლება და პირთა მხრიდან მის მიმართ ნდობის გაზრდა. იგი ასევე უზრუნველყოფს გარიგების მონაწილე მხარეთათვის მათ მიერ დადებული ხელშეკრულების/ხელშეკრულებების შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობას,

²³⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, II-36; ორნაირი საჩივრის შესახებ იხ. *ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ.*, მომკვდავის გაცოცხლების ამო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12, 16.

²³⁵ *ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ.*, მომკვდავის გაცოცხლების ამო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12, 15.

²³⁶ *ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ.*, მომკვდავის გაცოცხლების ამო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12, 15.

²³⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, III-1; *რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 314-ე და მომდევნო გვერდები.

რაშიც იგულისხმება მხარეთათვის დეტალური ინფორმაციის მიცემა გარიგების დადების წესსა და მისი შინაარსის განსაზღვრის კუთხით (თუმცა მხოლოდ ეს არაა).²³⁸ სანოტარო წესით დამოწმებას აქვს შემდეგი ფუნქციური დატვირთვები:²³⁹

1. მტკიცებითი - როდესაც კონკრეტული გარიგება და მასთან დაკავშირებული იურიდიული მოქმედებები, მათ შორის სანოტარო წესით დამოწმება, წერილობით ფორმდება, მაშინ აღნიშნული გარიგებისა და მის საფუძველზე წარმოშობილი უფლება-მოვალეობების არსებობის მტკიცება გაცილებით მარტივია.
2. პროფილაქტიკური - მხარეებამდე იმის მიტანა და განმარტება თუ რამხელა მნიშვნელობა გააჩნია გარიგებას.
3. ნაჩქარევი მოქმედებებისა და გადაწყვეტილებებისგან დაცვა - სანოტარო წესით დამოწმება საკუთრების გადაცემის და შეძენის პროცესში კიდევ ერთი დამატებითი ნაბიჯია, რომელიც ზემოთ მითითებული ფუნქციების გარდა, ასევე უზრუნველყოფს ნაჩქარევი და, აქედან გამომდინარე, ხშირად გაუაზრებელი მოქმედებებისგან პირის/პირთა დაცვას.
4. სამართლებრივი უზრუნველყოფა - კვალიფიციური პირის (ნოტარიუსი) სამართალურთიერთობაში მონაწილეობა მხარეებს იცავს არასწორი ქმედებების განხორციელებისგან, რაც თავის მხრივ, უზრუნველყოფს დამატებით პრობლემების თავიდან არიდებას.²⁴⁰

ნოტარიუსის ფუნქცია მოიცავს იურიდიულად გამართული დოკუმენტების მომზადებას, მხარეთათვის გაუგებარი და უცხო სამართლებრივი მოწესრიგების განმარტებას, იურიდიულ საკითხებში გაუთვითცნობიერებელი პირებისათვის (და არა მხოლოდ მათთვის) შემდეგი სამოქმედო ნაბიჯების დასახვაში დახმარებას, მათ მიერ განხორციელებული მოქმედებისა თუ უმოქმედობის მოსალოდნელი შედეგის შესახებ

²³⁸ *ჰანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი, 2011, 196 (მით. - *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 159,

http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf (15.06.2021).

²³⁹ *Baur J.F., Stürmer R.*, Sachenrecht, München, 1999, 154 (მით. - *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 159,

http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf, (15.06.2021).

²⁴⁰ შდრ.: *ამირანაშვილი გ.*, გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, თბილისი, 2018, 194-195.

ინფორმაციის მიწოდებას, რისკების შეფასებას²⁴¹ და ა.შ. ხოლო კონკრეტულად სანოტარო წესით დამოწმებას აკისრია ფაქტების მტკიცებულების ფუნქცია.²⁴²

სსკ-ის 311¹ მუხლის პირველი ნაწილისთვის მეტი ყურადღების დათმობა ღირს, ვინაიდან იგი ითვალისწინებს გარიგების მონაწილეთა ხელმოწერების სანოტარო წესით დამოწმებას და ამავე დროს, გარიგებებში იგულისხმება არამხოლოდ ვალდებულებითი, არამედ სანივთო გარიგებაც. უნდა აღინიშნოს, რომ პრაქტიკაში ხშირია ორი ტერმინის - დამოწმება და დადასტურება - ერთმანეთში არევა. სსკ-ში 2006 წელს განხორციელებულ ცვლილებებამდე²⁴³ „დადასტურება“ გულისხმობდა ხელშეკრულების ხელმოწერი პირის იდენტიფიკაციას, ხოლო „დამოწმებაში“ - თვით დოკუმენტის შინაარსის შემოწმება მოიაზრებოდა. საკანონმდებლო ცვლილებებმა გაუგებრობა გამოიწვია, ვინაიდან სანოტარო წესით დამოწმება ახლა უკვე ხელმოწერების იდენტიფიკაციისა და მათი ნამდვილობის მიმართ გამოიყენება, ხოლო დადასტურება - გარიგების შინაარსის შემოწმებისათვის.²⁴⁴ ამგვარად, ამ ორმა ტერმინმა მნიშვნელობები გაცვალა.²⁴⁵ აღნიშნული დასკვნის გაკეთების საშუალებას შედარებით უკეთ გვაძლევს „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტები, ასევე 48-ე მუხლის მე-2 პუნქტი.

გაცემული რეკომენდაციის მიხედვით, უკეთესი იქნება თუკი სანოტარო წესით დამოწმება თუ დადასტურება სავალდებულო გახდება, ვინაიდან იგი შეამცირებს უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებების ნამდვილობასთან დაკავშირებულ პრობლემებს და მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, განსაკუთრებით კი იმ სივრცეში, სადაც მოსახლეობის დიდი ნაწილი არათუ არასაკმარისი დონით, არამედ იურიდიულ საკითხებში სრულიად გაურკვევლობით გამოირჩევა.²⁴⁶ კიდევ

²⁴¹ *ხოფერია ნ.*, ნოტარიუსის როლი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსპორმაცია, თბილისი, 2016, 304, 305.

²⁴² *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 159-160, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf> (15.06.2021).

²⁴³ 2006 წლის 8 დეკემბრის „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ“ საქართველოს კანონი N3879-სსმI.

²⁴⁴ *შოთაძე თ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 311¹, 21-ე ველი.

²⁴⁵ *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი, 2011, 345; *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 161, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>(15.06.2021).

²⁴⁶ *ზარანდია თ.*, ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები, თბილისი, 2014, 63; *Бевзенко Р. С.*, Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проблемы и пути решения,

ერთი რეკომენდაცია ეხება ნოტარიუსის როლის და ფუნქციების გაზრდას, კერძოდ, მოქალაქეებისთვის კონსულტაციების გაწევასა და ტრანზაქციების უზრუნველყოფას.²⁴⁷ სანოტარო ფორმის დაცვით სანივთო უფლებების წარმოშობისას უზრუნველყოფილია ერთმანეთის პირისპირ მყოფი სხვადასხვა მდგომარეობის მქონე პირთა უფლებები და ინტერესები.²⁴⁸

მოცემულ თავში უკვე აღვნიშნე, რომ გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება მიემართება როგორც ვალდებულებით, ასევე სანივთო გარიგებას. სსკ-ის 311¹ მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადებით გათვალისწინებული იმპერატიული დათქმა, სწორედ, რომ სანივთო გარიგების რეგისტრაციას უკავშირდება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს ან სანოტარო წესით დამოწმებით ან მხარეთა მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში გაკეთებული ხელმოწერებით.²⁴⁹ გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი²⁵⁰ პირდაპირ საუბრობს საჯარო რეესტრში წარდგენილი გარიგებების სანივთო და ვალდებულებით კატეგორიებზე, საკუთრების გადაცემის შესახებ შეთანხმებაზე, რომელიც მოცემულ ნორმაში ექცევა და ამის მაგალითად მოხმობილია სამეწარმეო საზოგადოების კაპიტალში უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ დადებული ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ხდება უკვე უძრავი ქონების ამ საზოგადოების საკუთრებაში გადასვლა.²⁵¹

საკუთრების გადაცემის შესახებ შეთანხმება არის მთავარი საფუძველი, რომელიც საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის საშუალებას იძლევა და

Вестник гражданского права №6, 2011 (მით. - ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 162,

<http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>(15.06.2021)).

²⁴⁷ იხ. დეპე ი., საქართველოს სამოქალაქო და კომერციული რეფორმები (ბოლო დროს განვითარებული მოვლენების მიმოხილვა საკუთრების უფლების მიხედვით), საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსპორმაცია, თბილისი, 2016, 40, 43.

²⁴⁸ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 166, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf> (15.06.2021); მელიოტი მ., ნოტარიუსებსა და რეგისტრატორებს შორის კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის გამიჯვნა, ჟურნ. „საქართველოს ნოტარიატი“, 3-4, თბილისი, 2003, 29.

²⁴⁹ რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019, 297.

²⁵⁰ შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 311¹, მე-4 და მე-6 ველები; ბეგიაშვილი ნ., საკუთრების უფლების გადაცემა - გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი?, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 53, 55-63; ჩიტოშვილი თ., ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო-სამართლებრივი უფლებების ზოგიერთი სამართლებრივი ასპექტები, „მართლმსაჯულება“, 1/2007, 47-54.

²⁵¹ იქვე; შოთაძე თ., იპოთეკისა და „უზრუნველყოფილი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2011, 139, 144.

სანივთო გარიგების მნიშვნელობაზე კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების პირობებიდან ქმნის რეგისტრაციისა და, შესაბამისად, უფლების წარმოშობის საფუძველს, რომელიც განკარგვითი ხასათისაა, ხოლო ყველა სხვა დანარჩენი სახელშეკრულებო პირობა - ვალდებულებითი კატეგორიის.²⁵²

მხარეთა შორის საკუთრების გადაცემის შესახებ შეთანხმება და აღნიშნულის სათანადო რეგისტრაცია საკუთრების უფლების განკარგვის ორმაგ შემადგენლობას ქმნის, კერძოდ, შეთანხმება - ნების, ხოლო რეგისტრაცია ამ ნების საჯაროდ გამოხატვის მომენტს ასახავს.²⁵³ იმისათვის, რომ სანივთო გარიგებას სამართლებრივი ძალა მიენიჭოს, საჭიროა მისი რეგისტრაცია, რაც, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს მხარეთა სანივთო უფლებების წარმოშობის საკითხს, ვინაიდან თუკი არსებულ ქონებაზე რეალურად ვრცელდება იპოთეკა ან მას ყადაღა აქვს დადებული, ხოლო მესაკუთრე კონტრაქტის წინაშე გამოხატავს ნებას უფლებრივი ტვირთისგან თავისუფალი ქონების გადაცემის შესახებ, ეს იმას ნიშნავს, რომ მესაკუთრის მიერ გამოხატული ნება და საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაცია ურთიერთსაწინააღმდეგოა.²⁵⁴

²⁵² შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 311¹, მე-6, მე-8 და 25-ე ველები.

²⁵³ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 163, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, (15.06.2021); Venjakob F., Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, Berlin, 2004, 91.

²⁵⁴ იხ. შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 311¹, 26-ე ველი.

VIII. დასკვნა და რეკომენდაციები

დღესდღეობით, საქართველოს პრიორიტეტულ ამოცანებს ეკონომიკური სტაბილურობა და განვითარება, ბიზნესის და უცხოური ინვესტიციების მოზიდვისთვის ხელის შეწყობა წარმოადგენს. ეს ყოველივე კი აზრს მოკლებულია თუკი სათანადოდ არაა დაცული და გარანტირებული კონსტიტუციის მე-19 მუხლით აღიარებული საკუთრების უფლება. იგი არამხოლოდ ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვისთვის, პიროვნების სრულფასოვანი განვითარებისა და არსებობისთვისაა აუცილებელი, არამედ, პირთა კერძო ინიციატივების გამოჩენისთვის სხვადასხვა, მათ შორის, ეკონომიკის სფეროში. ეს კი ავითარებს ეკონომიკურ ურთიერთობებს და უზრუნველყოფს სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას, იგი ასევე საბაზრო ეკონომიკის ბირთვის წარმოადგენს.²⁵⁵

კანონმდებელი მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისა და მოპოვების საკითხს ერთმანეთისგან განსხვავებულად აწესრიგებს, რაც უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული რთული კონსტრუქციითა და, აქედან გამომდინარე, პირთა ინტერესების დაცვით არის განპირობებული. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის პირველი ნაბიჯია ვალდებულებითი გარიგების დადება, რომელიც საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულებას წარმოშობს. მეორე ნაბიჯი, რომელიც უკვე მთავარ მიზანს - უშუალოდ საკუთრების უფლების გადაცემას ითვალისწინებს, არის სანივთო გარიგება ანუ მხარეთა შეთანხმება საკუთრების გადაცემაზე. იგი წინსმსწრები გარიგებისგან დამოუკიდებელი შემადგენლობისაა, შესაბამისად, მისი ნამდვილობისთვისაც საჭიროა ოფერტისა და აქცეპტის გაკეთება, შესაბამისი ფორმის დაცვა და ა.შ. ხაზი უნდა გაესვას იმ გარემოებას, რომ საკუთრების გადაცემისას აუცილებელი პირობაა გამსხვისებლის მიზანი - საკუთრების გადაცემა, ხოლო შემძენის მხრიდან - საკუთრების მიღება.

პრაქტიკული მაგალითებისა და სიტუაციების ნაშრომში მოხმობით, ნათლად იკვეთება სანივთო გარიგების, როგორც უშუალოდ საკუთრების გადაცემის შესახებ შეთანხმების საჭიროება. ეს კი სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მართლწესრიგის განვითარებას, საზოგადოებრივ ურთიერთობებში დავათა შემცირებას უწყობს ხელს. თვით რომის სამართალიც კი, რომელიც ამ ინსტიტუტს არ იცნობს, კვეთს მისი საჭიროების

²⁵⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე N1/2/384 „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიძე, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5, <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=291>.

გარემოებებს და აღიარებს სანივთოს მსგავს შესრულების გარიგებას - solutio, რომელიც ყველა გარიგებისთვის ცალკე წესის არსებობას უჭერს მხარს.²⁵⁶

კვლევის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ სსკ აღიარებს სანივთო გარიგებას, თუმცა მას ისეთი დოზით არ აქცევს ყურადღებას, როგორც საჭიროა. შედეგად, ჩვენ გვიწევს ნორმათა განმარტების გზით ვეძიოთ იგი. ამ საშუალებით იგი ნაპოვნია სსკ-ის 102-ე, 144-ე, 188-ე, 324-ე, 477-ე და ა.შ. მუხლებში, ასევე „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში და ა.შ. თუმცა იგი არ იკვეთება სსკ-ის გამორჩეულად მნიშვნელოვან 183-ე მუხლში. შესაბამისად, რეკომენდირებულია, ამ უკანასკნელის შინაარსის იმგვარად ფორმირება, რომ მასში სანივთო გარიგებაც ამოიკითხოს. ეს კი საკუთრების გადაცემის შემადგენლობის სრულყოფილად და ნათლად გაგებისთვის არსებითად მნიშვნელოვანია, ამას ადასტურებს მოცემულ ნაშრომში მოხმობილი მაგალითებიც.

მიუხედავად იმისა, რომ ბოლო დროს როგორც სამეცნიერო, ისე სასამართლო აღიარება ჰპოვა სანივთო გარიგების მნიშვნელობამ, იგი სრულყოფილად მაინც არაა დაფასებული. მიზეზი კი ისაა, რომ პრაქტიკა მის ფუნქციას რეალაქტს ანიჭებს. ეს ყოველივე გაუმართლებელ შედეგებს იწვევს, მაგალითად, არასრულწლოვნისა თუ ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის მიერ უშუალოდ საკუთრების უფლების შეძენის ეტაპზე, ე.ი. ვალდებულებითი გარიგების შემდეგ. ნების ნაკლის არსებობის მოცემული შემთხვევები მხარეთა შორის გარიგების ჩაშლას და ამით სუსტი მხარის ინტერესების დაცვას უნდა ისახავდეს მიზნად, რაც პრაქტიკაში ნაკლებად ხდება, თუკი არასრულწლოვნის მშობლები უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას არასრულწლოვნის სასარგებლოდ დადებენ, ხოლო შესრულება ამ უკანასკნელის და არა კონტრაქტის მიმართ განხორციელდება, ამით იგი დაკარგავს აღნიშნული ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ მოთხოვნის უფლებას. შესრულება კი მისთვის რამდენადაა სარგებლის მომტანი, ეს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა გადაწყდეს, თუმცა ერთიანი სტანდარტის არარსებობის პირობებში, მისი გადაწყვეტა მაინც სუბიექტურობის რისკს შეიცავს. ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის მაგალითზე თუ ვიტყვით, უნდა აღვნიშნოთ, რომ ამ მდგომარეობაში ყოფნისას მის მიერ საკუთრების გადაცემა უნდა ჩაიშალოს შესაბამისი ნების არარსებობის გამო, ამას კი მხოლოდ და მხოლოდ სანივთო გარიგება შეძლებს.

²⁵⁶ რუსიაშვილი გ., გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 36.

ამგვარად, აღნიშნული საკითხის სათანადოდ რეგულირება კიდევ ერთი რეკომენდაცია იქნება.

კვლევის შედეგებზე დაფუძნებული შემდეგი რეკომენდაცია კი გულისხმობს სსკ-ის განახლებას იპოთეკისა და ლიზინგის მარეგულირებელი ნორმების ნაწილში. თავისი არსით ორივე მათგანი ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებაა, მეტიც, მართალია, მაგ., იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემა კანონითაა პირდაპირ გათვალისწინებული, თუმცა იპოთეკის ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ამაზე ცალკე უნდა შეთანხმდნენ მხარეები, ვინაიდან ამ ხელშეკრულების დადების დროს მისი გათვალისწინება იპოთეკის ბათილობას გამოიწვევს.²⁵⁷ თუმცა, ბოლო დროს განვითარებული პრაქტიკა იპოთეკას სანივთო გარიგების მნიშვნელობით ითვალისწინებს. იგივე უნდა ითქვას ლიზინგის ხელშეკრულებაზეც, ვინაიდან ლიზინგის საგნის გამცემსა და მის მიმღებს შორის დადებული ხელშეკრულების რეალურ მიზანს არამხოლოდ საგნის სარგებლობაში გადაცემა და შესაბამისი საფასურის გადახდა, არამედ სახელშეკრულებო ვადის ამოწურვის შემდეგ, ყოველგვარი დამატებითი შეთანხმების გარეშე საგნის მისი მიმღების საკუთრებაში გადასვლა წარმოადგენს. აქვე უნდა აღინიშნოს ბინის „გირავნობის“ ინსტიტუტი, რომელიც უფრო და უფრო აქტუალური ხდება და სათანადოდ მოწესრიგებას მოითხოვს. საკანონმდებლო ცვლილებების შემდეგ ფიზიკურ პირ იპოთეკარს იპოთეკის მესამე და მომდევნო უფლების საკუთარ სახელზე რეგისტრაცია ეკრძალება (საკანონმდებლო გამონაკლისების გათვალისწინებით), კანონმდებლის მიერ დასახელებული მიზანი კი, მოსახლეობის ჭარბვალიანობა და კერძო მევახშეთა წინააღმდეგ ბრძოლა, აღნიშნულს ვერ უზრუნველყოფს, ვინაიდან ასეთი დანაწესი მიზნის მიღწევის ეფექტური საშუალება არაა. თუკი პირი ვერ შეძლებს იპოთეკის უზრუნველყოფილი სესხის აღებას სასიცოცხლოდ საჭირო მიზნით ფულის მისაღებად, მაშინ მას მოუწევს კუთვნილი ქონების სასწრაფოდ და იაფად გაყიდვა, რაც, თავის მხრივ, არღვევს მისი საკუთრების უფლების დაცვას. ამდენად, თუკი სახელმწიფოს ინტერესი მოსახლეობის ჭარბვალიანობისგან დაცვაა, მაშინ არა იპოთეკა, არამედ სესხი უნდა გააუქმოს, ვინაიდან ვალი სწორედ ამ უკანასკნელიდან წარმოიშობა.²⁵⁸ გარდა ამისა, არსებობს კანონისთვის გვერდი ავლის მაგალითები, რომლებიც ნაშრომშია განხილული და რომლებიც ამ

²⁵⁷ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2018, მუხლი 300, მე-4 და მომდევნო ველები.

²⁵⁸ *რუსიაშვილი გ.*, იპოთეკის რეფორმა - ბინას არ კარგავს მხოლოდ ის, ვისაც ეს ბინა არ აქვს, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 43.

რეგულაციის მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური სახით არსებობაზე მეტყველებს.

ნაშრომის ტექსტის ძირითადი ნაწილის ბოლო თავიდან გამომდინარე, დასკვნისა და რეკომენდაციის სახით შეიძლება ითქვას, რომ არსებითად მნიშვნელოვანია რეალაქტისა და სანივთო გარიგების ერთმანეთისგან გამიჯვნა, უფრო სწორად კი, რეალაქტის წინ ამ გარიგების ჩართვა. თვით რეალური მოქმედება კი უნდა იყოს სანივთო გარიგების შედეგისთვის ხორცის შემსხმელი უძრავი ნივთის შემძენის (უკვე ახალი მესაკუთრის) ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის გზით.

სსკ იცნობს სანოტარო წესით დამოწმებას, თუმცა ერთმანეთშია არეული დამოწმებისა და დადასტურების არსი. ორივე თავისი მნიშვნელობიდან გამომდინარე (მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება და ხელშეკრულების შინაარსის დადასტურება) საჭიროა, ამგვარად, გაცემული რეკომენდაციის მიხედვით, უკეთესი იქნება თუკი სანოტარო წესით დამოწმება თუ დადასტურება სავალდებულო გახდება, ვინაიდან იგი შეამცირებს უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებების ნამდვილობასთან დაკავშირებულ პრობლემებს და მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, განსაკუთრებით კი იმ სივრცეში, სადაც მოსახლეობის დიდი ნაწილი არათუ არასაკმარისი დონის, არამედ იურიდიულ საკითხებში სრულიად გაურკვევლობით გამოირჩევა.²⁵⁹ კიდევ ერთი რეკომენდაცია ეხება ნოტარიუსის როლის და ფუნქციების გაზრდას, კერძოდ, მოქალაქეებისთვის კონსულტაციების გაწევასა და ტრანზაქციების უზრუნველყოფას.²⁶⁰

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების და რეკომენდაციების გათვალისწინება გამოიწვევს პირთა შორის არსებული სამართალურთიერთობების დარეგულირებას, მეტად მოწესრიგებას, რაც, თავის მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის მეტად სტაბილურობას შეუწყობს ხელს. ეს უკანასკნელი კი, როგორც უკვე აღინიშნა, არაერთი სამართლებრივი სიკეთის უზრუნველყოფის ქვაკუთხედაა.

²⁵⁹ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016, 162, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf> (15.06.2021).

²⁶⁰ იქვე, 167.

ბიბლიოგრაფია

სამეცნიერო ნაშრომები, სახელმძღვანელოები, სტატიები და სადისერტაციო ნაშრომები

1. ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, თბილისი, 2018.
2. ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 1999.
3. ბეგიაშვილი ნ., საკუთრების უფლების გადაცემა - გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი?, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 53.
4. ბზეკალავა ე., პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), ბესარიონ ზოიძე 60 (საიუბილეო გამოცემა), თბილისი, 2013.
5. გელაშვილი ი., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, 17.10.2017, <www.civilcode.ge> .
6. დანელია ე., გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, 31.
7. დარჯანია თ., მაისურაძე დ., პაპუაშვილი შ., სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილი (კაზუსების კრებული), ჯორბენაძე (რედ.) თბილისი, 2017.
8. ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ., მომაკვდავის გაცოცხლების ამო მცდელობა, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12.
9. ვიალი ე., საქართველოს ახალი კანონი ლიზინგის შესახებ - კრიტიკული ანალიზი, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 5/2002-4, 524.
10. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2019.
11. ზარანდია თ., ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები, თბილისი, 2014.
12. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003.
13. თუმანიშვილი გ., გარიგებები (სამართლებრივი ბუნება და ნორმატიული რეგულირება), თბილისი, 2012.
14. ირემაშვილი ქ., სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, 14.03.2016, <www.civilcode.ge> .
15. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009.
16. კერესელიძე დ., უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 6/2003-4.
17. კობახიძე ა., სამოქალაქო სამართალი, ზოგადი ნაწილი, თბილისი, 2001.
18. კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (სასწავლო კომენტარი), თბილისი, 2014.
19. კუბლაშვილი კ., ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2003.

20. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016,
<http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_1_afachi.pdf> (15.06.2021).
21. მარიაშიძე გ., კაზუსები სანივთო სამართალში I, თბილისი, 2014.
22. მელიორტი მ., ნოტარიუსებსა და რეგისტრატორებს შორის კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის გამიჯვნა, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, 3-4, თბილისი, 2003.
23. ნადარეიშვილის გ., რომის სამოქალაქო სამართალი (მეორე გადაამუშავებული გამოცემა), თბილისი, 2005.
24. რუსიაშვილი გ., კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2015.
25. რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი, 2019.
26. რუსიაშვილი გ., გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20.
27. რუსიაშვილი გ., სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას, საბაზისო კაზუსები, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 3/2019, 45.
28. საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნებების ტრანსფორმაცია, თბილისი, 2016.
29. ქოჩაშვილი ე., მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2013.
30. შოთაძე თ., იპოთეკისა და „უზრუნველყოფილი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2011, 139.
31. შოთაძე თ., იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2011,
<http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/Disertaciebi/tamar_shotaze.pdf> (29.06.2021).
32. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი (სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის), თბილისი, 2014.
33. ჩაჩავა ს., მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამართალში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010,
<https://www.tsu.ge/data/file_db/disertaciebi/chachava.pdf> (16.06.2021).
34. ჩიტაშვილის ნ., შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულების შესრულებასა და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2014,
<http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/natia_chitas_hvili.pdf> (28.01.2021).
35. ჩიტაშვილი თ., ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო-სამართლებრივი უფლებების ზოგიერთი სამართლებრივი ასპექტები, „მართლმსაჯულება“, 1/2007, 47.

36. *ძლიერიშვილი ზ.*, ლიზინგის სამართლებრივი რეგულირება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 5/2002-4, 502.
37. *ძლიერიშვილი ზ.*, ვალდებულების შესრულება, თბილისი, 2006.
38. *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, 2012.
39. *ჭანტურია ლ.* (რედ.), სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი), თბილისი, 2017.
40. *ჭანტურია ლ.* (რედ.), სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II (სანივთო (ქონებრივი) სამართალი), თბილისი, 2018.
41. *ჭანტურია ლ.* (რედ.), სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III (ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი), თბილისი, 2001.
42. *ჭანტურია ლ.* (რედ.), სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III (ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი), თბილისი, 2019.
43. *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი, 2011.
44. *ზარანდია თ.* (რედ.), საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, <https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf> .
45. *ჭანტურია ლ.*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბილისი, 2001.
46. *ჭეჭელაშვილი ზ.*, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემა, ქართული კერძო სამართლის კრებული I, თბილისი, 2004 .
47. *Алексеев В.*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007.
48. *Бевзенко Р. С.*, Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проблемы и пути решения, Вестник гражданского права №6, т., 11, 8, 2011.
49. *Эннекцерус Л., Кипп Т., Вольф М.*, Курс Германского гражданского права, т. I, Москва, 1949.
50. *Пухта Г.Ф.*, Курс римского гражданского права, Москва, 1874.
51. *Aschenbrenner M.*, Die Sicherungsübereignung im deutschen, englischen und brasilianischen Recht, Tübingen, 2014.
52. *Bamberger G.*, Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, München, Neuberarbeitung, 2013.
53. *Baur J.F., Stürner R.*, Sachenrecht, München, 1999.
54. *Bechmann A.*, Der Kauf nach gemeinem Recht I: Geschichte des Kaufs im römischen Recht, Erlangen, 1876.
55. Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 45. Aufl., 2016.
56. *Bölling H.*, Das Sicherungseigentum an Immobilien nach dem georgischem ZGB (Teil 1), Wirtschaft und Recht in Osteuropa (WiRO), 2004.
57. *Enneccerus L., Wolff Th., Raiser L.*, Sachenrecht, 10. Tübingen, 1957.
58. *Erbe W.*, Die Fiduzia im römischen Recht, Weimar, 1940.
59. *Füller J. T.*, Eigenständiges Sachenrecht? Tübingen, 2006.

60. *Gierke O. v.*, Der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs und das deutsche Recht, Leipzig, 1889.
61. *Haferkamp H.P.*, Anfechtung von Grund-und Erfüllungsgeschäft, Jura, 1988.
62. *Harder M.*, Die Erfüllungsannahme durch den Minderjährigen, lediglich ein rechtlicher Vorteil, JuS, 1977.
63. *Hausmaninger H., Selb W.*, Römisches Privatrecht, Wien, 1981.
64. *Honsell H.*, Römisches Recht, Berlin-Heidelberg, 2015.
65. *Jörs P., Kunkel W., Wenger L.*, Römisches Privatrecht, 3. Aufl., Heidelberg, 1949.
66. *Kohler J.*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013.
67. *Kurt S.*, Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen, 3. Aufl., 2009.
68. *Kurzynsky-Singer E., Zarandia T.*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, in: Transformation durch Rezeption. Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Tübingen, 2014.
69. *Larenz K.*, Schuldrecht Besonderer Teil, 13. Aufl. München, 1986.
70. *Lorenz S.*, Grundwissen – Zivilrecht: Abstrakte und kauzale Rechtsgeschäfte, JuS, 2009.
71. *Molkenteller D. H.*, Die These vom dinglichen Vertrag, Frankfurt a. M., 1991.
72. *Schmidt*, Sachenrecht II, Recht der unbeweglichen Sachen, Br., 1. Aufl., 2004.
73. *Schwab K.H., Prütting H.*, Sachenrecht, 32. Aufl., 2005.
74. *Stadler A.*, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Tübingen, 1996.
75. *Tietze A., McGuire M.-R, Bendel Ch., Kahler L., Nickel N., Reich B., Sachse K., Wehling E. (Hrsg.)*, Jahrbuch Junger Zivilrechtswissenschaftler 2004, Stuttgart/München/Hannover/Berlin/Weimar/Dresden, 2005.
76. *Venjakob F.*, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, Berlin, 2004.
77. *Wacke A.*, Nochmals zur Leistung an einen unmündigen Gläubiger, JuS, 1978.
78. *Westermann H., Eickmann D.*, Sachenrecht, 7. Aufl., Heidelberg, 1998.
79. *Wieling H. J.*, Sachenrecht, Band 1, 2. Aufl., Heidelberg, 2006.
80. *Wilhelm J.*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin-New York, 2010.
81. *Wolf M.*, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005.
82. *Bar C. v., Drobnig U.*, The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe, München, 2004.
83. *Markesinis B., Unberath H., Jountson A.*, The German Law of Contract, 2nd Edition, Oxford and Portland, Oregon, 2006.
84. *Seow Z.*, Rationalising The Singapore System, Singapore Journal of Legal Studies, 2008.
85. *Waldock C. H. M.*, The Law of Mortgages, 2nd ed., London, 1950.

სასამართლო პრაქტიკა

1. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1984 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე „SPORRONG AND LONNROTH v. SWEDEN“ (Application no. 7151/75; 7152/75).
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე N2/14341-14.
3. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის N1/51 გადაწყვეტილება „ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება“.
4. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე N1/2/384 „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიძე, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიძე სასამართლოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
5. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილებას საქმეზე N/2/434 „სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
6. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/1/512 „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
7. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
8. 2013 წლის 4 იანვრის კონსტიტუციური სარჩელი N550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 3 ივლისის განჩინება საქმეზე Nას-1026-129-08.
10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1283-1538-09.
11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-957-900-2010.
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის პირველი აგვისტოს განჩინება საქმეზე Nას-164-158-2011.
13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1300-1320-2012.
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე Nბს-367-363(კ-12).
15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 14 ივლისის განჩინება საქმეზე Nას-1147-1094-2013.
16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 13 მაისის განჩინება საქმეზე Nას-274-262-2015.
17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 9 თებერვლის განჩინება საქმეზე Nას-1504-1424-2017.

18. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 30 ივლისის განჩინება საქმეზე Nას-480-480-2018.

ნორმატიული მასალა

1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი N1, 20/03/1952.
2. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი.
3. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონი, 04/12/2009.
4. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონი, მაცნე, 02/07/2019.
5. საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31-33, 34/08/1995.
6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997.
7. „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ“ საქართველოს კანონი N3879-სსმ, 48, 8/12/2006.
8. „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონი N3315-რს, მაცნე, 07/08/2018.
9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, პარლამენტის უწყებანი, 47-48, 31/12/1997.
10. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, 30/12/2008.

ინტერნეტ რესურსები

1. <<http://www.civilcode.ge/>>.
2. <<https://ecd.court.ge/>>.
3. <<http://www.gccc.ge/>>.
4. <[https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22documentcollectionid2%22:\[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22documentcollectionid2%22:[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22]})>.
5. <<https://matsne.gov.ge/>>.
6. <<http://prg.supremecourt.ge/>>.
7. <https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-law-public/gadawyvetilebebis%20krebuli.pdf>.
8. <http://www.elfaonline.org/cvweb_elfa/Product_Downloads/MLF05CSIMIA_MI.PDF94> (01.07. 2021).
9. განმარტებითი ბარათი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვილილებების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტზე <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/129794>> (22. 06.2021).